



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 228/2024



PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Maurizio Zambelli  
**Codice fiscale:** ZMBMRZ60C15A794T  
**Studio in:** Via Broseta 36 - 24122 Bergamo  
**Telefono:** 035 248646  
**Email:** architetto@mzambelli.it  
**Pec:** maurizio.zambelli@archiworldpec.it



## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento con corte esclusiva

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Appartamento con corte esclusiva - foglio 4 part. 862 sub 701.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: Appartamento con corte esclusiva - foglio 4 part. 862 sub 701.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	6
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	7
Corpo: Appartamento con corte esclusiva - foglio 4 part. 862 sub 701.....	7
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	7
Corpo: Appartamento con corte esclusiva - foglio 4 part. 862 sub 701.....	7
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	8
Corpo: Appartamento con corte esclusiva - foglio 4 part. 862 sub 701.....	8
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	8
Corpo:.....	9
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	9
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	9
Corpo: Appartamento con corte esclusiva - foglio 4 part. 862 sub 701.....	9
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	10
Corpo: Appartamento con corte esclusiva - foglio 4 part. 862 sub 701.....	10
<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.....	11
Adegamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12

## INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-11-2024 alle 10:30

Creditore Procedente

Esecutato:

Creditore Intervenuto:

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Zambelli

Data nomina: 05-06-2024

Data giuramento: 10-06-2024

Data sopralluogo: 03-07-2024

Cronologia operazioni peritali:

- in data 06/06/2024, 12/06/2024, 02/07/2024 sono state richieste al sistema informatico territoriale le planimetrie catastali, le visure, l'estratto mappa dei beni pignorati;
- in data 20/06/2024 è stata inviata mail al Comune di [REDACTED] per ottenere il certificato civile [REDACTED];
- in data 03/07/2024 è stato effettuato un sopralluogo presso i beni pignorati;
- in data 09/09/2024 è stata presentata istanza telematica all'ufficio tecnico del comune di Brembate (BG) per l'accesso agli atti;
- in data 24/09/2024 è stata richiesta al Giudice una proroga;
- in data 24/09/2024 è stata re-inviata mail al Comune di [REDACTED] per il certificato civile dei [REDACTED];
- in data 26/09/2024 il Giudice ha autorizzato la proroga richiesta, per 30 giorni dall'originaria data del 04/10/2024;
- in data 01/10/2024 è stato eseguito l'accesso agli atti edilizi e urbanistici presso l'ufficio tecnico del comune di Brembate (BG).

Beni in **Brembate (BG)**  
Località/Frazione **Brembate**  
via Canonica 8

**Lotto: 001 - Appartamento con corte esclusiva****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento con corte esclusiva - foglio 4 part. 862 sub 701.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Brembate, via Canonica 8**

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

[REDACTED] foglio 4, particella 862, subalterno 701, scheda catastale T365662, indirizzo via Canonica 8, piano T, comune BREMBATE (B137) (BG), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 146 mq, rendita € 464,81 €

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 04/08/1999 in atti dal 04/08/1999 DIVISIONE (n. F04361.1/1999)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): atto di divisione data 26 giugno 1947 n. 6127 di rep. notaio [REDACTED] registrato a Ponte San Pietro il 2 luglio 1947 al n. 4 vol. 85, trascritto a Bergamo il 5 luglio 1947 ai n.ri 4200/4042.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'unità immobiliare si compone di un'abitazione posta al piano terra, con annessa corte esclusiva. L'edificio, a destinazione residenziale, è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967. La zona è semicentrale. L'immobile ha accesso pedonale e carrabile da via Canonica.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Brembo.  
**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 con corte esclusiva - foglio part. 862 sub 701**

L'unità immobiliare ha destinazione residenziale ed è costituita da un appartamento posto al piano terra realizzato prima del 1° Settembre 1967.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, quattro vani, ripostiglio, disimpegno, due bagni e porzione di corte esclusiva.

L'appartamento non risulta ricompreso in un condominio.

Nella corte esclusiva è presente una scala di proprietà dell'unità immobiliare posta al piano superiore (mappale 862 Sub. 702), a favore della quale è istituita servitù di transito pedonale a carico dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

Confini (rispetto a mappe del C.T.): mappali 556, 989, 1913, 1912, 1911 e 557/b.

L'unità immobiliare ha triplo affaccio (sud-ovest-nord).

Superficie complessiva di circa mq **135,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1° settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

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:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'edificio e le parti comuni sono in sufficiente stato manutentivo.

L'alloggio è in sufficiente stato manutentivo.

