

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 467/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Annamaria Casilli
Codice fiscale: CSLNMR66P54A794S
Partita IVA: 02209410162
Studio in: via Suardi 47 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 270954
Fax: 347 4561828
Email: annamariacasilli@libero.it
Pec: annamariacasilli@archiworldpec.it

Beni in **Brignano Gera D'adda (BG)**
Località/Frazione
via Borgoratto, 42

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Appartamento	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Appartamento	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Appartamento	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Appartamento	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: Appartamento	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Appartamento	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione.....	12
Valutazione corpi	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-03-2026 alle 09:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Annamaria Casilli

Data nomina: 11-12-2025

Data giuramento: 13-12-2025

Data sopralluogo: 20-01-2026

Cronologia operazioni peritali: A seguito accettazione dell'incarico la sottoscritta Arch. Annamaria Casilli ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- accesso al sito internet del Comune di Brignano Gera d'Adda per reperire gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- In data 22/12/2025 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo attraverso il servizio SISTER;
- In data 22/12/2025 ha eseguito le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo;
- In data 20/01/2026 ha effettuato, in presenza del custode, il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima siti nel Comune di Brignano Gera d'Adda, effettuando i rilievi fotografici di rito;
- Contatti telefonici e tramite mail con la Sig.ra OMISSIS attuale responsabile del condominio Santa Maria dove è posta l'unità pignorata;
- In data 26/01/2026 ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Brignano Gera d'Adda (Bg);
- in data 03/02/2026 ha fatto richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Brignano Gera d'Adda del certificato di residenza e di matrimonio subito ricevuti;
- Nei mesi di gennaio e febbraio 2026 si sono svolti diversi colloqui con l'Ufficio Tecnico del Comune di Brignano Gera d'Adda, finalizzati ad approfondire le verifiche sulla regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata. Tale verifica non ha potuto essere completata in quanto non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia agli atti.

Beni in **Brignano Gera D'adda (BG)**
via Borgoratto, 42

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Borgoratto, 42

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Cancellata dal comune di Brignano Gera d'Adda in data 3/8/2020 per emigrazione OMISSIS indirizzo sconosciuto (ALLEGATO 5: certificati residenza e matrimonio)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Intestato a OMISSIS, Proprieta' per ½ e OMISSIS, Proprieta' per ½, foglio 24, particella 1265, subalterno 20, indirizzo via Paglia, 12, piano T-3, comune Brignano Gera d'Adda, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 189 mq, rendita € 285,60

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 15/10/1987 in atti dal 15/05/1990 DA VIA PAGLIA 12 A VIA BORGORAVAR (n. 25577/1987). DERIVANTE DA: VARIAZIONE del 15/10/1987 in atti dal 17/11/1998 INSERIMENTO DEL CLASS. L.154/88-L.449/97 (n.25577/1987). Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 15/10/1987, prot. n. 25577

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Compreso la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato

Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali. In particolare:

Appartamento al piano Terra da nord in senso orario: affaccio su altra proprietà, parte appartamento altra proprietà parte scala comune, cortile comune, altra proprietà

Locali soffitta al piano terzo da nord in senso orario: corridoio comune, altra proprietà, affaccio su cortile comune, altra proprietà

Note: (ALLEGATO 3: visura e scheda catastale)

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata all'interno di un edificio di tre piani fuori terra, sito in via Borgoratto n. 42 (catastalmente via Paglia n. 12), nel Comune di Brignano Gera d'Adda. L'immobile è inserito in una zona centrale del paese, a prevalente destinazione residenziale. L'area circostante è dotata di una buona viabilità e offre adeguate possibilità di parcheggio. Il Comune di Brignano Gera d'Adda, in provincia di Bergamo (Lombardia), si trova a circa 18 km a sud del capoluogo, nella pianura della Bassa Bergamasca, ed è attraversato dalla Strada Provinciale n. 127. Confina con i Comuni di Caravaggio, Castel Rozzone, Cologno al Serio, Spirano, Lurano, Pagazzano e Treviglio. Il comune è completamente urbanizzato e servito da tutte le principali infrastrutture e servizi, tra cui Municipio, scuole, chiesa parrocchiale, ufficio postale, istituti bancari e numerose attività commerciali di vicinato, tutti facilmente raggiungibili anche a piedi grazie alla posizione centrale dell'immobile. L'unità pignorata consiste in un appartamento posto al piano terra del complesso residenziale, con affaccio su un ampio cortile interno. All'interno del cortile sono presenti container in lamiera, assegnati presumibilmente uno per ciascuna unità abitativa, utilizzati come

locali deposito. L'accesso all'immobile avviene dalla via comunale Borgoratto; attraverso un cancello pedonale e carrabile si accede al cortile comune, utilizzato anche come area di parcheggio. Dal cortile interno è possibile raggiungere direttamente l'appartamento al piano terra mediante un cancellino (Allegato 4: Documentazione fotografica).

