

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 686/2022

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Codice fiscale: MTKLNE58S59F205A
Studio in: Via G. Puccini 6 - 24052 Azzano San Paolo
Telefono: 035 533016
Fax: 035 533016
Email: emitakop@hotmail.it
Pec: elena.mitakopulos@archiworldpec.it

Beni in **Brignano Gera D'adda (BG)**
Piazza Guglielmo Marconi, n°8

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con Cantina e Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: A - Appartamento	6
Corpo: B - Cantina/Magazzino.....	6
Corpo: C - Box.....	7
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: A - Appartamento	8
Corpo: B - Cantina/Magazzino.....	8
Corpo: C - Box.....	9
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A - Appartamento	10
Corpo: B - Cantina/Magazzino.....	10
Corpo: C - Box.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: A - Appartamento	11
Corpo: B - Cantina/Magazzino.....	11
Corpo: C - Box.....	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: A - Appartamento	13
Corpo: B - Cantina/Magazzino.....	13
Corpo: C - Box.....	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo: A - Appartamento e B - Cantina/Magazzino e C - Box	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
Corpo: A - Appartamento	14
Corpo: B - Cantina/Magazzino.....	15
Corpo: C - Box.....	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	16
Corpo: A - Appartamento	16

Corpo: B - Cantina/Magazzino.....	17
Corpo: C - Box.....	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17
Corpo: A - Appartamento	17
Corpo: B - Cantina/Magazzino.....	17
Corpo: C - Box.....	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione	18
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19

Beni in **Brignano Gera D'adda (BG)**
via Fratelli Galliani, n°94

INDICE

Lotto: 002 - Appartamento con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	20
Corpo: A - Appartamento	20
Corpo: C - Box.....	20
2. DESCRIZIONE	21
DESCRIZIONE GENERALE	21
Corpo: A - Appartamento	21
Corpo: C - Box.....	22
3. PRATICHE EDILIZIE.....	22
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	23
Corpo: A - Appartamento	23
Corpo: C - Box.....	23
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	23
Corpo: A - Appartamento	23
Corpo: C - Box.....	24
5. CONFORMITÀ CATASTALE	25
Corpo: A - Appartamento	25
Corpo: C - Box.....	25

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	25
Corpo: A - Appartamento e C - Box	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
Corpo: A - Appartamento	26
Corpo: C - Box	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	27
Corpo: A - Appartamento	27
Corpo: C - Box	28
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	28
11. STATO DI POSSESSO	28
Corpo: A - Appartamento	28
Corpo: C - Box	28
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	28
Criterio di stima	28
Fonti d'informazione	28
Valutazione corpi	29
Adeguamenti e correzioni della stima	30
Prezzo base d'asta del lotto	30

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-06-2023 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos

Data nomina: 24-02-2023

Data giuramento: 27-02-2023

Data sopralluogo: 28-03-2023

Cronologia operazioni peritali: Nella giornata del 27.02.2023 il sottoscritto Esperto Stimatore sottoscriveva il verbale di accettazione e giuramento dell'incarico, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 30/06/2023 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali. Nella giornata del 27 Febbraio 2023, il sottoscritto si è recato a Brignano Gera D'Adda con il custode per effettuare il sopralluogo presso tutti gli immobili oggetto di perizia. Successivamente effettuava l'accesso all'Ufficio tecnico ed all'Ufficio Anagrafe del Comune di Brignano Gera D'Adda. In data 02-05-2023 l'esperto estimatore depositava istanza di aggiornamento dell'intestazione catastale al fine del ricongiungimento dell'usufrutto in morte della madre dell'esecutato. L'istanza non veniva accolta in quanto non era stata presentata domanda di voltura. In data 22/05/2023 l'esperto estimatore depositava voltura con il pagamento dei diritti all'Agenzia delle Entrate.

Beni in **Brignano Gera D'adda (BG)**
Piazza Guglielmo Marconi, n°8

Lotto: 001 - Appartamento con Cantina e Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza Guglielmo Marconi, n°8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, Proprietà per 5/6; OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il 31/03/1933, Usufrutto per 4/6; INTESTAZIONE PARZIALE, Diritto di: Da verificare., foglio 12, particella 2380, subalterno 5, indirizzo Piazza Guglielmo Marconi n. 8, piano 1, comune Brignano Gera D'Adda (B178), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie Totale: 181 m2 Totale escluse aree scoperte 174 m2, rendita € Euro 542,28

Derivante da: VARIAZIONE del 23/12/2013 Pratica n. BG0255064 in atti dal 23/12/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 91294.1/2013); SCRITTURA PRIVATA del 01/03/2000 Pubblico ufficiale FERRIGNO LUIGI Sede CREMA (CR) Repertorio n. 92340 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7127.1/2000 in atti dal 05/04/2000.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Alle porzioni immobiliari segue e compete la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 91 millesimi sugli enti e parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 Codice Civile.