Non si rilevano sostanziali difetti edilizi.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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: Autorizzazione per Costruzioni Edilizie n.63-1967**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di una scala esterna al fabbricato esistente e un muro di cinta al terreno (mappale n. 862/a)

Presentazione in data 03/10/1967 al n. di prot. 63-1967

Rilascio in data 24/10/1967 al n. di prot. 63-1967

**Numero pratica: Condono n.441/1987 - Concessione/Autorizzazione a sanatoria per opere edilizie**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 e agibilità in sanatoria

Per lavori: Modifiche varie

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 07/05/2024 al n. di prot. 2119/87

**Numero pratica: Comunicazione Inizio Lavori Opere Interne n. 2124-1987**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Demolizione e rifacimento di tavolati, ampliamento bagno e cucina, formazione di un vano uso tinello

Oggetto: OPERE INTERNE

Rilascio in data 17/03/1987 al n. di prot. 2124

**Numero pratica: Autorizzazione Manutenzione Straordinaria 40-1988**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria (rifacimento tetto)

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Rilascio in data 20/06/1988 al n. di prot. 5468

**Numero pratica: Concessione Edilizia n. 1910 - 1999**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso per formazione di nuovo appartamento al piano terra

Oggetto: Nuovo appartamento

Presentazione in data 16/04/1999 al n. di prot. 5548

Rilascio in data 12/07/1999 al n. di prot. 10262-1999

**Numero pratica: Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.105-2002**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: Opere interne e piccole modifiche ai prospetti

Oggetto: in sanatoria

Rilascio in data 03/12/2002 al n. di prot. 17304-2002

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento con corte esclusiva - foglio 4 part. 862 sub 701.  
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Brembate, via Canonica 8**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in fase di rilievo preliminare sono state riscontrate le seguenti difformità:

- traslazione finestra bagno zona letto (vedi documentazione fotografica);
- porzioni di lesene interne non evidenziate nella sanatoria;
- ex zona cucina ora soggiorno, ex soggiorno ora cucina;
- corte esclusiva: realizzazione di una tettoia precaria in traslucido con un manufatto accessorio di natura precaria.

Regolarizzabili mediante: SCIA PER OPERA GIA' ESEGUITA

Descrizione delle opere da aggiornare:

- corretta rappresentazione grafica dei luoghi;
- corte esclusiva: demolizione tettoia precaria e manufatto accessorio.

Oneri di regolarizzazione	
SCIA IN SANATORIA	€ 2.300,00
<b>Totale oneri: € 2.300,00</b>	

Per quanto sopra **NON si dichiara** la conformità edilizia

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento con corte esclusiva - foglio 4 part. 862 sub 701.  
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Brembate, via Canonica 8**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.40 del 04/12/2020
Zona omogenea:	R7 - Ambiti a giardini ed orti privati e/o a volumetria definita - Art. 38
Norme tecniche di attuazione:	Art. 38 Ambiti a giardini ed orti privati a volumetria definita - R7 1. Sono individuati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno. 2. I giardini ed orti privati e gli elementi naturali di interesse paesaggistico sono soggetti a vincolo protettivo ambientale, fatto salva la possibilità di edificazione prevista da apposito cartiglio sulla tavola di Piano delle Regole. 3. È consentita l'installazione di attrezzature da giardino, pergolati, gazebo e piscine, nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'ambito. 4. Sugli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e di ristrutturazione edilizia mantenendo le caratteristiche architettoniche del fabbricato previa l'eliminazione degli elementi contrastanti. 5. Il P.G.T. individua, con apposito cartiglio, i giardini e gli orti privati in cui è possibile l'edificazione a S.r.c. definita secondo le seguenti prescrizioni: Srcmax: indicata nel cartiglio di azionamento Q: 25% Hmax: 7,00 m Dc: 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine De: 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti Ds: secondo D.M 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. 6. La Src max indicata nella tavola di Piano delle Regole è da considerarsi in aggiunta rispetto alle superfici esistenti nel medesimo lotto; o nel caso di lotto libero è la superficie residenziale massima realizzabile. 7. Relativamente al comparto 3 localizzato in Via F. Calvi per il quale, nella tavola di Piano delle Regole, viene concessa una Src max=1.070 mq, il Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività è subordinato alla cessione gratuita dell'area classificata in parte a parcheggio in parte a percorso pedonale posta sul confine SUD della proprietà. 8. Relativamente al comparto 4 localizzato in Via A. Grandi per il quale, nella tavola di Piano delle

	Regole, è possibile l'edificazione a Src definita secondo le seguenti prescrizioni: Srcmax: 900,00 mq Q: 25% Hmax: 7,50 m Dc: 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine De: 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti Ds: secondo D.M 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. Prescrizione: Il progetto di sistemazione a verde dovrà garantire il mascheramento dei nuovi edifici. Dovrà essere redatto un progetto del verde di comparto che tenda alla realizzazione in termini qualitativi e quantitativi di un impianto del verde di caratteristiche pari o maggiori della situazione esistente. 9. Relativamente al comparto 6 localizzato in Via dei Pradelli per il quale, nella tavola di Piano delle Regole, viene concessa una Srcmax=120 mq e con Scmax=60 mq, è da considerarsi in ampliamento rispetto alle superfici dell'edificio esistente e da realizzarsi su due livelli. 10. Destinazioni d'uso: a. Principale - Residenza b. Accessorie - Art. 29 comma 5 lettere a, g
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
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 con corte esclusiva - foglio 4 part. 862 sub 701.**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Brembate, via Canonica 8**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la scheda catastale non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- traslazione finestra bagno zona letto;
- mancata rappresentazione finestra su attuale soggiorno;
- mancata rappresentazione scala esterna di proprietà esclusiva unità immobiliare sovrastante;
- porzioni di lesene interne non evidenziate;
- tramezzatura cucina identificata a tutta altezza in luogo di h. 100 cm;
- difformità altezza interna;
- inversione collocazione cucina con soggiorno;