Caratteristiche zona: centrale 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: Istruzione primaria e secondaria, Farmacie, Negozi di vicinato, Centri Commerciali, Ospedale di Treviglio, Tutti i servizi per la Comunità

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dell'Adda.

Attrazioni storiche: Palazzo Visconteo.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 600 mt, Stazione ferroviaria Treviglio 7 Km, Autostrada BreBeMi - Casello di Bariano 7 Km, Aeroporto il Caravaggio - Orio al Serio 20 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata all'interno di un edificio di tre piani fuori terra, sito in via Borgoratto n. 42 (catastalmente via Paglia n. 12), nel Comune di Brignano Gera d'Adda. L'immobile è inserito in una zona centrale del centro abitato, a prevalente destinazione residenziale.

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive tradizionali, riconducibili a un impianto edilizio di antica formazione, presumibilmente risalente ai primi decenni del Novecento ed è affacciato su un ampio cortile interno. All'interno del cortile sono presenti container in lamiera, presumibilmente assegnati a ciascuna unità abitativa e utilizzati come locali deposito. L'accesso all'immobile avviene dalla via comunale Borgoratto; tramite un cancello pedonale e carrabile si accede al cortile comune, utilizzato anche come area di parcheggio.

L'appartamento pignorato è situato al piano terra ed è accessibile direttamente dal cortile comune attraverso un portico chiuso da inferriate in ferro verniciato. Tramite un cancellino d'ingresso si raggiunge la porta di accesso all'unità immobiliare, che immette direttamente nel soggiorno, dotato di camino e rivestimento tipo in legno lungo il perimetro del locale.

Dal soggiorno si accede a un disimpegno che conduce al bagno, preceduto da un'ampia anticamera, a tre camere da letto (di cui una con soffitto rivestito in perline) e alla cucina, nella quale sono presenti la caldaia e un arco ornamentale in muratura. In cucina è installato uno split per l'aria condizionata con unità esterna. All'atto del sopralluogo è in fase di sistemazione interna.

L'appartamento presenta pavimentazioni in ceramica, di tipologie, colori e formati differenti nei vari ambienti.

Il bagno è dotato di vasca, doccia, wc, bidet, lavabo e lavatrice. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e inferriate di sicurezza; non sono presenti elementi oscuranti. Le porte interne sono in legno con inserti in vetro.

L'unità immobiliare risulta dotata delle principali reti impiantistiche. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia installata in cucina e radiatori in alluminio.

Al piano sottotetto sono presenti locali di pertinenza dell'appartamento. Tali locali risultano allo stato grezzo, privi di finiture, senza pavimentazione e con limitati divisori in muratura. La struttura della copertura è a vista, realizzata con orditura lignea e manto in coppi, e si presenta in cattivo stato di conservazione.

In particolare, i coppi risultano fortemente deteriorati e consunti dal tempo. Tale situazione si riflette negativamente sulla sottostante stratigrafia della copertura, dove si riscontrano evidenti fenomeni di degrado e marcescenza dell'orditura lignea.

Secondo quanto dichiarato dall'attuale conduttore, il condominio starebbe valutando l'esecuzione di un intervento di rifacimento del tetto (Allegato 4: Documentazione fotografica).

Superficie complessiva di circa mq **222,00**

E' posto al piano: terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10 m

L'intero fabbricato è composto da n. tre oltre al sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. tre oltre al sottotetto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto di valutazione si presenta in condizioni complessivamente mediocri. La costruzione riflette le caratteristiche tipiche dell'epoca di realizzazione e evidenzia una generale carenza di interventi di manutenzione straordinaria, sia sulle parti comuni sia sulle porzioni di proprietà esclusiva.

La struttura della copertura è a vista, costituita da orditura lignea e manto di copertura in coppi, e si presenta in cattivo stato di conservazione. In particolare, i coppi risultano fortemente deteriorati e consumati dal tempo; tale degrado si ripercuote sulla sottostante stratigrafia della copertura, dove si riscontrano evidenti fenomeni di deterioramento e marcescenza dell'orditura lignea.

Secondo quanto dichiarato dall'attuale conduttore, il condominio starebbe valutando l'esecuzione di un intervento di rifacimento completo della copertura.

Anche l'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione mediocri. L'attuale affittuario ha tuttavia dichiarato di aver avviato alcuni interventi di miglioramento interno, consistenti principalmente nella posa di nuove pavimentazioni e nella ripresa delle tinteggiature (cfr. Allegato 4: Documentazione fotografica).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo (caldaietta posizionata in cucina)
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	E' presente uno split in cucina con motore esterno posto sul fronte verso il cortile.
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Fronte verso il cortile



soggiorno



camera 1



camera 2



cucina

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Ante '67

NOTE: L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta edificato in epoca anteriore al 1967, come dichiarato nell'atto di provenienza. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brignano Gera d'Adda non risultano pratiche edilizie riferite al bene in oggetto (Allegato 2 – Dichiarazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Brignano Gera d'Adda). Dalla documentazione pregressa si evince che l'immobile è di vecchia costruzione e che, in origine, era costituito da sei unità immobiliari per piano, ciascuna dotata di un vano solaio di pertinenza. L'unità immobiliare pignorata deriva dalla fusione di tre subalterni catastali, avvenuta in epoca successiva, come risulta dagli atti catastali.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Borgoratto, 42

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è stato rinvenuto il certificato di agibilità dell'immobile
Regolarizzabili mediante: Presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

Descrizione delle opere da aggiornare: Predisposizione e presentazione della pratica per la richiesta di agibilità, comprensiva dei relativi allegati tecnici e amministrativi.

Oneri di regolarizzazione	
Richiesta di agibilità	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Dalle verifiche effettuate presso gli archivi comunali non risultano reperibili titoli edilizi originari relativi alla costruzione del fabbricato. È invece disponibile la documentazione catastale storica, che costituisce principio di prova dell'esistenza dell'immobile in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 e delle modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 convertito con L. 105/2024 (c.d. Decreto Salva Casa), lo stato legittimo dell'immobile può essere desunto dalla documentazione catastale storica e dagli atti probatori disponibili, nonché da eventuali titoli edilizi successivi. In assenza del titolo originario, si può ritenere una legittimità urbanistico-edilizia presunta, salvo verifica di eventuali difformità e vincoli vigenti. Per quanto riguarda l'agibilità, non risulta disponibile certificato di abitabilità o Segnalazione Certificata di Agibilità; pertanto l'unità immobiliare non risulta formalmente dotata di titolo di agibilità ai sensi della normativa vigente. Quando sopra indicato è espresso comunque sulla base della documentazione reperibile e delle verifiche effettuate, restando salvo ogni ulteriore accertamento da parte degli enti competenti.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Borgoratto, 42

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 30/07/2021
Zona omogenea:	UP 1.3 Residenziale di consolidato
Norme tecniche di attuazione:	(ALLEGATO 1: Estratto PGT e NTA)
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: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Borgoratto, 42

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

Note: Si riscontra corrispondenza con lo stato di fatto, ad eccezione della chiusura del portico comune mediante inferiate e cancelletto. Si precisa tuttavia che tale intervento è presente in tutti gli appartamenti del condominio, dove portici e ballatoi risultano analogamente chiusi; si tratta in ogni caso di strutture amovibili, che non incidono sulla conformità della scheda.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/09/2007 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/09/2007 al 23/03/1998. 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca cessione di ipoteca annotata a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Ipoteca per concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 18/07/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/07/2027 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000; Note: durata 20 anni, gravante su NCEU Foglio 24 Particella 1265 Subalterno 20 sito nel comune di Brignano Gera D'Adda (BG) . .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca cessione di ipoteca annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca per concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data

26/09/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 308.000,00; Importo capitale: € 154.000,00 ; Note: durata 30 anni, gravante su NCEU Foglio 24 Particella 1265 Subalterno 20 sito nel comune di Brignano Gera D'Adda (BG). Relativamente alla presente ipoteca si segnala che OMISSIS si impegna a provvedere alle formalità di cancellazione del mutuo registrato da OMISSIS del 18/07/2007 prot. 75913/21941 sul medesimo immobile.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale Pignoramento Immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 04/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/11/2025 ai nn. OMISSIS; Gravante su NCEU Foglio 24 Particella 1265 Subalterno 20 sito nel comune di Brignano Gera D'adda (BG).

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 popolare [A4] sito in Brignano Gera D'adda (BG), via Borgoratto, 42

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato 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: Si tratta di un fabbricato costituito in condominio denominato "Condominio Santa Maria". Dalle informazioni reperite, l'amministratore del condominio era il OMISSIS. Successivamente, l'amministrazione è stata assunta da OMISSIS e, infine, con assemblea condominiale del 7/12/2024, l'incarico è stato conferito alla OMISSIS. La OMISSIS ha dichiarato di aver assunto la gestione del condominio, precisando che un paio di volte l'anno si riunisce con i condomini per ripartire le spese comuni, tra cui: fornitura idrica, illuminazione delle scale, polizza assicurativa, pulizia annuale delle fognature e spese bancarie per la gestione del conto corrente condominiale. È stato altresì riferito che non tutti i condomini provvedono al regolare pagamento delle quote condominiali. In particolare, per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva non risultano pagamenti né da parte dei proprietari né da parte dell'attuale conduttore. A causa delle difficoltà economiche del condominio e per evitare l'interruzione della fornitura idrica, alcuni condomini hanno provveduto a disconnettersi dall'impianto condominiale, attivando forniture idriche autonome. In conclusione, la signora ha dichiarato che il condominio versa attualmente in una situazione di grave difficoltà finanziaria. Si allegano per inquadrare correttamente la situazione in essere i verbali dell'assemblea condominiale con l'indicazione del susseguirsi dei diversi amministratori, la rendicontazione consuntiva 2022-2023 e il preventivo 2023-2024, ultime deliberazioni approvate dall'assemblea. Nonché la verifica effettuata sulle condizioni precarie del tetto. Dalla documentazione esaminata si evince che le spese condominiali arretrate risalenti alla gestione 2023-2024 relative all'appartamento pignorato ammontano a € 2.558,06.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo ne particolari dotazioni condominiali da segnalare.