Confini: A Nord appartamento altra unità immobiliare; indi per salto sporgente appartamento di altra unità immobiliare; ad est e a sud area comune vano scala

Note: Si precisa che in data 22/05/2023 è stata presentata dall'esperto stimatore domanda di voltura per aggiornare l'intestazione catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B - Cantina/Magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Piazza Guglielmo Marconi, n°8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 5/6; OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il 31/03/1933, c.f. OMISSIS, Usufrutto per 4/6; INTESTAZIONE PARZIALE Da verificare, foglio 12, particella 2380, subalterno 13, indirizzo Piazza Guglielmo Marconi n. 8, piano S1, comune Brignano Gera D'Adda (B178), categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq., superficie Totale: 34 mq., rendita € Euro 34,45

Derivante da: VARIAZIONE del 23/12/2013 Pratica n. BG0255079 in atti dal 23/12/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 91304.1/2013); DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/10/1989 in atti dal 17/09/1998 CLASSAMENTO L.449\97 (n. 13863/1989); SCRITTURA PRIVATA del 01/03/2000 Pubblico ufficiale FERRIGNO LUIGI Sede CREMA (CR) Repertorio n. 92340 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7127.1/2000 in atti dal 05/04/2000;

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Alle porzioni immobiliari segue e compete la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 91 millesimi sugli enti e parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 Codice Civile.

Confini: da Nord in senso orario: altre unità immobiliari (box), intercapedine comune, altra unità immobiliare, passaggio e vano scala comune.

Note: Si precisa che in data 22/05/2023 è stata presentata dall'esperto stimatore domanda di voltura per aggiornare l'intestazione catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: C - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazza Guglielmo Marconi, n°8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 5/6; OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il 31/03/1933, c.f. OMISSIS, Usufrutto per 4/6; INTESTAZIONE PARZIALE Da verificare, foglio 12, particella 2380, subalterno 18, indirizzo Via da Denominarsi, piano S1, comune Brignano Gera D'Adda (B178), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq., superficie Totale: 15 mq., rendita € Euro 28,66

Derivante da: VARIAZIONE del 23/12/2013 Pratica n. BG0255086 in atti dal 23/12/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 91311.1/2013); DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/10/1989 in atti dal 17/09/1998 PER STRALCIO CLASSAMENTO L.449\97 (n. 13868/1989); SCRITTURA PRIVATA del 01/03/2000 Pubblico ufficiale FERRIGNO LUIGI Sede CREMA (CR) Repertorio n. 92340 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7127.1/2000 in atti dal 05/04/2000.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Alle porzioni immobiliari segue e compete la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 91 millesimi sugli enti e parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 Codice Civile.

Confini: da Nord in senso orario: cortile comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

Note: Si precisa che in data 22/05/2023 è stata presentata dall'esperto stimatore domanda di voltura per aggiornare l'intestazione catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Comune di Brignano Gera D'Adda è situato a circa 20 chilometri a sud del capoluogo orobico. L'immobile è situato in zona mista vicinissima al centro del comune, dalla scuola elementare e da attività e servizi di vicinato. Tra i servizi sono presenti diversi parcheggi e la linea di trasporto pubblico T20 U che collega Brignano Gera D'Adda a OMISSIS.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus T20 U

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Appartamento**

Appartamento posto al piano primo di un condominio denominato "Revellino" di quattro piani fuori terra composto da ingresso-soggiorno-cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due bagni, due balconi, collegato tra i piani mediante scale e ascensore condominiale.

Superficie complessiva di circa mq **182,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si presenta molto curato ed in buono stato di manutenzione. Le finiture, pavimenti, rivestimenti, porte, bagni etc. in ottime condizioni. Sono presenti alcune tracce di umidità all'interno dei muri perimetrali. La facciata esterna presenta alcune scrostature dell'intonaco e, sui parapetti in calcestruzzo a vista sono comparse alcune efflorescenze.

Caratteristiche Strutturali: Murature perimetrali e centrali portanti in cemento armato, tavolati interni in forati di laterizio intonacati.

Pavimentazione interna con mattonelle in gres porcellanato con finitura in granito sardo nella zona giorno, parquet nella zona notte, piastrelle di ceramica in bagno. Serramenti esterni legno, con doppi vetri termoisolanti e avvolgibili in pvc.

Porte interne in legno con foderine ed inserti di vetro temperato satinato.

La palazzina di edificata nel 1973, si presenta esternamente in sufficiente stato di manutenzione. E' presente l'ascensore di collegamento tra i piani compreso l'interrato dove sono ubicati il box e la cantina. Le scale rivestite in marmo e l'androne, anch'esso pavimentato con marmo di buona qualità, è stato posato con diverse fogge e colori, risultando molto gradevole dal punto di vista estetico.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **B - Cantina/Magazzino**

Ampia cantina/magazzino posta al piano seminterrato del condominio denominato "Revellino" di quattro piani fuori terra.

Superficie complessiva di circa mq **35,45**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,15

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La cantina si presenta in buono stato di manutenzione.

La palazzina di edificata nel 1973, si presenta in sufficiente stato di manutenzione. E' presente l'ascensore di collegamento tra i piani compreso l'interrato dove sono ubicati il box e la cantina. Le scale rivestite in marmo e l'androne, anch'esso pavimentato in marmo di buona qualità, è stato posato con diverse fogge e colori, risultando molto gradevole dal punto di vista estetico.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **C - Box**

Box al piano seminterrato con accesso carrabile dal cortile comune.

Superficie complessiva di circa mq **18,45**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,15

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il Box si presenta in buono stato di manutenzione.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Piazza Guglielmo Marconi, n°8**

Numero pratica: 1080/73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Nuova costruzione di casa ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot.

