

Beni in **Brembate (BG)**
Località/Frazione
Vicolo Fornari n. 4

INDICE

Lotto: 001 - Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Appartamento	4
3. PRATICHE EDILIZIE	5
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	6
Corpo: Appartamento	6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	6
Corpo: Appartamento	6
5. CONFORMITÀ CATASTALE	6
Corpo: Appartamento	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
Corpo:.....	7
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
Corpo: Appartamento	7
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	8
Corpo: Appartamento	8
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	8
11. STATO DI POSSESSO	8
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	8
Criterio di stima	8
Fonti d'informazione	9
Valutazione corpi.....	9
Adeguamenti e correzioni della stima.....	9
Prezzo base d'asta del lotto.....	10

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-05-2024 alle 10.15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Anna Spini
Data nomina: 14-01-2024
Data giuramento: 17-01-2024
Data sopralluogo: 27-03-2024

Cronologia operazioni peritali: In data 17-01-2024 la sottoscritta Anna Spini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bergamo al n. 2831 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 249, prestava giuramento previsto dall'art.569 c.p.c. mediante sottoscrizione autografa del modello "accettazione dell'incarico e giuramento esperto" trasmettendolo a mezzo pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari. Acquisiti in via telematica i quesiti del G.E., procedeva ad esaminare i fascicoli di causa e con l'ausilio della check list verificava con il Custode effettuando i principali controlli sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c. Procedeva quindi ad integrare la documentazione agli atti mediante richiesta di accesso agli atti al portale telematico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Brembate, oltre che a svolgere ricerca documentale dal portale dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare. Dopo un primo sopralluogo col Custode, infruttuoso per l'accesso, in data 27-03-2024 la scrivente CTU effettuava un regolare accesso presso l'immobile esecutato, esaminando i vani ed eseguendo le necessarie misurazioni di verifica planimetrica e le riprese fotografiche documentanti lo stato di fatto. Sulla scorta dei dati raccolti e dei rilievi in sito la CTU procedeva a presentare presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio l'aggiornamento planimetrico per la corretta rappresentazione dei luoghi ed infine, dopo attente valutazioni delle caratteristiche della zona e del suo mercato immobiliare, sulla base anche delle quotazioni disponibili in pubbliche banche dati, la scrivente provvedeva a redigere la perizia di stima secondo apposito modello di perizia condiviso dai Giudici della II Sezione Civile del Tribunale di Bergamo e recepito in un programma informatico di redazione e trasmissione telematica.

Beni in **Brembate (BG)**
Vicolo Fornari n. 4

Lotto: 001 - Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Fornari n. 4

Note: Monolocale al piano secondo con servizio e sottotetto al piano terzo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, n.a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, propr. x 1/1, foglio BS/5, particella 258, subalterno 703, indirizzo Vicolo Fornari n.4, piano 2-3, comune Brembate, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5, superficie 45 mq, rendita € 129,11

Derivante da: Variazione per Esatta Rappresentazione Grafica del 10/04/2024 protocollo n. BG0060635.

Confini: Confini da Nord in senso orario: Piano Secondo: altra u.i.u., vano scala comune, prospetto su area esterna comune, altra u.i.u. Piano Terzo: altre u.i.u. su due lati, prospetto su area esterna comune, altra u.i.u.

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento**

Unità residenziale in edificio posto nel centro storico di Brembate, parte di un agglomerato prospiciente su modesta corte interna, con caratteristiche tipologiche tipiche del luogo, vetuste e di carattere economico -

popolare.

L'abitazione è posta al secondo e terzo piano dell'edificio di quattro piani fuori terra, vi si accede dal cortiletto interno affacciato sul Vicolo Fornari, salendo la scala comune del fabbricato adiacente sino al primo piano, quindi attraverso un ballatoio esterno del proprio edificio si accede ad una seconda ripida rampa di scala che porta al disimpegno d'accesso comune del secondo piano.

L'appartamento, ristrutturato internamente nel 2004, al secondo piano si sviluppa in un unico ambiente monolocale, con parete cottura sul lato cortile ed una scala interna sul lato opposto di accesso al piano superiore, per una superficie lorda di circa mq. 25,40; al piano superiore (terzo piano in sottotetto) si accede ad un disimpegno ed un bagno di servizio, con superficie lorda di circa mq. 11,80, oltre ad un vano di sottotetto (non abitabile, H da 1,25 a 2,55) della superficie lorda di circa mq. 19,30.

