

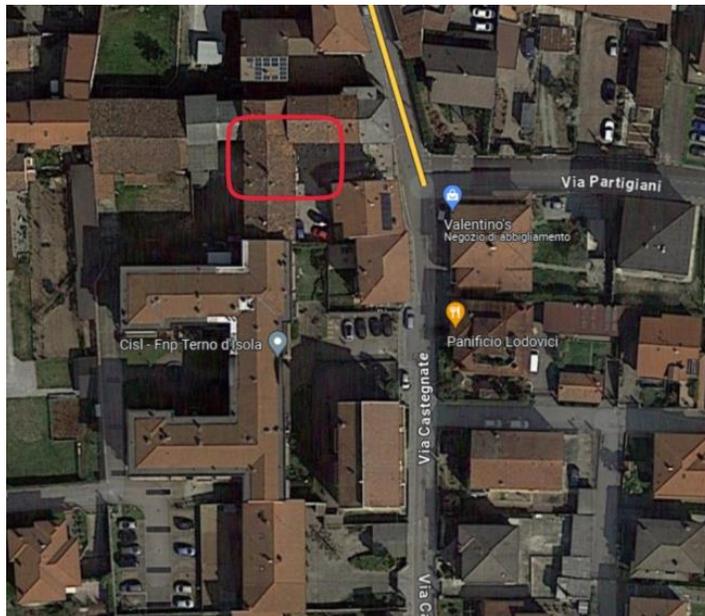
# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 550/2023

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** arch Gianluigi Andrea Brignoli  
**Codice fiscale:** BRGGLG62S29A246U  
**Studio in:** VIA EUROPA 35 - 24022 ALZANO LOMBARDO  
**Email:** arc.andreabrignoli@gmail.com  
**Pec:** gianluigiandrea.brignoli@archiworldpec.it

---

Beni in **Terno D'isola (BG)**  
Località/Frazione  
Via Castegnate 12

## INDICE

### Lotto: 001

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRÌ

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 09-05-2024 alle 10:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** arch. Gianluigi Andrea Brignoli

**Data nomina:** 09-12-2023

**Data giuramento:** 13-12-2023

**Data sopralluogo:** 10-01-2024

**Cronologia operazioni peritali:**

il CTU, accettato l'incarico in data 13/12/2023, provvedeva a mettersi in contatto con la Custode nominata al fine di organizzare il primo sopralluogo.

Nel frattempo si attivava per la richiesta di Accesso agli Atti presso il Comune di Terno d'Isola (BG), la verifica delle conformità catastali e le ispezioni pregiudizievoli presso l'Agenzia del Territorio.

In data 10/01/2024 il CTU organizzava il sopralluogo a OMISSIS presso l'immobile oggetto dell'esecuzione ed effettuava le dovute e necessarie verifiche (Alzano Lombardo -> Terno d'Isola -> Alzano Lombardo -> km. 42).

In data 22/02/2024 il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS per prendere visione delle Pratiche richieste (Alzano Lombardo -> Terno d'Isola -> Alzano Lombardo -> km. 42).

Il CTU procedeva quindi all'ultimazione della stesura della Perizia sulla base di quanto reperito.

Beni in **Terno D'isola (BG)**  
Via Castegnate 12

## **Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in OMISSIS**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

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

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

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

##### Intestazione:

OMISSIS 1/1, foglio 5, particella 278, subalterno 7, scheda catastale sì, indirizzo OMISSIS, comune OMISSIS, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5.5, superficie mq 116, rendita € euro 312,46.

##### Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 08/06/2006 Pratica n. BG0126530 in atti dal 08/06/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13202.1/2006).
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2007 Pratica n. BG0196159 in atti dal 08/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11917.1/2007).
- Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.  
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 08/06/2006, prot. n. BG0126530
- Documento del 08/02/1991 Voltura in atti dal 12/05/1998 Repertorio n. 104158 Rogante OMISSIS Registrazione UR Volume 2 n. 85 del 11/02/1991 (n. 55792.1/1991).
- Atto del 19/05/1998 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede OMISSIS Repertorio n. 79834 - COMPRAVENDITA Voltura n. 17503.1/1998 in atti dal 25/03/2000.
- Atto del 30/01/2002 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio n. 10530 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 3731.1/2002 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 05/02/2002.
- Atto del 15/06/2006 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio n. 4358 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22609.1/2006 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 20/06/2006.