Rilascio in data 14/12/1973 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Piazza Guglielmo Marconi, n°8**

Numero pratica: 1080/73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Nuova costruzione di casa ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot.

Rilascio in data 14/12/1973 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina/Magazzino

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Piazza Guglielmo Marconi, n°8**

Numero pratica: 1080/73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione
 Per lavori: Nuova costruzione di casa ad uso civile abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data al n. di prot.
 Rilascio in data 14/12/1973 al n. di prot.
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: C - Box

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza Guglielmo Marconi, n°8

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nelle tavole di progetto allegate alla autorizzazione edilizia, per quanto riguarda le parti comuni sono state riscontrate due evidenti irregolarità: 1. l'ascensore autorizzato in posizione laterale rispetto al vano scale, è stato, invece, realizzato all'interno del vano scale stesso. 2. nella facciata sulla via Facchinetti, era stata autorizzata una finestra in tutti i piani che non è stata realizzata. All'interno dell'immobile è stato autorizzato il locale cucina, mentre nello stato di fatto risulta essere angolo cottura, oltre ad alcune difformità dovute a diverso posizionamento di alcune porte interne. Si evidenzia anche l'assenza della finestra nella camera affacciata sulla via Facchinetti, il tutto come meglio rappresentato nella planimetria di rilievo allegata.

Regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.

Descrizione delle opere da aggiornare: 1.Posizione dell'ascensore condominiale 2.Apertura finestra non realizzata (condominiale) Diversa distribuzione interna Angolo cottura con demolizione di tavolati e riposizionamento porte interne.

Oneri di regolarizzazione	
spese tecniche	€ 1.500,00
Permesso in sanatoria	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: All'ufficio del Catasto fabbricati di OMISSIS, è stata presentata DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/10/1989 in atti dal 17/09/1998 PER STRALCIO CLASSAMENTO L.449\97 (n. 13855/1989). Presso l'ufficio tecnico di Brignano Gera D'Adda, non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa alla variazione catastale suddetta.

Identificativo corpo: B - Cantina/Magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Piazza Guglielmo Marconi, n°8

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La cantina nello stato di fatto risulta di dimensioni diverse da quanto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Pratica edilizia con la corretta identificazione del bene.

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione pratica edilizia	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: vedi regolarizzazione corpo A

Identificativo corpo: C - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazza Guglielmo Marconi, n°8

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza Guglielmo Marconi, n°8**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n° 07 del 15/04/2013 Variante n°1
Zona omogenea:	4 di Completamento (Art. 33 NTA)
Norme tecniche di attuazione:	ART. 33) AMBITO 4 - DI COMPLETAMENTO Zone edificate in ragione di interventi edilizi diretti ed indiretti; dette zone/ambiti si connotano per la presenza di edifici con diverse caratteristiche planivolumetriche sia per forma che per altezza. Finalità della norma è rivolta a favorire interventi di riqualificazione urbana. Le destinazioni d'uso non compatibili sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme. In questo ambito sono consentiti gli interventi edilizi diretti contenuti nell'art. 27 commi a-b-c-d-e della L.R. 12/05 (incluso gli ampliamenti sino al raggiungimento della densità fondiaria di Ambito), per gli interventi rientranti nella lettera f, si dovrà ricorrere ad apposito Piano di Recupero. Sono possibili interventi edilizi diretti nel rispetto delle presenti norme e dei seguenti indici: Densità fondiaria Df = 0,45 mq./mq. Per lotti edificati in caso di demolizioni e ricostruzione la volumetria dovrà mantenersi minore o uguale di quella preesistente. Nel caso la volumetria preesistente sia inferiore a 0,45 mq/mq questa potrà essere saturata. Distanza dalle strade e da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedasi artt. 20-22 della presenti Norme Distanza minima dai confini Dc= 5,00 mt salvo continuità convenzionata Distanza minima tra edifici De = 10,00 mt Altezza massima al piano di imposta della gronda H = 8,50 mt. Rapporto di copertura Rc = 45% Per gli edifici residenziali ubicati in Via V. Emanuele II, ed individuati nella tavole del P.G.T. con il simbolo ("*"), ritenuti di importanza strategica per la salvaguardia ambientale oltre che per le vedute prospettiche su Palazzo Visconti, sono possibili esclusivamente interventi previsti nell'art. 27 commi a-b-c della L.R. 12/05. Mentre si auspica la loro demolizione e ricostruzione in altro ambito residenziale, con possibilità di incremento sino al 100% del volume esistente, previo stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, che stabilisca modalità e i tempi di esecuzione e la relativa cessione dell'area a favore del Comune di Brignano. In questo ambito si esclude il soprizzo degli edifici oltre l'altezza massima sopra indicata, pertanto il recupero ai fini abitativi dei sottotetti (L.R. 4/12), potrà essere effettuato nel rispetto di tale altezza.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: B - Cantina/Magazzino.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Piazza Guglielmo Marconi, n°8**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n° 07 del 15/04/2013 Variante n°1
Zona omogenea:	4 di Completamento (Art. 33 NTA)
Norme tecniche di attuazione:	ART. 33) AMBITO 4 - DI COMPLETAMENTO Zone edificate in ragione di

