



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 289/2025



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA



Beni in **Parzanica (BG)**  
Località/Frazione  
Via san Rocco n. 8

## INDICE

### Lotto: 001 - edificio in costruzione

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Edificio in costruzione.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: Edificio in costruzione.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: Edificio in costruzione.....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	9
Corpo: Edificio in costruzione.....	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	9
Corpo: Edificio in costruzione.....	9
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	9
Corpo:.....	10
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	10
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	10
Corpo: Edificio in costruzione.....	10
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	10
Corpo: Edificio in costruzione.....	10
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	11
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	11
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	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.:** 24-02-2026 alle 10.25

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:**

**Data nomina:** 23-09-2025

**Data giuramento:** 02-10-2025

**Data sopralluogo:** 16-10-2025

**Cronologia operazioni peritali:** - 02-10-2025: accettazione incarico e giuramento - 06-10-2025: richiesta accesso agli atti ufficio tecnico - 10-10-2025: accesso catasto - 16-10-2025: accesso congiunto - 21-10-2025: richiesta certificati ufficio anagrafe Foresto Sparso - 21-10-2025: richiesta certificati ufficio anagrafe Villongo - 24-11-2025: sopralluogo - 24-11-2025: accesso agli atti - 05-12-2025: accesso alla conservatoria - 10-12-2025: concessa proroga - 22-12-2025: accesso UT - 22-12-2025: sopralluogo - 11/12-2025: indagini conoscitive prezzi di mercato - 11/12-2025-01-2026: verifica conformità catastale ed edilizia - 12-2025/1/2026: redazione elaborato peritale

Beni in **Parzanica (BG)**  
Via san Rocco n. 8

## Lotto: 001 - edificio in costruzione

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

**Identificativo corpo: Edificio in costruzione.**

**Bene futuro [F] sito in Parzanica (BG), Via san Rocco n. 8**

Note: Edificio in costruzione sito nel centro storico del paese di Parzanica

#### Quota e tipologia del diritto

**1/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: rif. all. 4b

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

**1/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: rif. all. 4b

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

**1/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: rif. all. 4b

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

**1/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: rif. all. 4a

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (C.F. CHTMRN64E27I437N) - OMISSIS (C.F. CHTGTT66D60I437H) - OMISSIS (C.F. CHTMSC70T70I437Y) - OMISSIS (C.F. CHRRT72S42I437R) -, foglio 3, particella 2984-130-126, subalterno 701-704-702, indirizzo Via San Rocco 8, piano T,1,2, comune PARZANICA, categoria F/3

Derivante da: variazione della destinazione del 31/01/2022...fabbricati in corso di costruzione

Confini: da nord verso est - piano terra: strada comunale, a.u.i., a.u.i.; piano primo: affaccio su strada comunale, affaccio su cortile, a.u.i., a.u.i.; piano secondo: affaccio su strada comunale, affaccio su cortile, murature perimetrali, a.u.i.

Note: Più precisamente trattasi di Foglio 3, part. 2984, sub. 701, graffato con part. 130, sub. 704 e part. 126, sub. 702, cat. F/3, Piano T-1- 2

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

Le risultanze catastali accertate, evidenziano come l'identificazione catastale risponda ai dati citati

nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni si trovano nel centro storico del paese di Parzanica (BG).

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi in zona limitrofa.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** boschive

**Importanti centri limitrofi:** Sarnico, Lovere.

**Attrazioni paesaggistiche:** lago d'Iseo, Monte Isola.

**Attrazioni storiche:** centri storici dei paesi limitrofi.

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus circa 180 metri

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **Edificio in costruzione**

Trattasi di edificio in costruzione nel centro storico del paese di Parzanica (BG). L'ingresso al bene avviene dalla via San Rocco al civico n. 8.

Dall'ingresso si accede al cortile antistante l'edificio, l'ingresso presenta chiusura provvisoria. La costruzione presenta tre piani fuori terra.

