

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 502/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: OMISSIS

Beni in **Brignano Gera D'adda (BG)**
Località/Frazione
via XXV aprile, 7

INDICE

Lotto: 001 - appartamento

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-05-2026 alle 11:20

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: OMISSIS

Data nomina: 02-01-2026

Data giuramento: 08-01-2026

Data sopralluogo: 05-03-2026

Beni in **Brignano Gera D'adda (BG)**
via XXV aprile, 7

Lotto: 001 - appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via XXV aprile, 7(ex via Lusardi, 5)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 24, particella 2037, subalterno 15, indirizzo via XXV aprile, 7, piano 3, comune Brignano Gera d'Adda, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 125 mq, rendita € 183,60 €

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale, limitrofa al centro storico

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: parco comunale (400 m), scuola dell'infanzia e primaria (100 m), supermercato (300 m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Palazzo Visconti.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 100 m, stazione dei treni di Treviglio 7,2 km, aeroporto di Orio al Serio-Bergamo 21 km, casello autostradale di Dalmine 14,7 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'abitazione si trova in un edificio in scarse condizioni di manutenzione.

L'abitazione di mq 120 lordi, posta al piano terzo senza ascensore, risulta così composta:

1 ingresso

1 ripostiglio

1 soggiorno

1 cucina

1 disimpegno
 1 bagno
 1 camera singola
 1 camera matrimoniale

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio non è mai stato ristrutturato nel

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 di media

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si trova in condizioni di manutenzione scadenti.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e alcuni oscuranti (tapparelle) sono da sostituire.

Gli impianti necessitano tutti di ristrutturazione.

Si notano infiltrazioni e muffe nei soffitti e nelle pareti della cucina e del bagno.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro apertura: manuale condizioni: buone Riferito limitatamente a: cancello di accesso al cortile
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: ferro e vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cortile
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: graniglia di marmo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: in tutto l'appartamento tranne in bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: bagno
<i>Plafoni</i>	materiale: tinteggiati condizioni: scarse Riferito limitatamente a: si nota soprattutto sui soffitti della cucina e del bagno la presenza di condensa e muffe.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno

	condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: pessime
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con alcuni cavi a vista tensione: 220V condizioni: pessime conformità: da ristrutturare
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: scarse conformità: da verificare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: scarse conformità: da ristrutturare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse conformità: da controllare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1965
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia a gas Metano
<i>Stato impianto</i>	attivo
<i>Potenza nominale</i>	30 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	recente
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 283**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/1062

Rilascio in data 23/10/1063 al n. di prot. 283

Abitabilità/agibilità in data 30/10/1965

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via XXV aprile, 7(ex via Lusardi, 5)**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si notano le seguenti difformità: in planimetria non è rappresentato lo studio, nè il tavolato che separa l'ingresso dal ripostiglio e nemmeno il tavolato del disimpegno, inoltre non è presente nel disegno il pilastro esistente nella camera 1.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Rappresentare in planimetria le pareti che delimitano lo studio, il tavolato che separa l'ingresso dal ripostiglio, il tavolato del disimpegno e il pilastro esistente nella camera 1.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Cila in sanatoria</i>	€ 1.000,00
<i>Diritti di segreteria</i>	€ 400,00
<i>Redazione della pratica di sanatoria da parte di un tecnico abilitato</i>	€ 1.200,00
Totale oneri: € 2.600,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: In planimetria NON sono rappresentate le seguenti opere murarie: le pareti che delimitano lo studio, il tavolato che separa l'ingresso dal ripostiglio, il tavolato del disimpegno e il pilastro esistente nella camera 1.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via XXV aprile, 7(ex via Lusardi, 5)**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.19 del 30-06-2023
Zona omogenea:	sistema insediativo consolidato: UP 1.3. Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	art 4.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	12 m
Residua potenzialità edificatoria:	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: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via XXV aprile, 7(ex via Lusardi, 5)

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

Note: Si comunica che è stato eseguito l'aggiornamento della planimetria catastale, quindi è conforme alla realtà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/11/1970 al 06/02/2010. 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 06/02/2010 al 13/12/2017. In forza di successione legittima; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: dichiarazione di successione integrativa trascritta a Bergamo il 20-09-2011 ai numeri 47157/27557, accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo l'08-03-2018 ai numeri 10918/7512

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/12/2017 al 11/04/2019. 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.

Note: RETTIFICA TRASCRIZIONE DEL 09-04-2019 AI NUMERI 17866/11869

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/04/2019 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

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 23/04/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 144.500.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Brignano Gera D'adda (BG), via XXV aprile, 7

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:** Presente**Indice di prestazione energetica:** G**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**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'abitazione è composta da ingresso (2,50 mq) ripostiglio (2,20 mq) soggiorno (33,60 mq) cucina (8,80 mq) disimpegno (3,20 mq) bagno (5,70 mq) studio (7,90 mq) camera 1 (17,50 mq) camera 2 (20,60 mq)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	120,00	0,91	109,20
		120,00		109,20

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: 1-2025

Zona: Brignano Gera d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 820

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non è divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è affittato a OMISSIS con contratto di locazione 2501 serie 3T stipulato in data 01/06/2019 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza annuale.

Registrato all'Ufficio del Registro di Treviglio il 04/06/2019 ai nn.2501 serie 3T.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/05/2027 e per il quale è già stato trasmesso avviso di disdetta da parte custode.

L'immobile è inoltre subaffittato a OMISSIS che ne detiene l'occupazione con la sua famiglia, con contratto di sublocazione (che si allega) stipulato in data 01-09-2020.

Occupato da OMISSIS e dalla sua famiglia

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

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

PREZZI DEGLI IMMOBILI DI BERGAMO E PROVINCIA SITO DI RIFERIMENTO www.borsinoimmobiliare.it

Sulla base dei suddetti riferimenti sono stati adottati i seguenti coefficienti per la valutazione dell'immobile:

- Coefficienti di qualità (da ristrutturare=0,85)
- Esposizione (nord-ovest =1,00)
- Riscaldamento (autonomo ma non funzionante =0,90)
- Stato locativo (abitazione occupata=0,90)
- ascensore (assenza ascensore =0,90)
- Media dei coefficienti= 0,91

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Brignano Gera d'Adda;

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: Agenzia immobiliare di Brignano Gera d'Adda;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'immobile oggetto di stima è inserito nel PGT di Brignano Gera d'Adda nell'area denominata Sistema Insediativo Consolidato: Up1.3-residenziale consolidato.

Si è utilizzato un valore di riferimento di 700 €/mq per abitazioni in stabili di 2° fascia.

Gli importi finali ottenuti sono il risultato del prezzo di riferimento (700 €/mq) moltiplicato per i coefficienti dedotti dalle fonti sopraccitate;;

Altre fonti di informazione: <https://www.borsinoimmobiliare.it>

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]****Brignano Gera D'adda (BG), via XXV aprile, 7(ex via Lusardi, 5)**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 65.000,00,

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.152,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	109,20	€ 700,00	€ 76.440,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 65.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.440,00
immobile totalmente da ristrutturare detrazione del 20.00%			€ -15.288,00
Valore Finale			€ 61.152,00
Valore corpo			€ 63.076,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.076,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.076,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	109,20	€ 63.076,00	€ 63.076,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.461,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.600,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 51.014,60

Valore diritto e quota € 51.014,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **51.014,60**

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è esente da iva.