	<p>interventi edilizi diretti ed indiretti; dette zone/ambiti si connotano per la presenza di edifici con diverse caratteristiche planivolumetriche sia per forma che per altezza. Finalità della norma è rivolta a favorire interventi di riqualificazione urbana. Le destinazioni d'uso non compatibili sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme. In questo ambito sono consentiti gli interventi edilizi diretti contenuti nell'art. 27 commi a-b-c-d-e della L.R. 12/05 (incluso gli ampliamenti sino al raggiungimento della densità fondiaria di Ambito), per gli interventi rientranti nella lettera f, si dovrà ricorrere ad apposito Piano di Recupero. Sono possibili interventi edilizi diretti nel rispetto delle presenti norme e dei seguenti indici: Densità fondiaria Df = 0,45 mq./mq. Per lotti edificati in caso di demolizioni e ricostruzione la volumetria dovrà mantenersi minore o uguale di quella preesistente. Nel caso la volumetria preesistente sia inferiore a 0,45 mq/mq questa potrà essere saturata. Distanza dalle strade e da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedasi artt. 20-22 della presenti Norme Distanza minima dai confini Dc= 5,00 mt salvo continuità convenzionata Distanza minima tra edifici De = 10,00 mt Altezza massima al piano di imposta della gronda H = 8,50 mt. Rapporto di copertura Rc = 45% Per gli edifici residenziali ubicati in Via V. Emanuele II, ed individuati nella tavole del P.G.T. con il simbolo ("*"), ritenuti di importanza strategica per la salvaguardia ambientale oltre che per le vedute prospettiche su Palazzo Visconti, sono possibili esclusivamente interventi previsti nell'art. 27 commi a-b-c della L.R. 12/05. Mentre si auspica la loro demolizione e ricostruzione in altro ambito residenziale, con possibilità di incremento sino al 100% del volume esistente, previo stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, che stabilisca modalità e i tempi di esecuzione e la relativa cessione dell'area a favore del Comune di Brignano. In questo ambito si esclude il soprizzo degli edifici oltre l'altezza massima sopra indicata, pertanto il recupero ai fini abitativi dei sottotetti (L.R. 4/12), potrà essere effettuato nel rispetto di tale altezza.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: C - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazza Guglielmo Marconi, n°8

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n° 07 del 15/04/2013 Variante n°1
Zona omogenea:	4 di Completamento (Art. 33 NTA)
Norme tecniche di attuazione:	ART. 33) AMBITO 4 - DI COMPLETAMENTO Zone edificate in ragione di interventi edilizi diretti ed indiretti; dette zone/ambiti si connotano per la presenza di edifici con diverse caratteristiche planivolumetriche sia per forma che per altezza. Finalità della norma è rivolta a favorire interventi di riqualificazione urbana. Le destinazioni d'uso non compatibili sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme. In questo ambito sono consentiti gli interventi edilizi diretti contenuti nell'art. 27 commi a-b-c-d-e della L.R. 12/05 (incluso gli ampliamenti sino al raggiungimento della densità fondiaria di Ambito), per gli interventi rientranti nella lettera f, si dovrà ricorrere ad apposito Piano di Recupero. Sono possibili interventi edilizi diretti nel rispetto delle presenti norme e dei seguenti indici: Densità fondiaria Df = 0,45 mq./mq. Per lotti edificati in caso di demolizioni e ricostruzione la volumetria dovrà mantenersi minore o uguale di quella preesistente. Nel caso la volu-

	metria preesistente sia inferiore a 0,45 mq/mq questa potrà essere saturata. Distanza dalle strade e da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedasi artt. 20-22 della presenti Norme Distanza minima dai confini Dc= 5,00 mt salvo continuità convenzionata Distanza minima tra edifici De = 10,00 mt Altezza massima al piano di imposta della gronda H = 8,50 mt. Rapporto di copertura Rc = 45% Per gli edifici residenziali ubicati in Via V. Emanuele II, ed individuati nella tavole del P.G.T. con il simbolo ("**"), ritenuti di importanza strategica per la salvaguardia ambientale oltre che per le vedute prospettiche su Palazzo Visconti, sono possibili esclusivamente interventi previsti nell'art. 27 commi a-b-c della L.R. 12/05. Mentre si auspica la loro demolizione e ricostruzione in altro ambito residenziale, con possibilità di incremento sino al 100% del volume esistente, previo stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, che stabilisca modalità e i tempi di esecuzione e la relativa cessione dell'area a favore del Comune di Brignano. In questo ambito si esclude il soprizzo degli edifici oltre l'altezza massima sopra indicata, pertanto il recupero ai fini abitativi dei sottotetti (L.R. 4/12), potrà essere effettuato nel rispetto di tale altezza.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza Guglielmo Marconi, n°8

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: L'esperto stimatore a seguito del rilievo effettuato, riscontrando difformità interne rispetto alla planimetria catastale agli atti ha, depositato pratica Docfa di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre, ha depositato voltura della visura per l'aggiornamento dell'intestazione dell'immobile. A seguito dell'aggiornamento della planimetria si dichiara la conformità catastale. Si precisa che in data 22/05/2023 è stata presentata dall'esperto stimatore domanda di voltura per aggiornare l'intestazione catastale. La voltura, presentata in data 22.05.2023, è attualmente in lavorazione.