La struttura dell'edificio è in muratura con solai in legno e/o misti in laterizio, il tetto in legno con manto di copertura in tegole/coppi, le finestre pure in legno e senza persiane esterne. L'appartamento presenta un portoncino d'ingresso blindato, le porte interne (al 3°P) sono in legno tamburato, tutte le pavimentazioni in piastrelle di gres, i rivestimenti del bagno e della zona cottura in ceramica, l'impianto elettrico di tipo civile sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaietta a gas e produzione di acqua calda di consumo.

Superficie complessiva di circa mq **56,50**

E' posto al piano: 2 - 3

L'edificio è stato costruito nel: '900

ha un'altezza utile interna di circa m. 2°P H3,13 - 3°P H2,68/3,45 (zona abitabile)

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa, oggetto di opere di manutenzione straordinaria e risanamento igienico-sanitario nel 2004, risulta essere in condizioni manutentive sufficienti-discrete.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: DIA 139/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione edilizia e adeguamento igienico sanitario

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 10/12/2003 al n. di prot. 19085

NOTE: Pratica annullata dalla proprietà in data 09/01/2004 - prot. 266

Numero pratica: DIA 4/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria e risanamento igienico-sanitario

Oggetto: Opere di manutenzione

Presentazione in data 19/01/2004 al n. di prot. 745

NOTE: Certificato collaudo finale del 16/07/2004.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Fornari n. 4**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità interne nelle altezze utili, nello sviluppo della scala interna e nelle murature al terzo piano.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: modeste modifiche interne per altezze utili, sviluppo scala e murature piano sottotetto

Oneri di regolarizzazione	
<i>spese tecniche per pratica di sanatoria, compresa di diritti, oblazione ed oneri contributivi e fiscali</i>	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Fornari n. 4**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PGT approvato con Delibera di C.C. n° 46 del 10/07/2012 - BURL n° 3 del 16/01/2013 e successive Varianti attuative
Zona omogenea:	AMBITI RESIDENZIALI - Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 - Ambiti di valorizzazione dei "tessuti storici" - CS
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Fornari n. 4**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/06/1998 al 26/01/2004. 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 26/01/2004 al 08/09/2004. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/09/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 08/09/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/09/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 72000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 N.602; A rogito di OMISSIS in data 01/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 21603.04; Importo capitale: € 10801.52.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO (ART.77 DPR N 602/1973); A rogito di OMISSIS in data 17/03/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/03/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 93362.38; Importo capitale: € 46681.19.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 08/11/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/12/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 04/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/10/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate (BG), Vicolo Fornari n. 4

Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

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:

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**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:** All'atto del pignoramento, non risultano vincoli di prelazione dello Stato.**Avvertenze ulteriori:** Non risulta che all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da cause o atti ablativi della pubblica amministrazione.**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE - P2	sup lorda di pavimento	25,40	1,00	25,40
ABITAZIONE - P3	sup lorda di pavimento	11,80	1,00	11,80
SOTTOTETTO - P3	sup lorda di pavimento	19,30	0,50	9,65
		56,50		46,85

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

Unico lotto indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

L'unità residenziale oggetto di stima è posta in un edificio vetusto del centro storico, in una corte interna aperta su vicolo secondario. Tenuto presente la tipologia, la consistenza, le particolarità della zona in cui si trova ed il relativo grado di appetibilità, visto lo stato di manutenzione e di conservazione generale, le quotazioni indicate da OMI - per abitazioni di tipo economico in buon stato - oscillano con valori di mercato da 700 a 1.000 €/mq; quelle del listino FIMAA, tenuto conto della vetustà, oscillano tra 500 e 800 €/mq; il

borsino immobiliare indica per stabili in seconda fascia valori tra 799 e 845 €/mq. Verificate le finiture, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione generale ed attuale dell'unità, oltre che le offerte di mercato pubblicate per immobili simili della zona, la sottoscritta adotta prudenzialmente un valore unitario mediamente calcolato in € 500,00 al mq

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Brembate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.

F.I.M.A.A.

Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:**Appartamentino. Abitazione di tipo economico [A3]
Brembate (BG), Vicolo Fornari n. 4**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE - P2	25,40	€ 500,00	€ 12.700,00
ABITAZIONE - P3	11,80	€ 500,00	€ 5.900,00
SOTTOTETTO - P3	9,65	€ 500,00	€ 4.825,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.425,00
arrotondamento detrazione di € 25.00			€ -25,00
Valore corpo			€ 23.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamentino	Abitazione di tipo economico [A3]	46,85	€ 23.400,00	€ 23.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.510,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 14.890,00

Valore diritto e quota € 14.890,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 14.890,00

Allegati

- 1) certificato di stato civile eseguita
- 2) visura catastale
- 3) planimetria catastale
- 4) aggiornamento catastale Docfa
- 5) visure conservatoria
- 6-A) pratiche edilizie
- 6-B) pratiche edilizie
- 7) documentazione fotografica

17-04-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Anna Spini

TRIBUNALE di BERGAMO

ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura n° 515/2023 R.G.

ALLEGATO 3

PLANIMETRIA CATASTALE

Ing. Anna Spini

Studio tecnico in Trescore Balneario (BG) – via la Torretta n. 2 -

tel. 035/943637 – e-mail : anna.spini@ingpec.eu

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0060635 del 10/04/2024

Comune di Brembate

Vicolo Fornari

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione: BS

Foglio: 5

Particella: 258

Subalterno: 703

Compilata da:

Spini Anna

Iscritto all'albo:

Ingegneri

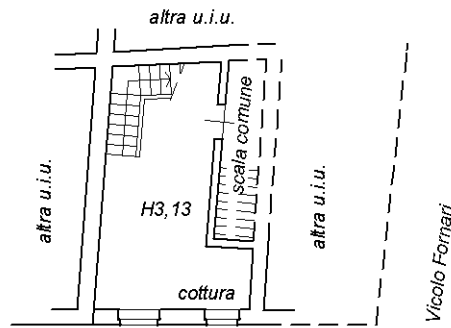
Prov. Bergamo

N. 2831

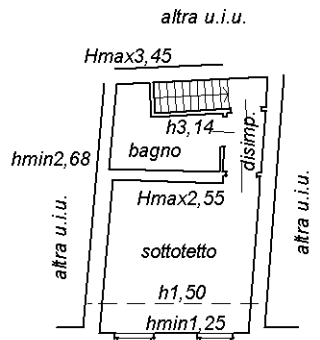
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE di BERGAMO

ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura n° 515/2023 R.G.

ALLEGATO 7

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ing. Anna Spini

Studio tecnico in Trescore Balneario (BG) – via la Torretta n. 2 -

tel. 035/943637 – e-mail : anna.spini@ingpec.eu



accesso da Via Cialdini
Vicolo Fornari – Brembate
ingresso cortile interno



vista da cortile interno



unità piano secondo e terzo (sottotetto)



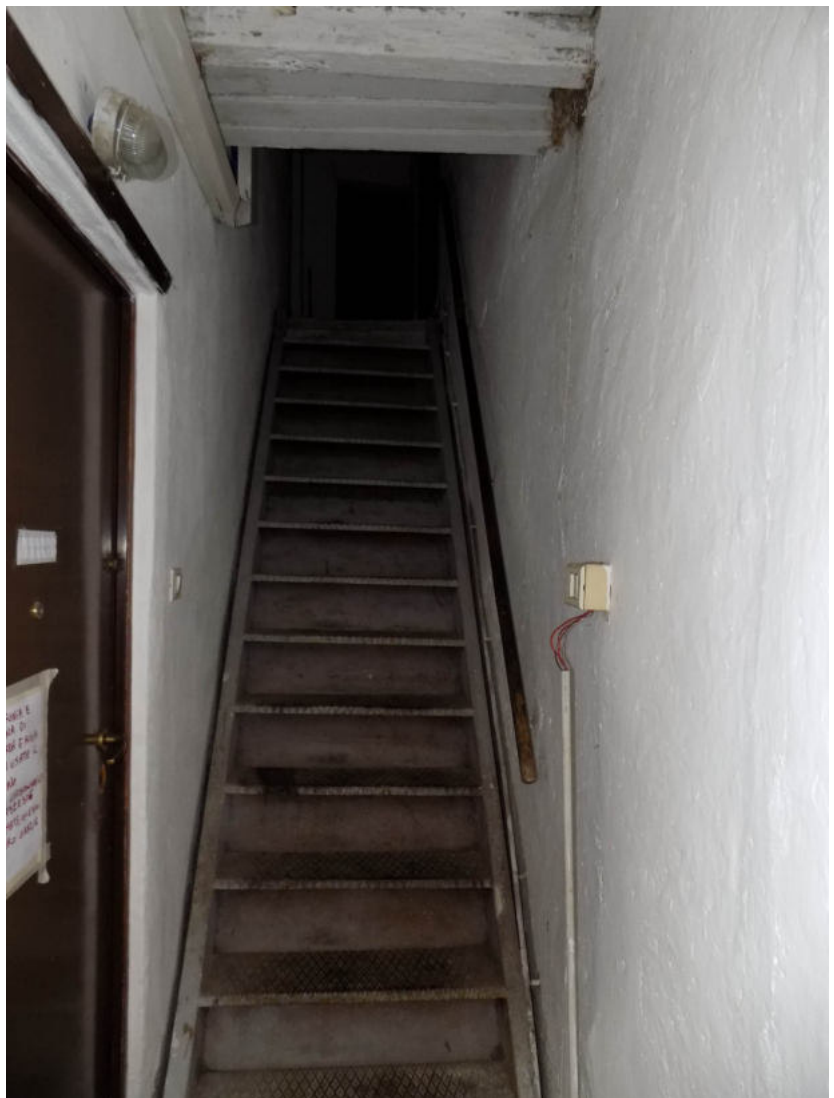
scala accesso edificio confinante (sino al 1°P)