Tutto il fabbricato è al rustico ed è costituito da una struttura parzialmente originaria in pietra e da tamponamenti in muratura di laterizio, travi e pilastri in c.a.; i muri internamente non sono intonacati, mancano le tracce degli impianti, mancano i tavolati interni, i pavimenti non sono terminati, mancano gli impianti elettrico, idraulico e termosanitario, il solaio è in latero-cemento anch'esso privo di tracce impiantistiche ed intonaco; la scala è in calcestruzzo armato, mancano i rivestimenti e il parapetto, i terrazzi che affacciano sul cortile sono in cemento armato e privi di parapetto.

Il piano secondo, è illuminato da numerose finestre, la copertura è in legno, a doppia falda, con varie altezze al perimetro, i canali di raccolta delle acque meteoriche e le scossaline sono in metallo verniciato, mancano i canali di scolo sostituiti da tubi flessibili in plastica; la struttura del tetto è a vista, costituita da travi in legno listellare, travetti e assito in legno tipo abete, la copertura, per quanto visibile, in tegole; il tetto è ultimato ed in buono stato, se non per la porzione di gronda esterna che si affaccia sulla via San Rocco, che presenta varie infiltrazioni.

Superficie complessiva di circa mq **389,75**

E' posto al piano: terra, primo, secondo

L'edificio è stato costruito nel: edificio storico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001/2006

ha un'altezza utile interna di circa m. PT P1 circa m 2,83 al rustico - P2 variabile, sotto trave di colmo circa 3,18 al rustico

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:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in condizioni buone.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

**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



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: PE 21/2001 - CE 3/2002 - Prot. 2147/2002**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 03/04/2001 al n. di prot. 1991

Rilascio in data 11/05/2002 al n. di prot. 2147

**Numero pratica: PE 18PC06 - Prot. 2500**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: recupero abitativo del sottotetto

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 16/03/2007 al n. di prot. 1179

Rilascio in data 11/05/2006 al n. di prot. 2500

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Edificio in costruzione.**

**Bene futuro [F] sito in Parzanica (BG), Via san Rocco n. 8**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non portato a termine l'iter autorizzativo delle due pratiche edilizie sopracitate. La concessione edilizia del 2001 prevedeva in particolare la ristrutturazione del piano terra e del primo piano con la creazione di due monolocali al piano terra e ulteriore unità immobiliare al piano superiore. Il permesso di costruire del 2006 prevedeva il recupero del sottotetto con la formazione di ulteriore unità abitativa al piano secondo. Si sono riscontrate svariate difformità. Risulta demolito (senza autorizzazione) il piccolo edificio su due piani, prospiciente l'ingresso carrale, con destinazione cantina al piano terra e ripostiglio al piano primo. Piccola porzione del medesimo edificio, per la parte non demolita, risulterebbe incluso nella proprietà confinante. Differenze nella realizzazione della scala esterna. Differenze nelle dimensioni e altezze interne rilevate (anche a causa della sospensione dei lavori e quindi per la mancanza dei pavimenti e delle contropareti di isolamento), non sono stati realizzati tavolati divisori né le scale interne. Al piano terra risulta essere stato chiuso il porticato antistante l'edificio, demolita una muratura interna e differente posizionamento di una muratura esterna. La piccola finestra sul retro della costruzione, al piano terra risulterebbe essere stata chiusa (peraltro conformemente a quanto stipulato con scrittura privata rif. all. 2c). Al primo piano la muratura a chiusura del loggiato è stata realizzata in modo differente, non si rileva presenza di piccolo terrazzino tra il bagno e la camera matrimoniale. Al piano secondo le aperture che si affacciano sul terrazzo del fronte principale sono parzialmente differenti e non è stato realizzato il muretto divisorio sul terrazzo collocato nel retro.