##### Confini:

a nord-est confinante con vano scala esterno commune, a sud-ovest confinante con altra proprietà, a nord-est affaccio su cortile commune ed a sud-ovest affaccio su altra proprietà.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**  
sì, con riserva per quanto riportato nelle "note conformità catastali".

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è ubicata nel centro storico del Comune di OMISSIS, lungo la via OMISSIS.

Gode di una sufficiente esposizione e scarsa panoramicità.

Il quartiere è caratterizzato principalmente da piccole palazzine residenziali e da attività commerciali.

**Caratteristiche zona:** centrale normale.

**Area urbanistica:** mista commerciale/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:** Asilo nido (buona), Scuola dell'infanzia (buona), Scuola primaria (buona), Scuola secondaria di primo grado (buona), Negozi di vicinato e centri commerciali (buona).

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Sotto il Monte.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Camandellino.

**Attrazioni storiche:** Torre di Castegnate, Chiesa di San Vittore.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus per collegamento con Bergamo km 0,5, Ingresso A4 casello di Capriate km 10, Ingresso SS342 Briantea km 2,4, Policlinico San Pietro km 5, Stazione FS Terno d'Isola km 0,95.

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A**

L'unità immobiliare occupa una porzione cielo/terra di una palazzina residenziale con ingresso dalla via Castegnate.

Attraverso un portoncino d'ingresso, si raggiunge l'unità abitativa al piano terra, così composta:

- un locale unico soggiorno/cucina e un bagno.
- dalla scala comune esterna si arriva al piano primo composto da una camera da letto, un bagno, un balcone e una scala in legno (non a norma) di collegamento con il piano secondo;
- il piano secondo, accessibile sia attraverso la scala interna (non a norma) che dalla scala esterna comune, è costituito da due camere da letto e un balcone.
- il solaio posto al piano terzo è raggiungibile attraverso la scala comune.

Superficie complessiva di circa mq. 123,25

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

L'edificio è stato costruito nel: //

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12 ed ha un'altezza utile interna di circa m. h. 2,83 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0.

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente/scarso.

**Condizioni generali dell'immobile:** allo stato di fatto la struttura non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali, si trova in un scarso stato di conservazione, pertanto necessiterebbe di alcune opere sia di manutenzione ordinaria che di manutenzione straordinaria (prime tra tutte il rifacimento del tetto di copertura).

Per tipologia e materiali utilizzati si classifica tra gli edifici di tipo economico caratterizzati da una carente dotazione di impianti.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>ad anta battente singola, doppia e tripla</b> materiale: <b>legno</b>

	protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>PVC</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>mista legno e legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>blindato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Riscaldamento a caloriferi
<i>Stato impianto</i>	In uso
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Inquadrando il Q-code si ottiene la seguente risposta: "La targa selezionata non e' associata a nessun impianto,contatta il tuo manutentore".
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



1



2



3

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in OMISSIS**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

diversa utilizzazione e distribuzione degli spazi interni con alcune opere da realizzare per rendere l'unità immobiliare conforme alle normative in vigore.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare:

Piano Terra:

- Diversa destinazione d'uso, non camera ma soggiorno/cucina.
- Assenza antibagno.
- Quello che avrebbe dovuto essere l'antibagno ha una superficie maggiore rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale.

Piano Primo:

- Assenza disimpegno.
- Non esiste la scala a chiocciola ma una ripida scala in legno non a norma e pericolosa.
- Assenza porta di collegamento tra bagno e camera.
- Presenza di un'ulteriore finestra nel bagno collocata sulla parete verso l'ingresso.
- Mancata rappresentazione del balcone.