Identificativo corpo: B - Cantina/Magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Piazza Guglielmo Marconi, n°8

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Si precisa che nella visura non è indicata la via attuale dell'immobile. Si precisa che in data 22/05/2023 è stata presentata dall'esperto stimatore domanda di voltura per aggiornare l'intestazione catastale.

Identificativo corpo: C - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazza Guglielmo Marconi, n°8

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Si precisa che nella visura non è indicata la via attuale dell'immobile. Si precisa inoltre che in data 22/05/2023 è stata presentata dall'esperto stimatore domanda di voltura per aggiornare l'intestazione catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/12/1977 al 04/03/1991. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/03/1991 al 01/03/2000. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di Eredità a rogito Dott. Ferrigno Luigi, Notaio in Crema del 01/03/2000 rep.92340, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di OMISSIS il 04/04/2023 al n 12572 di formalità.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/03/2000 al 21/08/2021. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/08/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà..

Note: Ricongiungimento usufrutto alla nuda proprietà in morte della Sig.ra OMISSIS. Si precisa che non è stata effettuata successione all'Agenzia delle Entrate. L'Esperto stimatore ha presentato in data 22/05/2023 domanda di voltura.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione Notarile sostitutiva del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia del 14/04/2023.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e B - Cantina/Magazzino e C - Box

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 11/04/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: Annotazione n. 7118 del 12.07.2022 (restrizione dei beni).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/07/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/09/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 54723,00; Importo capitale: € 50000,00; Note: Annotazione n.7119 del 12.07.2022 (RESTRIZIONE DEI BENI).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 26/11/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/12/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e B - Cantina/Magazzino e C - Box

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brignano Gera D'adda (BG), Piazza Guglielmo Marconi, n°8

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - Cantina/Magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Brignano Gera D'adda (BG), Piazza Guglielmo Marconi, n°8

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: C - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brignano Gera D'adda (BG), Piazza Guglielmo Marconi, n°8

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brignano Gera D'adda (BG), Piazza Guglielmo Marconi, n°8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 4.500,00 comprensive di riscaldamento e acqua fredda/calda.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: euro 667,97.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Cantina/Magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Brignano Gera D'adda (BG), Piazza Guglielmo Marconi, n°8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi corpo A.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedi corpo A.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brignano Gera D'adda (BG), Piazza Guglielmo Marconi, n°8

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi corpo A.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedi corpo A.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SOGGIOR- NO/COTTURA	sup lorda di pavi- mento	65,55	1,00	65,55
DISIMPEGNO	sup lorda di pavi- mento	11,30	1,00	11,30
CAMERA 1	sup lorda di pavi- mento	24,90	1,00	24,90
CAMERA 2	sup lorda di pavi- mento	22,95	1,00	22,95
CAMERA 3	sup lorda di pavi- mento	17,10	1,00	17,10
BAGNO 1	sup lorda di pavi- mento	11,65	1,00	11,65
BAGNO 2	sup lorda di pavi- mento	5,25	1,00	5,25
RIPOSTIGLIO	sup lorda di pavi- mento	3,40	1,00	3,40
BALCONE 1	sup lorda di pavi- mento	9,75	1,00	9,75
BALCONE 2	sup lorda di pavi- mento	10,15	1,00	10,15
		182,00		182,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Brignano Gera d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1050,00

Identificativo corpo: B - Cantina/Magazzino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
CANTI-NA/MAGAZZINO	sup lorda di pavimento	35,45	0,50	17,73
		35,45		17,73

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Identificativo corpo: C - Box

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX	sup lorda di pavimento	18,45	1,00	18,45
		18,45		18,45

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di unità immobiliari che possono essere comodamente divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A - Appartamento**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brignano Gera D'adda (BG), Piazza Guglielmo Marconi, n°8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Cantina/Magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Brignano Gera D'adda (BG), Piazza Guglielmo Marconi, n°8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brignano Gera D'adda (BG), Piazza Guglielmo Marconi, n°8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

L'Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determina-

zione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2022 –Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2022.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo - Cremona;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brignano Gera D'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Brignano Gera D'Adda, Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati;

Altre fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2022 –Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Lito-stampa Istituto Grafico srl, 2022.

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] Brignano Gera D'adda (BG), Piazza Guglielmo Marconi, n°8

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 182.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO/COTTURA	65,55	€ 1.000,00	€ 65.550,00
DISIMPEGNO	11,30	€ 1.000,00	€ 11.300,00
CAMERA 1	24,90	€ 1.000,00	€ 24.900,00
CAMERA 2	22,95	€ 1.000,00	€ 22.950,00
CAMERA 3	17,10	€ 1.000,00	€ 17.100,00
BAGNO 1	11,65	€ 1.000,00	€ 11.650,00
BAGNO 2	5,25	€ 1.000,00	€ 5.250,00
RIPOSTIGLIO	3,40	€ 1.000,00	€ 3.400,00
BALCONE 1	9,75	€ 1.000,00	€ 9.750,00
BALCONE 2	10,15	€ 1.000,00	€ 10.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 182.000,00
Valore corpo			€ 182.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 182.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 182.000,00

B - Cantina/Magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]
Brignano Gera D'adda (BG), Piazza Guglielmo Marconi, n°8

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.730,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA/MAGAZZINO	17,73	€ 1.000,00	€ 17.730,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.730,00
Valore corpo			€ 17.730,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.730,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.730,00

C - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Brignano Gera D'adda (BG), Piazza Guglielmo Marconi, n°8

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.070,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX	18,45	€ 650,00	€ 11.992,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.070,00
Valore corpo			€ 11.070,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.070,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.070,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	182,00	€ 182.000,00	€ 182.000,00
B - Cantina/Magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	17,73	€ 17.730,00	€ 17.730,00
C - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,45	€ 11.070,00	€ 11.070,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 21.080,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Arrotondamento	€ -220,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 186.000,00
Valore diritto e quota	€ 186.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 186.000,00
---	---------------------

Beni in **Brignano Gera D'adda (BG)**
via Fratelli Galliari, n°94

Lotto: 002 - Appartamento con Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Fratelli Galliari, n°94

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/1., foglio 12, particella 4445, subalterno 703, indirizzo Strada nuova di PL snc, piano S1 - T, comune Brignano Gera D'Adda (B178), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 99 m2 Totale escluse aree scoperte: 90 m2, rendita € Euro 418,33.

Derivante da: 1. Atto del 29/12/2004 Pubblico ufficiale CATRI RAFFAELE Sede OMISSIS (BG) Repertorio n. 618176 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1606.1/2005 Reparto PI di OMISSIS in atti dal 19/01/2005; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2005 Pratica n. BG0218745 in atti dal 08/10/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19791.1/2005) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); VARIAZIONE del 08/10/2004 Pratica n. BG0240183 in atti dal 08/10/2004 DIVISIONE-FUSIONE (n.16609.1/2004);

Confini: Da Nord in senso orario: Mappale 4444 e Sub. 1 702 (corsello box a piano interrato, scivolo a piano interrato/terra, ingresso carrale e locale contatori a piano terra), sub 704 , 701 (passaggio pedonale a piano terra, comune ai subalterni 703 e 704), sub 715, Mappale 4446.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: C - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fratelli Galliari, n°94

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/1., foglio 12, particella 4445, subalterno 708, indirizzo Strada nuova di PL snc, piano S1, comune Brignano Gera D'Adda (B178), categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, superficie Totale: 38 m2, rendita € 68,79.

Derivante da: 1. Atto del 29/12/2004 Pubblico ufficiale CATRI RAFFAELE Sede OMISSIS (BG) Repertorio n. 618176 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1606.1/2005 Reparto PI di OMISSIS in atti dal 19/01/2005; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2005 Pratica n. BG0218745 in atti dal 08/10/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19791.1/2005) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); VARIAZIONE del 08/10/2004 Pratica n. BG0240183 in atti dal 08/10/2004 DIVISIONE-FUSIONE (n.16609.1/2004);
Confini: Da Nord in senso orario: Mappale 4444 e Sub. 1 702 (corsello box a piano interrato, scivolo a piano interrato/terra, ingresso carrale e locale contatori a piano terra), sub 704 , 701 (passaggio pedonale a piano terra, comune ai subalterni 703 e 704), sub 715, Mappale 4446.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Comune di Brignano Gera D'Adda è situato a circa 20 chilometri a sud del capoluogo orobico. L'immobile è ubicato in zona tranquilla prevalentemente residenziale, caratterizzata da piccole palazzine di recente costruzione. La via Fratelli Galliani è percorsa da traffico locale con presenza di numerosi parcheggi,.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Appartamento**

Appartamento su due piani con giardino, inserito all'interno di piccola palazzina di tipo a schiera, costituita da n. 3 unità (2 a piano terra ed uno al piano primo) in zona residenziale periferica. L'immobile è costituito a piano terra da ingresso - soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, 2 camere e doppi servizi di cui uno privo di finestra. Collegato con scala interna, al piano interrato, si trovano i locali cantina, uno dei quali è stato attrezzato ad uso lavanderia. Dalla cantina si accede direttamente all'ampio box. L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento e acqua calda, mediante caldaia a gas alloggiata nella parete esterna. E' dotato di impianto di climatizzazione e di allarme che attualmente non funziona per inutilizzo dal proprietario; impianto elettrico sotto traccia. L'immobile si presenta abbastanza in ordine, solo nella camera matrimoniale è presente una traccia di umidità sul soffitto.

Superficie complessiva di circa mq **244,90**

E' posto al piano: Terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione ordine e pulizia generale, così gli spazi e le aree comuni.

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento e acqua calda con caldaia a gas alloggiata nella parete esterna. E' presente impianto di climatizzazione e di allarme che attualmente non funziona per inutilizzo dal proprietario e impianto elettrico sotto traccia. L'immobile si presenta abbastanza in ordine, solo nella camera matrimoniale è presente una traccia di umidità sul soffitto.

Caratteristiche Strutturali: Costruzione con fondazioni costituite da travi e plinti, solai prefabbricati di tipo in c.a.v. ed in laterocemento. Chiusura muri perimetrali in mattoni pieni con malta bastarda; i muri perimetrali del vano scala sono in getto e le scale in cemento e granito.. Tavolati interni in forati di laterizio intonacati. Tetto con manto in tegole.

