

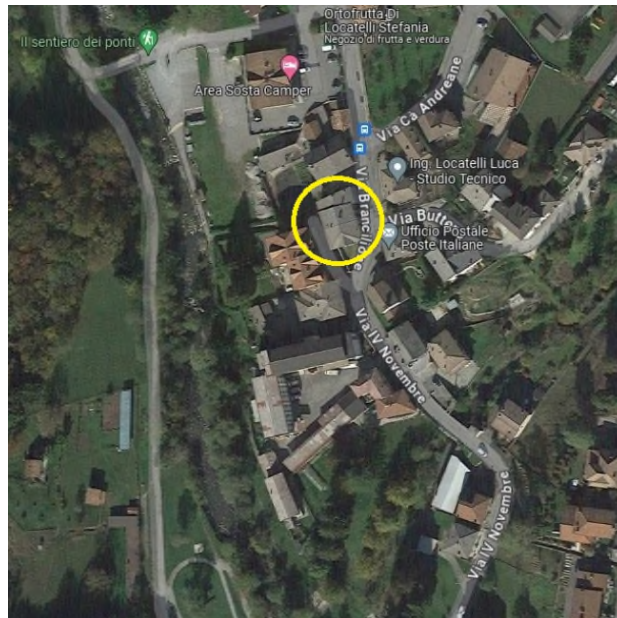
# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 424/2023

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Barbara Ratti Carrara  
**Codice fiscale:** RTTBRR73P60A246J  
**Studio in:** via XXIV Maggio 37 - 24128 Bergamo  
**Email:** ing.barbara@rattistudio.it  
**Pec:** barbara.ratticarrara@ingpec.eu



Beni in **Corna Imagna (BG)**  
Località/Frazione **Brancilione**  
via Brancilione 17

**INDICE****Lotto: 001 - PORZIONE DI FABBRICATO DA RECUPERARE**

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



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Barbara Ratti Carrara



Beni in **Corna Imagna (BG)**  
Località/Frazione **Brancilione**  
via Brancilione 17

## **Lotto: 001 - PORZIONE DI FABBRICATO DA RECUPERARE**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - residenza.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Brancilione, via Brancilione 17**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. OMISSIS nato in OMISSIS, il OMISSIS 2. OMISSIS, nata in OMISSIS il OMISSIS, foglio 11, particella 1225, subalterno 705, scheda catastale BG0088525 del 25/03/2010, indirizzo via Brancilione n. 17, piano T-1-2-3, comune CORNA IMAGNA (D015), categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie Totale: 243 mq Totale escluse aree scoperte: 243 mq, rendita € 223,88

Derivante da: Variazione del 25/03/2010 pratica n. BG0088525 in atti dal 25/03/2010 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 7500.1/2010); impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): quota indivisa

Confini: Da nord, per tutti i livelli, in un sol corpo: via Brancilione, a.u.i. per due lati (proprietà Locatelli o aventi causa) e part. 1646.

Note: Unità derivata per soppressione del sub. 3, descritto nel titolo esecutivo.

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

Verifica positiva, niente da segnalare.

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

La porzione è parte di un fabbricato residenziale di remota edificazione posto lungo la via Brancilione, quasi dirimpetto la piazzetta della Chiesa e l'ufficio postale locale, punti di interesse della minuscola località Brancilione.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista 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:** Ufficio postale (ottimo), Campi da tennis (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** zona periferica.

**Attrazioni paesaggistiche:** Sentiero dell'acqua, sentiero dei borghi, sentiero dei ponti.

**Attrazioni storiche:** Cà Berizzi.

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinea provinciale 50 ml



## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A - residenza**

Porzione di fabbricato residenziale di remota edificazione, distribuita su quattro livelli di piano: a terra, ingresso, ambiente giorno con camino, bagno e scala; al primo, due disimpegni, cucina e due camere da letto; al secondo, due disimpegni e tre camere da letto; al terzo, sottotetto in vano unico. Gli ambienti versano in precarie condizioni manutentive e, in particolare per il soggiorno a terra, la scala e il sottotetto, in critiche condizioni statiche.

Superficie complessiva di circa mq **300,00**

E' posto al piano: T-1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano opere successive

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 ml

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

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Porzione di fabbricato in scarse condizioni manutentive esterne e interne, con finiture e impiantistica da rivedere completamente, edificata in aderenza a porzioni meglio tenute e conservate.