Piano Secondo:

- Diversa destinazione d'uso, non locale unico cucina/soggiorno ma realizzazione di due camere da letto separate da muro divisorio.
- Non esiste la scala a chiocciola ma una ripida scala in legno non a norma e pericolosa.
- Mancata rappresentazione del balcone.

Oneri di regolarizzazione	
SCIA in sanatoria + sanzione	€ 1.800,00
<b>Totale oneri: € 1.800,00</b>	

Note:

si è provveduto a quantificare il costo della Pratica SCIA in sanatoria ed i relativi oneri.

Dovranno poi essere effettuati i lavori necessari a rendere l'unità immobiliare conforme alla normativa del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento d'Igiene.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note:

e' stata richiesta la pratica riportata sull'atto di compravendita ma non corrisponde all'unità immobiliare in oggetto.

Con il Tecnico del Comune è stata eseguita una ricerca per nominativi in base a quelli riportati sull'atto di compravendita.

Inoltre è stata fatta una ricerca anche per mappale.

Entrambi i tentativi non hanno dato esiti positivi in quanto non è stata trovata alcuna pratica di riferimento.

Lo scrivente ha contattato anche il geom. Berzi Angelo che a suo tempo aveva elaborato la scheda catastale.

Lo stesso ha comunicato di non avere alcuna Pratica di riferimento avendo solo provveduto a produrre la planimetria catastale su incarico dell'Agenzia Immobiliare che a suo tempo aveva intermediato per la vendita dell'appartamento.

L'Agenzia non ha fornito alcuna informazione utile per la ricerca.

Sulla base di questi risultati, è stata considerata la scheda catastale come documento di riferimento per compararlo allo stato di fatto.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Piano Terra:

- Diversa destinazione d'uso, non camera ma soggiorno/cucina.
- Assenza antibagno.
- Quello che avrebbe dovuto essere l'antibagno ha una superficie maggiore rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale.

Piano Primo:

- Assenza disimpegno.
- Non esiste la scala a chiocciola ma una ripida scala in legno non a norma e pericolosa.
- Assenza porta di collegamento tra bagno e camera.
- Presenza di un'ulteriore finestra nel bagno collocata sulla parete verso l'ingresso.
- Mancata rappresentazione del balcone.

Piano Secondo:

- Diversa destinazione d'uso, non locale unico cucina/soggiorno ma realizzazione di due camere da letto separate da muro divisorio.
- Non esiste la scala a chiocciola ma una ripida scala in legno non a norma e pericolosa.
- Mancata rappresentazione del balcone.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in OMISSIS**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera n. 19 del 16/04/2012
Zona omogenea:	SA - Art.8 - Tessuto storico-architettonico
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole - SA - Art.8 - Tessuto storico-architettonico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	pari all'esistente alla data di adozione della prima variante al PGT.
Rapporto di copertura:	pari all'esistente alla data di adozione della prima variante al PGT.
Altezza massima ammessa:	nel caso di trasformazioni o ricostruzioni: non superiore all'altezza degli edifici storici circostanti (presenti su aree limitrofe e su aree separate solo dalla viabilità); se in aderenza ad edifice.
Volume massimo ammesso:	pari all'esistente alla data di adozione della prima variante al PGT.
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 economico [A3] sito in OMISSIS**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

## Piano Terra:

- Diversa destinazione d'uso, non camera ma soggiorno/cucina.
- Assenza antibagno.
- Quello che avrebbe dovuto essere l'antibagno ha una superficie maggiore rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale.

## Piano Primo:

- Assenza disimpegno.
- Non esiste la scala a chiocciola ma una scala in legno non a norma e pericolosa.
- Assenza porta di collegamento tra bagno e camera.
- Presenza di un'ulteriore finestra nel bagno collocata sulla parete verso l'ingresso.
- Mancata rappresentazione del balcone.