Pavimentazione interna in ceramica nella zona giorno e al piano interrato, mentre nelle camere in parquet. Il rivestimento delle pareti in cucina sono in mosaico vetroso; nei bagni pavimenti e ;rivestimenti in ceramica. Finiture interne di pareti e soffitti con intonaco a civile colorato/ bianco e zoccolino. Serramenti esterni con ante oscuranti in legno scuro; serramenti in legno scuro con doppi vetri.

Porte interne in legno tamburato color marrone. La porta d'ingresso all'abitazione in legno blindata, manca di coprifilo. Annesso all'abitazione c'è un piccolo giardino piantumato.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **C - Box**

Box al piano interrato con accesso carrabile da corsello comune dalla pubblica via. Il box inoltre è direttamente collegato al piano interrato dell'appartamento di cui al corpo A.

Superficie complessiva di circa mq **38,70**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,25

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione ordine e pulizia generale. così gli spazi e le aree comuni.

Pavimentazione interna in ceramica, porta basculante in alluminio, impianto elettrico.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Fratelli Galliani, n°94

Numero pratica: 37/2003 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE DI NUOVA PALAZZINA AD USO RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/07/2003 al n. di prot. 5988

Rilascio in data 06/09/2003 al n. di prot. 5988/2003

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Fratelli Galliani, n°94

Numero pratica: 8315/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Variante al progetto autorizzato con permesso di costruire n. 37/2003

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/09/2004 al n. di prot. 8315

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fratelli Galliani, n°94

Numero pratica: 37/2003 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE DI NUOVA PALAZZINA AD USO RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/07/2003 al n. di prot. 5988

Rilascio in data 06/09/2003 al n. di prot. 5988/2003

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fratelli Galliani, n°94

Numero pratica: 8315/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Variante al progetto autorizzato con permesso di costruire n. 37/2003

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/09/2004 al n. di prot. 8315

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Box

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Fratelli Galliani, n°94

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo: C - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fratelli Galliani, n°94

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Fratelli Galliani, n°94

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n° 07 del 15/04/2013 Variante n°1
Zona omogenea:	4 di Completamento (Art.33 N.T.A.)
Norme tecniche di attuazione:	ART. 33) AMBITO 4 - DI COMPLETAMENTO Zone edificate in ragione di interventi edilizi diretti ed indiretti; dette zone/ambiti si connotano per la presenza di edifici con diverse caratteristiche planivolumetriche sia per forma che per altezza. Finalità della norma è rivolta a favorire interventi di riqualificazione urbana. Le destinazioni d'uso non compatibili sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme. In questo ambito sono consentiti gli interventi edilizi diretti contenuti nell'art. 27 commi a-b-c-d-e della L.R. 12/05 (incluso gli ampliamenti sino al raggiungimento della densità fondiaria di Ambito), per gli interventi rientranti nella lettera f, si dovrà ricorrere ad apposito Piano di Recupero. Sono possibili interventi edilizi diretti nel rispetto delle presenti norme e dei seguenti indici: Densità fondiaria Df = 0,45 mq./mq. Per lotti edificati in caso di demolizioni e ricostruzione la volumetria dovrà mantenersi minore o uguale di quella preesistente. Nel caso la volumetria preesistente sia inferiore a 0,45 mq/mq questa potrà essere

	<p>saturata. Distanza dalle strade e da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedasi artt. 20-22 della presenti Norme Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ mt salvo continuità convenzionata Distanza minima tra edifici $D_e = 10,00$ mt Altezza massima al piano di imposta della gronda $H = 8,50$ mt. Rapporto di copertura $R_c = 45\%$ Per gli edifici residenziali ubicati in Via V. Emanuele II, ed individuati nella tavole del P.G.T. con il simbolo ("**"), ritenuti di importanza strategica per la salvaguardia ambientale oltre che per le vedute prospettiche su Palazzo Visconti, sono possibili esclusivamente interventi previsti nell'art. 27 commi a-b-c della L.R. 12/05. Mentre si auspica la loro demolizione e ricostruzione in altro ambito residenziale, con possibilità di incremento sino al 100% del volume esistente, previo stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, che stabilisca modalità e i tempi di esecuzione e la relativa cessione dell'area a favore del Comune di Brignano. In questo ambito si esclude il soprizzo degli edifici oltre l'altezza massima sopra indicata, pertanto il recupero ai fini abitativi dei sottotetti (L.R. 4/12), potrà essere effettuato nel rispetto di tale altezza.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: C - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fratelli Galliani, n°94