Regolarizzabili mediante: presentazione di una nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: esatta rappresentazione grafica dei luoghi

Oneri di regolarizzazione	
AGGIORNAMENTO CATASTALE	€ 750,00
<b>Totale oneri: € 750,00</b>	

Per quanto sopra **NON si dichiara** la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] Proprietà 1/2;  
 [REDACTED] Proprietà 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 23/11/1999.** In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 17/11/1973, ai nn. 6251.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

Proprietà 1/3; [REDACTED] Proprietà 1/3; [REDACTED] Proprietà 1/3 dal 23/11/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 23/11/1999, ai nn. 18480; trascritto a BERGAMO, in data 01/12/1999, ai nn. 47723/34896.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: ipoteca legale 29-10-2007 rep 51269/2007; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/10/2007 ai nn. 66399/17318; Importo ipoteca: € 51537,14; Importo capitale: € 25768,57; Note: grava sulla quota di 1/3 di proprietà relativamente all'immobile.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: ipoteca legale 13-11-2008 rep.35560/2008; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/11/2008 ai nn. 71301/13979; Importo ipoteca: € 40294,88; Importo capitale: € 20147,44; Note: grava sulla quota di 1/3 di proprietà relativamente all'immobile.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria in rinnovazione attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 08/11/2019 ai nn. 56283/9353; Importo ipoteca: € 116202,80; Importo capitale: € 77468,53; Note: grava sulla quota di 1/1 di proprietà relativamente all'immobile. La presente è in rinnovazione a quella accesa in data 1-12-1999.

### - Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/05/2024 ai nn. 27377/19817; grava su 1/1 di proprietà relativamente all'immobile.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: servitù di transito pedonale a favore dell'unità immobiliare mapp.862 sub. 702 a carico della corte esclusiva facente parte dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per consentire l'accesso alla scala esclusiva posta a sud dell'appartamento.; A rogito di [REDACTED] in data 30/10/1999 ai nn. 17952/7373.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con corte esclusiva - foglio 4 part. 862 sub 701

## 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 con corte esclusiva - foglio 4 part. 862 sub 701

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in Brembate (BG), via Canonica 8

Il bene pignorato non è 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:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** atto di divisione in data 26 giugno 1947 n. 6127 di rep. notaio ████████ registrato a Ponte San Pietro il 2 luglio 1947 al n. 4 vol. 85, trascritto a Bergamo il 5 luglio 1947 ai n.ri 4200/4042.

**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:** Appartamento con corte esclusiva - foglio 4 part. 862 sub 701

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le consistenze immobiliari sono riferite allo stato dei luoghi dopo rilievo preliminare in loco.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	135,00	1,00	135,00
		<b>135,00</b>		<b>135,00</b>

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: Anno 2024 - Semestre 1

Zona: Brembate (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Centrale/CENTRO URBANO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**Accessori:**

Appartamento con corte esclusiva - foglio 4 part. 862 sub 701  
1. aree esclusive scoperte al piano terra

Valore a corpo: € **15000**

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il lotto non è comodamente divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'appartamento è occupato ed arredato

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

Criterio di stima: Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa per superficie lorda "commerciale", alla luce dei valori di mercato nella zona per beni con caratteristiche simili di tempo e di luogo. Accertata l'ubicazione dell'immobile, la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, d'uso, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, delle necessità manutentive dell'immobile, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello di piano, di ogni elemento contro e a favore che possa influire sulla valutazione dei beni e sulla loro commerciabilità.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brembate (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: VALORE CASA & TERRENI OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2021.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'indice dei valori commerciali euro/mq. per gli immobili non recenti del Comune di Brembate è : 600 (euro/mq.) min. - 800 (euro/mq.) max.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Appartamento con corte esclusiva - foglio 4 part. 862 sub 701. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso aree esclusive scoperte al piano terra**

**Brembate (BG), via Canonica 8**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	135,00	€ 850,00	€ 114.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.750,00
Valore corpo			€ 114.750,00
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 129.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 129.750,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con corte esclusiva - foglio 4 part. 862 sub 701	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso aree esclusive scoperte al piano terra	135,00	€ 129.750,00	€ 129.750,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.050,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 126.700,00

Valore diritto e quota € 126.700,00

## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 126.700,00

## Allegati

Costituiscono parte integrante della presente perizia di stima i seguenti allegati:

1. ortofoto, aerofotogrammetrico;
2. estratti urbanistici di P.G.T. del Comune di Brembate (BG);
- 3.1. planimetria autorizzativa;
- 3.2. planimetria individuazione difformità;
- 3.3 prospetto (rappresentazione scala esterna);
4. estratto mappa e planimetria catastale;
5. visure catastali attuali e storiche per immobile;
6. documentazione fotografica;
7. certificati anagrafici di stato civile;
8. certificato di residenza storico [REDACTED].

04-11-2024

L'Esperto alla stima

Arch. Maurizio Zambelli