## Caratteristiche descrittive

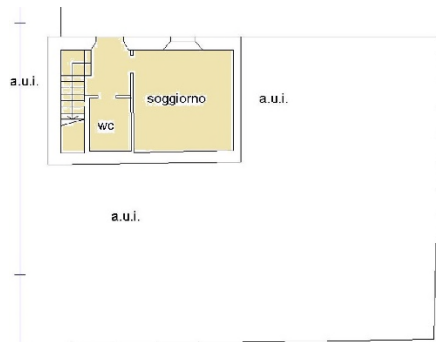
Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>scarse</b>



	conformità: <b>non a norma</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>legna</b> diffusori: <b>stufa</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

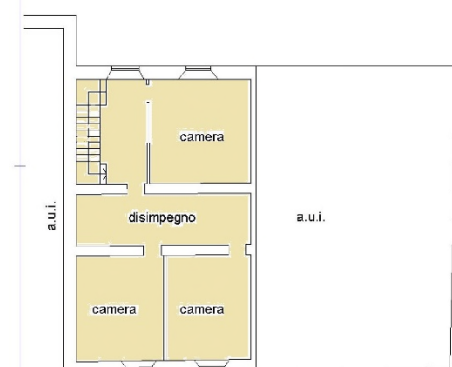
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	ante 1967
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	stufe
<i>Stato impianto</i>	scarso
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO



PIANO TERRA h=2.60



PIANO PRIMO h=2.60



PIANO SECONDO h=2.60



PIANO TERZO









### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: edificazione ante 1967**

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - residenza.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Brancilione, via Brancilione 17**

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

Note: Il sottoscala a piano terra è accessibile dal bagno, ma la nota non rappresenta criticità sostanziale.





**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A - residenza.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Brancilione, via Brancilione 17**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n. 6 del 06/04/2019
Ambito:	Tessuti storici consolidati
Norme tecniche di attuazione:	Art. 39 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	previsione di Piano di Recupero Convenzionato per il recupero del fabbricato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A - residenza.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Brancilione, via Brancilione 17**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/12/2003 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.  
Note: Compravendita relativa al sub. 3 originario, per soppressione, dei subb. 705-706.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/12/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 176.000,00; Importo capitale: € 88.000,00; Note: Ipoteca rinnovata in data 08/11/2023. Ipoteca iscritta sul sub. 3 originario, per soppressione, dei subb. 705-706.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: provvedimento Presidente Tribunale; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/09/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Ipoteca iscritta sul sub. 3 originario, per soppressione, dei subb. 705-706.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/10/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 348.382,84; Importo capitale: € 696.765,68; Note: Ipoteca iscritta sul sub. 3 originario, per soppressione, dei subb. 705-706.



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/09/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 77.574,74; Importo capitale: € 155.149,48; Note: Ipoteca iscritta sul sub. 3 originario, per soppressione, dei subb. 705-706.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 14/10/2008 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2008 ai nn. OMISSIS; Ipoteca iscritta sul sub. 3 originario, per soppressione, dei subb. 705-706.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 03/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/09/2023 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2003 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2023 ai nn. OMISSIS; Rinnovazione iscrizione del 15-12-2003 nn. 65096/17059, per acquisto da parte di OMISSIS del credito vantato da OMISSIS per i beni in procedura.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – residenza

**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 - residenza

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Corna Imagna (BG), via Brancilione 17**

Verifica positiva, niente da segnalare.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** n.p..

**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:** condominio non costituito.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Quota indivisa.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Niente da segnalare.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** n.d.

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Niente da segnalare.

**Avvertenze ulteriori:** Niente da segnalare.



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

Calcolo SEL sulla base degli elaborati catastali. Verifiche a campione in fase di sopralluogo con puntatore laser.

Destinazione	Parametro	S.E.L.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale P.T-1-2-3	superf. esterna lorda	300,00	1,00	300,00
		<b>300,00</b>		<b>300,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: Al sopralluogo la Debitrice ha dichiarato diversa residenza.

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

Stima al costo di ricostruzione deprezzato.

**12.2 Fonti di informazione:**

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale territorio di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio Tecnico Comune di Corna Imagna;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. 2021;  
 Portali specializzati  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): appartamenti da ristrutturare €/mq 200,00-300,00



**12.3 Valutazione corpi:****A - residenza. Abitazione di tipo popolare [A4]  
Corna Imagna (BG), via Brancilione 17**

Valore di riproduzione/ricostruzione.

criterio del costo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale P.T-1-2-3	300,00	€ 180,00	€ 54.000,00
Valore corpo			€ 54.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - residenza	Abitazione di tipo popolare [A4]	300,00	€ 54.000,00	€ 54.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 51.300,00

Valore diritto e quota € 51.300,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **51.300,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

vendita da privato

07-11-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Barbara Ratti Carrara**