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n° 07 del 15/04/2013 Variante n°1
Zona omogenea:	4 di Completamento (Art.33 N.T.A.)
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART. 33) AMBITO 4 - DI COMPLETAMENTO Zone edificate in ragione di interventi edilizi diretti ed indiretti; dette zone/ambiti si connotano per la presenza di edifici con diverse caratteristiche planivolumetriche sia per forma che per altezza. Finalità della norma è rivolta a favorire interventi di riqualificazione urbana. Le destinazioni d'uso non compatibili sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme. In questo ambito sono consentiti gli interventi edilizi diretti contenuti nell'art. 27 commi a-b-c-d-e della L.R. 12/05 (incluso gli ampliamenti sino al raggiungimento della densità fondiaria di Ambito), per gli interventi rientranti nella lettera f, si dovrà ricorrere ad apposito Piano di Recupero. Sono possibili interventi edilizi diretti nel rispetto delle presenti norme e dei seguenti indici: Densità fondiaria $D_f = 0,45$ mq./mq. Per lotti edificati in caso di demolizioni e ricostruzione la volumetria dovrà mantenersi minore o uguale di quella preesistente. Nel caso la volumetria preesistente sia inferiore a $0,45$ mq/mq questa potrà essere saturata. Distanza dalle strade e da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedasi artt. 20-22 della presenti Norme Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ mt salvo continuità convenzionata Distanza minima tra edifici $D_e = 10,00$ mt Altezza massima al piano di imposta della gronda $H = 8,50$ mt. Rapporto di copertura $R_c = 45\%$ Per gli edifici residenziali ubicati in Via V. Emanuele II, ed individuati nella tavole del P.G.T. con il simbolo ("**"), ritenuti di importanza strategica per la salvaguardia ambientale oltre che per le vedute prospettiche su Palazzo Visconti, sono possibili esclusivamente interventi previsti nell'art. 27 commi a-b-c della L.R. 12/05. Mentre si auspica la loro demolizione e ricostruzione in altro ambito residenziale, con possibilità di incremento sino al 100% del volume esistente, previo stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, che stabilisca modalità e i</p>

	tempi di esecuzione e la relativa cessione dell'area a favore del Comune di Brignano. In questo ambito si esclude il soprizzo degli edifici oltre l'altezza massima sopra indicata, pertanto il recupero ai fini abitativi dei sottotetti (L.R. 4/12), potrà essere effettuato nel rispetto di tale altezza.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Fratelli Galliani, n°94

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: C - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Fratelli Galliani, n°94

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **21/11/2001**. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/11/2001 al 15/07/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/07/2003 al 29/12/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/12/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione Notarile sostitutiva del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia del 14/04/2023.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e C - Box

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2017 ai nn. OMISSIS in data 11/04/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; Note: Annotazione n.7118 del 12/07/2022 (Restrizione dei beni).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/07/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 54.723,00; Importo capitale: € 50.000.00; Note: Annotazione n.7119 del 12/07/2022 (Restrizione dei beni).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare 46781 del 05-12-2022 a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/11/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e C - Box

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brignano Gera D'adda (BG), via Fratelli Galliani, n°94

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: C - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brignano Gera D'adda (BG), via Fratelli Galliani, n°94

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brignano Gera D'adda (BG), via Fratelli Galliani, n°94

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brignano Gera D'adda (BG), via Fratelli Galliani, n°94

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** A - Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SOGGIORNO/COTTURA	sup lorda di pavimento	33,20	1,00	33,20
DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	3,60	1,00	3,60
CAMERA 1	sup lorda di pavimento	19,05	1,00	19,05
CAMERA 2	sup lorda di pavimento	10,95	1,00	10,95
BAGNO 1	sup lorda di pavimento	8,20	1,00	8,20
BAGNO 2	sup lorda di pavimento	3,20	1,00	3,20
GIARDINO (10%)	sup lorda di pavimento	95,50	0,10	9,55
GIARDINO (2%)	sup lorda di pavimento	54,00	0,02	1,08
CANTINA	sup lorda di pavimento	17,20	0,70	12,04
		244,90		100,87

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2022

Zona: Brignano Gera d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1050,00

Identificativo corpo: C - Box

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOZ	sup lorda di pavimento	38,70	1,00	38,70
		38,70		38,70

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni non risultano comodamente divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brignano Gera D'adda (BG), via Fratelli Galliani, n°94

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brignano Gera D'adda (BG), via Fratelli Galliani, n°94

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2022 –Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2022.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brignano Gera D'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Brignano Gera D'Adda - Agenzia delle Entrate servizio di Consultazione degli immobili dichiarati.

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] Brignano Gera D'adda (BG), via Fratelli Galliani, n°94

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.044,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO/COTTURA	33,20	€ 1.200,00	€ 39.840,00
DISIMPEGNO	3,60	€ 1.200,00	€ 4.320,00
CAMERA 1	19,05	€ 1.200,00	€ 22.860,00
CAMERA 2	10,95	€ 1.200,00	€ 13.140,00
BAGNO 1	8,20	€ 1.200,00	€ 9.840,00
BAGNO 2	3,20	€ 1.200,00	€ 3.840,00
GIARDINO (10%)	9,55	€ 1.200,00	€ 11.460,00
GIARDINO (2%)	1,08	€ 1.200,00	€ 1.296,00
CANTINA	12,04	€ 1.200,00	€ 14.448,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.044,00
Valore corpo			€ 121.044,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 121.044,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.044,00

C - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Brignano Gera D'adda (BG), via Fratelli Galliani, n°94

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.155,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOZ	38,70	€ 650,00	€ 25.155,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.155,00
Valore corpo			€ 25.155,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.155,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.155,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	100,87	€ 121.044,00	€ 121.044,00
C - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	38,70	€ 25.155,00	€ 25.155,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.619,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -79,10
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 131.500,00
Valore diritto e quota	€ 131.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 131.500,00
---	---------------------

Allegati

LOTTO 1 E LOTTO 2:

- 01) VISURE, SCHEDE CATASTALI ED ESTRATTO MAPPA;
- 02) LICENZE EDILIZIE E PGT;
- 03) PLANIMETRIE;
- 04) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 05) CERTIFICATI ANAGRAFE.

29-05-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Mitakopulos