## Piano Secondo:

- Diversa destinazione d'uso, non locale unico cucina/soggiorno ma realizzazione di due camere da letto separate da muro divisorio.
- Non esiste la scala a chiocciola ma una scala in legno non a norma e pericolosa.
- Mancata rappresentazione del balcone.
- 

Regolarizzabili mediante: aggiornamento DOCFA

Oneri di regolarizzazione	
Scheda + spese	€ 400,00
<b>Totale oneri: € 400,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: lo stato di fatto non corrisponde a quanto denunciato sulla scheda catastale.

Per far sussistere la normativa prescritta dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento d'Igiene si ritiene necessario regolarizzare lo stato di fatto ripristinando quanto rappresentato nella scheda catastale o quantomeno provvedere alle dovute sistemazioni interne al fine di rendere l'unità immobiliare conforme alle Normative in essere.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/05/1998 al 30/01/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS nata a OMISSIS, diritto di usufrutto per 1000/1000 derivante da atto del 19/05/1998, Pubblico Ufficiale OMISSIS Repertorio n. 79834 - Compravendita Voltura n. 17503.1/1998 in atti dal 25/03/2000.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/01/2002 al 15/06/2006. 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 15/06/2006 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 complete.**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 222.000,00; Importo capitale: € 111.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Tribunale di Bergamo in data 21/11/2023 ai nn. OMISSIS,

*Dalla data del 27/11/2023 della Certificazione Notarile redatta dal OMIOSSIS al 25/03/2024 non risultano essere state trascritte altre formalità pregiudizievoli.*

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:  
no.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in OMISSIS

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: //

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: //

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: //

Avvertenze ulteriori: //

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare, sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo sulla base degli elaborati planimetrici catastali. E' stata calcolata la superficie lorda (superficie netta calpestabile + muri interni).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	86,60	1,00	86,60
Solaio	sup lorda di pavimento	31,65	0,25	7,91
Balconi	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
		<b>123,25</b>		<b>96,16</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: 2 - 2023

Zona: Centrale/CENTRO ABITATO.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni di tipo economico.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 720

Valore di mercato max (€/mq): 820

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, si ravvede la non divisibilità dello stesso.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Si è proceduto alla valutazione con il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

In particolare sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni, che ne modificano il valore:

- a) il fabbricato è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- b) la superficie lorda dell'unità immobiliare, le dotazioni e le caratteristiche dello stesso;
- c) i parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare, sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo e corrispondenti a quelli riportati sulla planimetria catastale;
- d) la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;
- e) l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello di infrastrutture del territorio circostante;
- f) l'epoca di edificazione;
- g) lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile nonché la qualità dei materiali, del livello delle finiture ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- h) l'esposizione e la panoramicità.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Terno d'Isola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate;
- Immobiliare.it;
- Borsino immobiliare;

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

Prezzo medio di vendita al mq. = 1.450,00 euro (Prezzo medio per immobili recenti);

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari in loco.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

##### OMISSIS

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.388,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	86,60	€ 680,00	€ 58.888,00
Solaio	7,91	€ 680,00	€ 5.378,80
Balconi	1,65	€ 680,00	€ 1.122,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.388,80
Valore corpo			€ 65.388,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.388,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.388,80

##### 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 economico [A3]	96,16	€ 65.388,80	€ 65.388,80

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.808,32

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.200,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 53.380,48

Valore diritto e quota € 53.380,48

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 53.380,48

**Allegati**

ALLEGATO A\_Visura storica\_fg.3Part.278Sub.7

ALLEGATO B\_Scheda catastale\_fg.3Part.278Sub.7

ALLEGATO C\_zip planimetrie e foto

ALLEGATO D\_Certificati Residenza e Stato Civile

ALLEGATO E\_Ispezione Ipotecaria al 25.03.202ALLEGATO F\_Quadro tipo di identificazione catastale

7\_ALLEGATO G\_Scheda\_di\_controllo

Succinta-perizia\_550\_2023\_ei

26-03-2024

L'Esperto alla stima  
**arch Gianluigi Andrea Brignoli**