Regularizzabili mediante: messa in conformità attraverso presentazione di Permesso di costruire in sanatoria-stipula atto di cessione della quota di fabbricato ora incluso nella proprietà confinante

Descrizione delle opere da aggiornare: PDC in sanatoria con idoneità statica, presentazione della L. 10, dimostrazione compensazione della volumetria e pagamento oneri per cambio destinazione d'uso. Completamento della costruzione e dell'iter autorizzativo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: In merito all'accordo stipulato privatamente con i vicini relativo alla realizzazione del terrazzo al secondo piano, sarà necessario rivalutarne la validità con eventuale rinnovo accordo e eventualmente procedere con la messa in pristino come da progetto. Trattandosi di edificio in costruzione, di iter autorizzativo da regolarizzare e non concluso, e non potendo prevedere eventuali differenti necessità dei futuri acquirenti, si ritiene appropriato effettuare una svalutazione forfettaria, rif. svalutazioni. Sarà necessario tener conto che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo poichè sarà necessario un confronto (per affrontare nello specifico le sopracitate questioni) presso l'ufficio tecnico comunale al momento della presentazione delle pratiche edilizie. In merito alla piccola porzione di edificio prospiciente l'accesso carrale (ex cantina e ripostiglio) che risulterebbe ora parte della propri-

età confinante si riterrebbe opportuno il coinvolgimento della proprietà a confine per concordare la cessione.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Edificio in costruzione.**

**Bene futuro [F] sito in Parzanica (BG), Via san Rocco n. 8**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PS del 20/06/2013 - CG del 23/12/2016 - DP e PR del 30/11/2018
Zona omogenea:	ambiti urbani di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	PDR: Art. 42, 43, 58

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si rimanda a quanto esposto in merito alla conformità edilizia.

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Edificio in costruzione.**

**Bene futuro [F] sito in Parzanica (BG), Via san Rocco n. 8**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di edificio in costruzione. Da regolarizzare in seguito a regolarizzazione edilizia.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Note: In merito alla parte di edificio prospiciente l'accesso carrale, ora parte delle proprietà confinante, ai fini della cessione, sarà necessario procedere a frazionamento catastale. Per la regolarizzazione catastale e la quantificazione delle opere da aggiornare sarebbe auspicabile procedere a regolarizzazione edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La sottoscritta, poichè sarebbe necessario procedere anzitutto alla regolarizzazione edilizia, ritiene di non procedere alla variazione catastale.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/09/1997 al 20/04/2000. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/04/2000 al 12/04/2022. In forza di atto di costituzione usufrutto, donazione e divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/04/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - 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:** E' stato depositata certificazione notarile sostitutiva di certificato ipocatastale: - atto di certificato di denunciata successione in data 12-04-2022 rep. 126616/88888 trascritto a Bergamo in data 22-04-2022 ai nn. 22979/15089, ai sigg. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS perveniva quota di 1/4 ciascuno da OMISSIS (deceduta il 15/12/2020) di immobile in Parzanica a catasto fg. 3 part. 126 sub 702 graffato part. 130 sub. 704 e part. 2984 sub. 701; accettazione espressa eredità in data 04-04-2024 Not. Mastrodonato Massimo, rep. n. 16833/14284 trascritto a Bergamo in data 05-04-2024 ai nn. 17961/13161, eredità pervenuta ai sigg. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS da OMISSIS. Atto di costituzione usufrutto donazione e divisione del 20/04/2000 Notaio Bonardi Francesco rep. 69317/23700, trascritto a Bergamo in data 12/05/2000 ai nn. 18529-30/13670-71, a OMISSIS perveniva la quota di 1/3 per donazione da

parte di OMISSIS e di 1/3 per divisione da OMISSIS (essendo OMISSIS già proprietaria della quota di 1/3 e perciò divenendo proprietaria di 1/1 dell'immobile), della proprietà di immobile a Parzanica a catasto identificato al fg. 3 part. 126 sub 701, part 130 sub. 1 e part 2984. Atto di denunciata successione del 20/09/1997 n. 70/153, in morte di OMISSIS a favore di OMISSIS e OMISSIS, ai quali viene devoluta ciascuno quota di 1/3 dell'immobile rurale in Parzanica a catasto al fg. 3 part. 130/1, 130/2, 130/4, e terreno part. 936, 937 e 1401 oltre ad altri. In merito a quest'ultima non si rileva presenza di accettazione eredità.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/06/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 153000; Importo capitale: € 85000; Note: grava sui beni in Parzanica, fg. 3 part. 126 sub 701 graffato part. 130 sub. 1 e part. 2984 .