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: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare

Avvertenze ulteriori: All'atto del sopralluogo non risultano cause in corso ne presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale e documentale calcolando, come previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili", per intero i muri esterni e per il 50% quelli confinanti, e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici ad eccezione di alcune misurazioni di verifica. La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva di eventuali beni pertinenziali tenendo conto anche di terrazze ed aree esterne secondo le dovute proporzioni, con riferimento alla norma UNI 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento PT	sup lorda di pavimento	174,00	1,00	174,00
Locali Soffitta	sup lorda di pavimento	48,00	0,33	15,84
		222,00		189,84

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto CTU, valutata la composizione, la disposizione e la destinazione d'uso ritiene che il compendio costituisca un'unica entità non frazionabile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 16/12/2024 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Non si rileva viltà del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c., in quanto il canone risulta in linea con i valori di mercato..

Registrato a Treviglio il 13/01/2025 ai nn.131 serie 3T

Tipologia contratto: 4 + 4 anni, scadenza 31/12/2028

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non sono in corso cause per il rilascio dell'immobile

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Il contratto di affitto è stato registrato in data antecedente al pignoramento

Note: (ALLEGATO 6: contratto di affitto)

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente procedura si è adottato il metodo della stima diretta comparativa basato sul raffronto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di com-pravendita. Attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori di mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario. Si è tenuto presente dell'ubicazione, delle caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), delle caratteristiche funzionali e distributive interne del parcheggio e delle sue appendici, delle caratteristiche estetiche e tipologiche, dello stato di conservazione, del grado delle finiture, della vetustà fisica, della necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, del fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine dello stato di occupazione dell'immobile, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo possa influire sulla determinazione del valore. Attraverso la consultazione delle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatte dall'Agenzia delle Entrate, del Listino Prezzi Immobiliari, di "Case & Terreni", oltre che sulla base di contatti ed indagini condotte presso operatori del mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario di seguito espresso.

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: Agenzie Immobiliari di zona come Imm. Studio Imbar, Imm. Re/Max, Immobiliare .it, Listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, Banca dati delle quotazioni immobiliari fornito dall'Agenzia dell'Entrate Annualità 2025 - 1 semestre;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Listino Valori Casa & Terreni 2025:

- Abitazioni non Recenti (15-40 anni) valore minimo €/mq € 800,00 e valore massimo €/mq € 900,00
- Abitazioni da ristrutturare valore minimo €/mq € 400,00 e valore massimo €/mq € 500,00

Listino Valori F.I.M.A.A. 2024:

- Abitazioni semi-Recenti (21-50 anni) valore minimo €/mq € 600,00 e valore massimo €/mq € 1.000,00
- Abitazioni da ristrutturare valore minimo €/mq € 100,00 e valore massimo €/mq € 400,00;

Altre fonti di informazione: Altre pubblicazioni specializzate sull'andamento del mercato immobiliare - Borsino immobiliare, Osservatorio immobiliare fiaip.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]
 Brignano Gera D'adda (BG), via Borgoratto, 42**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.412,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento PT	174,00	€ 550,00	€ 95.700,00
Locali Soffitta	15,84	€ 550,00	€ 8.712,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.412,00

Valore Finale	€ 104.412,00
Valore corpo	€ 104.412,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 104.412,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 104.412,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	189,84	€ 104.412,00	€ 104.412,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.441,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Arrotondamento	€ -0,80
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 91.970,00
Valore diritto e quota	€ 91.970,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 91.970,00
---	--------------------

Allegati

1. Estratto PGT e NTA;
2. Dichiarazione Ufficio Tecnico Comune Brignano Gera d'Adda;
3. Visura e sched catastale;
4. Documentazione fotografica;
5. Certificati residenza e matrimonio;
6. Contratto di affitto
7. Documentazione condominio Santa Maria;
8. dichiarazione trasmissione perizia;
9. check list;
10. Succinta;
11. Foglio riassuntivo dati catastali;
12. Perizia con omissione dati sensibili.

24-02-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Annamaria Casilli