ballatoio 1°P

rampa scala al 2°P



rampa scala al 2°P



ingresso unità portoncino a sinistra

vista ingresso 2°P
e scala interna per 3°P

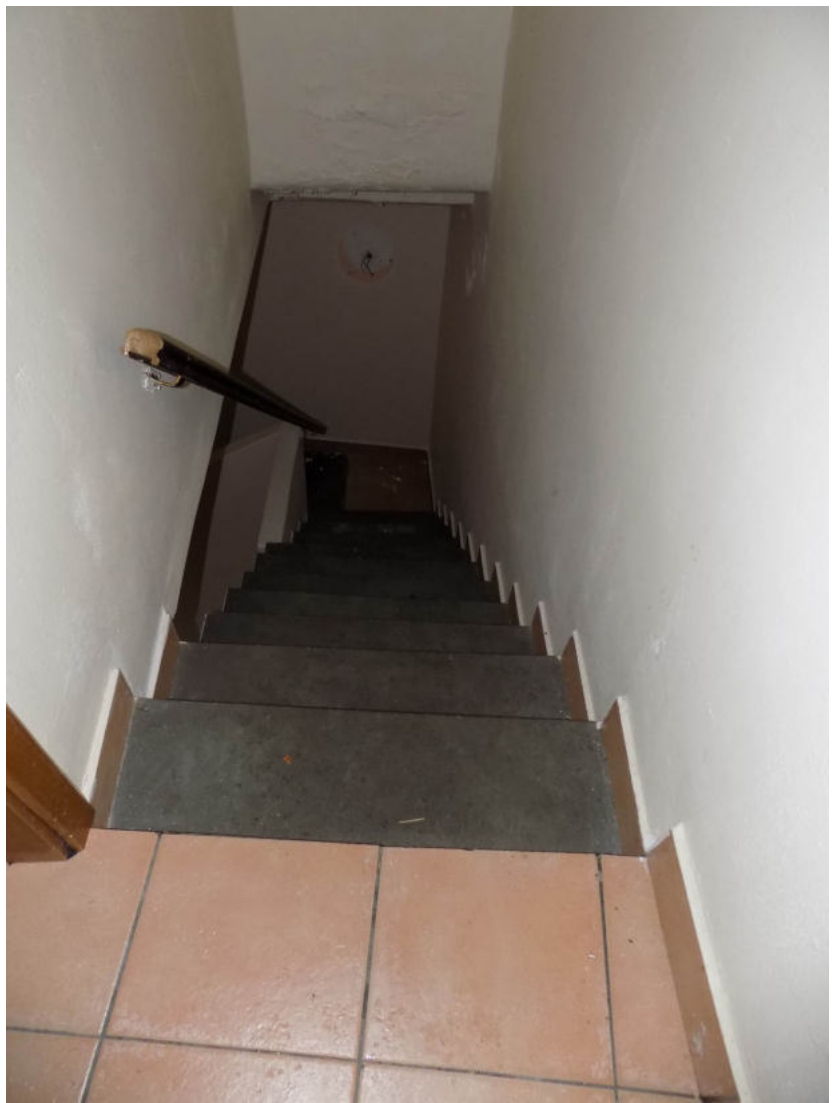




vista verso cortile interno / parete cottura



scala interna 3°P



disimpegno 3°P

bagno di servizio – 3°P





vano sottotetto 3°P