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/08/2025 ai nn. OMISSIS; grava sui beni in Parzanica, fg. 3 part. 126 sub 702 graffato part. 130 sub. 704 e part. 2984 sub. 701.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Edificio in costruzione

## 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:** Edificio in costruzione

**Bene futuro [F] sito in , Via san Rocco n. 8**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione non risultano gravate dai suddetti pesi.

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Edificio in costruzione

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene determinata attraverso la determinazione della superficie commerciale. La superficie com-

merciale viene calcolata utilizzando la superficie lorda di pavimento opportunamente omogenizzata, come di seguito meglio specificato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione PT	sup lorda di pavimento	108,80	1,00	108,80
cortile	sup lorda di pavimento	67,90	0,10	6,79
abitazione P1	sup lorda di pavimento	97,20	1,00	97,20
loggiato	sup lorda di pavimento	18,00	0,35	6,30
Abitazione P2	sup lorda di pavimento	64,55	1,00	64,55
Terrazzo fronte	sup lorda di pavimento	26,70	0,33	8,81
Terrazzo retro	sup lorda di pavimento	6,60	0,33	2,18
		<b>389,75</b>		<b>294,63</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:

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Parzanica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerata la disposizione planimetrica, la consistenza e le caratteristiche proprie delle unità immobiliari in oggetto, la sottoscritta può affermare che allo stato attuale sarebbe auspicabile non ricorrere a divisione

#### 11. STATO DI POSSESSO:

##### Libero

Note: Al momento del sopralluogo i beni risultavano in corso di costruzione, si rilevava presenza di svariati materiali e macchinari da cantiere, oltre ad ulteriori oggetti.

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

Il valore al m2 degli immobili viene desunto dall'indicazione riportata dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2024 semestre 2 (ultima quotazione disponibile), il Listino Prezzi immobili FIMAA 2024, nonché dalle indicazioni ottenute da operatori immobiliari della zona e per comparazione con immobili dalle caratteristiche simili. Il criterio di stima considera aspetti quali l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità della zona, ovvero aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso sia del singolo bene.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Parzanica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito/Osservatorio Immobiliare della provincia di Bergamo;

Altre fonti di informazione: listini prezzi

**12.3 Valutazione corpi:**

**Edificio in costruzione. Bene futuro [F]  
Parzanica (BG), Via san Rocco n. 8**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 139.949,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione PT	108,80	€ 500,00	€ 54.400,00
cortile	6,79	€ 500,00	€ 3.395,00
abitazione P1	97,20	€ 500,00	€ 48.600,00
loggiate	6,30	€ 500,00	€ 3.150,00
Abitazione P2	64,55	€ 500,00	€ 32.275,00
Terrazzo fronte	8,81	€ 500,00	€ 4.405,00
Terrazzo retro	2,18	€ 500,00	€ 1.090,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 147.315,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
decurtazione per assenza di conformità edilizia detrazione del 5.00%			€ -7.365,75
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 139.949,25</b>
Valore corpo			€ 139.949,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 139.949,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 139.949,25

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Bene futuro [F]	294,63	€ 139.949,25	€ 139.949,25

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 20.992,39

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

arrotondamento

€ -56,86

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 118.900,00

Valore diritto e quota

€ 118.900,00

## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 118.900,00

**Allegati**

- all. 1 - documentazione catastale
- all. 2 (a,b,c) - documentazione edilizia
- all. 3 - planimetrie
- all. 4 (a,b) - documenti anagrafe
- all. 5 - dichiarazione invio alle parti
- all. 6 - check list
- all. 7 - bando di vendita - succinta
- all. 8 - relazione privacy
- all. 9 - foto e planimetrie zip
- all. 10 - sunto dati catastali rtf

20-01-2026

L'Esperto alla stima

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 13  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl