

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 492/2020

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
OMISSIS

PERIZIA DI STIMA

Aggiornata a seguito dell'istanza del 14/05/2024

Esperto alla stima: OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS
Studio in: OMISSIS
Telefono: OMISSIS
Email: OMISSIS
Pec: OMISSIS

Beni in **Brembate Di Sopra (BG)**
Località/Frazione
OMISSIS

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento sub. 710 e box sub. 719

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento al sub. 710	5
Corpo: Autorimessa al sub. 719	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Appartamento al sub. 710	6
Corpo: Autorimessa al sub. 719	8
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Appartamento al sub. 710	10
Corpo: Autorimessa al sub. 719	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: Appartamento al sub. 710	11
Corpo: Autorimessa al sub. 719	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: Appartamento al sub. 710	14
Corpo: Autorimessa al sub. 719	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo: Appartamento al sub. 710	14
Corpo: Autorimessa al sub. 719	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: Appartamento al sub. 710	16
Corpo: Autorimessa al sub. 719	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: Appartamento al sub. 710	17
Corpo: Autorimessa al sub. 719	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
11. STATO DI POSSESSO	18
Corpo: Appartamento al sub. 710	18

Corpo: Autorimessa al sub. 719	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi.....	19
Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	20

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: OMISSIS

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: OMISSIS

Beni in **Brembate Di Sopra (BG)**
OMISSIS

Lotto: 001 - Appartamento sub. 710 e box sub. 719

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al sub. 710.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24030, OMISSIS n. 36 E/F

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., CF: OMISSIS, Sede in BERGAMO, per la piena proprietà per 1/1, foglio 2, particella 3554, subalterno 710, indirizzo OMISSIS , piano S1-T-1, comune Brembate di Sopra, categoria A/2, classe 2, consistenza 7.5 vani, superficie Totale: 171 m2; Totale escluse aree scoperte: 145 m2, rendita € 658,48 €

Derivante da: VARIAZIONE del 28/01/2002 Pratica n. 26898 in atti dal 28/01/2002 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTORISTRUTTURAZIONE (n. 775.1/2002)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dai contatti intercorsi con l'amministratore pro-tempore OMISSIS del CONDOMINIO "OMISSIS", risulta che i millesimi di proprietà degli immobili oggetto di perizia sono 172.801

Confini: L'immobile oggetto di perizia, al piano terra e primo, si affaccia a nord, ad est ed a ovest sul giardino esclusivo, al quale si tramite cancellino posto ad ovest, che si apre sul camminamento comune censito al sub. 702. Sul lato sud a tutti i piani confina con altra u.i. censita al sub. 711. Al piano interrato confina e si apre a nord con con l'autorimessa al sub. 719, ad ovest confina con l'intercapedine e quindi è controterra, ad ovest confina con il corsello comune censito al sub. 701.

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

I dati catastali sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Anche se è presente una modifica riguardante le murature perimetrali del piano interrato, poiché è stata rimossa una porzione di parete tra l'autorimessa al sub. 719 e l'intercapedine ad est del piano interrato. Tale difformità non varia né la superficie né il volume e sagoma dell'edificio. Pertanto può essere ricostruita facilmente tornando allo stato autorizzato e dichiarato catastalmente. Ai fini della stima tali opere sono incluse negli aggiustamenti valore ordinario

Identificativo corpo: Autorimessa al sub. 719.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24030, OMISSIS n. 36

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS., CF: OMISSIS, Sede in BERGAMO, per la piena proprietà per 1/1, foglio 2, particella 3554, subalterno 719, indirizzo OMISSIS, piano S1, comune Brembate di Sopra, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 m2, superficie 38 m2, rendita € 61,15 €

Derivante da: VARIAZIONE del 28/01/2002 Pratica n. 26898 in atti dal 28/01/2002 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTORISTRUTTURAZIONE (n. 775.1/2002)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dai contatti intercorsi con l'amministratore pro-tempore OMISSIS del CONDOMINIO "OMISSIS", risulta che i millesimi di proprietà degli immobili oggetto di perizia sono 172.801

Confini: Il box oggetto di perizia confina a sud con l'immobile al sub. 710, a nord e ad est le pareti sono controterra, ad ovest confina con il corsello comune al sub. 701.

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

I dati catastali sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Anche se è presente una modifica riguardante le murature perimetrali del piano interrato, poiché è stata rimossa una porzione di parete tra l'autorimessa al sub. 719 e l'intercapedine ad est del piano interrato. Tale difformità non varia né la superficie né il volume e sagoma dell'edificio. Pertanto può essere ricostruita facilmente tornando allo stato autorizzato e dichiarato catastalmente. Ai fini della stima tali opere sono incluse negli aggiustamenti valore ordinario

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

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali, industriali e agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento al sub. 710**

Gli immobili oggetto di perizia si collocano in un edificio isolato bifamiliare che si sviluppa dal piano interrato al primo, mentre al piano interrato sono poste le autorimesse ed il corsello carrale del complesso residenziale denominato condominio "OMISSIS"

Al complesso residenziale si accede tramite cancellini pedonali che si aprono verso la strada pedonale posta a nord che conducono al camminamento comune al sub. 702. Al piano interrato del complesso, in cui si collocano le cantine, le autorimesse e il corsello comune al sub. 701, si accede da cancello carrale posto lungo via OMISSIS.

La porzione di villa bifamiliare, oggetto di perizia, si sviluppa dal piano interrato al piano primo e vi si accede si accede tramite portoncino pedonale metallico che si apre sul camminamento comune al sub. 702, che si collega con il giardino e quindi con il soggiorno al piano terra, tramite porta blindata.

L'immobile si compone al piano terra di un soggiorno, una cucina, un bagno con antibagno e del giardino esclusivo; al piano primo si collocano 3 camere da letto, un disimpegno, un bagno e due balconi; al piano interrato sono presenti un locale di sgombero, una cantina ed una lavanderia. Lo sgombero e la lavanderia al piano interrato si aprono su una intercapedine posta sul lato est.

I tre piano dell'edificio sono collegati da una scala interna che conduce da un disimpegno al piano interrato al disimpegno del piano primo, passando dal soggiorno del piano terra.

Superficie complessiva di circa mq **855,75**

E' posto al piano: Interrato - Terra- Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. piano primo e terra h=2.70 m - piano interrato h=2.90 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione nonostante stiano insorgendo alcuni lievi segni di ammaloramento. Infatti, negli intonaci del piano terra sono presenti lievi tracce di umidità di risalita con leggera alterazione in alcuni punti del colore dell'intonaco, in prossimità delle scale sono presenti delle microfessure degli intonaci con un parziale distacco in prossimità del nodo tra murature del piano primo e solatio tra piano primo e terra. I serramenti e gli antoni presentano punti in cui la vernice sta iniziando ad avere piccoli degradi della vernice per effetto degli agenti atmosferici. I frontalini dei balconi in c.a. presentano delle tracce di dilavamento con puntuali principi di microfessurazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Balconi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone Note: I frontalini dei balconi in c.a. presentano delle tracce di dilavamento con puntuali principi di microfessurazione.
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro protezione: antoni esterni materiale protezione: legno condizioni: buone Note: I serramenti e gli antoni presentano punti in cui la vernice sta iniziando ad avere piccoli degradi della vernice per effetto degli agenti atmosferici
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente e scorrevoli materiale: legno tamburato condizioni: ottime
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: ottime
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: granito condizioni: ottime
Impianti	
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: split condizioni: buone

	<p>conformità: da collaudare</p> <p>Note: al momento del sopralluogo non era presente la dichiarazione di conformità dell'impianto</p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia</p> <p>tensione: 220V</p> <p>condizioni: buone</p> <p>conformità: con certificato di collaudo</p> <p>Note: Nei documenti di richiesta dell'agibilità è presente una dichiarazione di conformità degli impianti rilasciata dalla ditta OMISSIS., risalente al 30/05/2002.</p>
<i>Termico</i>	<p>tipologia: autonomo</p> <p>alimentazione: metano</p> <p>rete di distribuzione: canali coibentati</p> <p>diffusori: termosifoni in alluminio</p> <p>condizioni: buone</p> <p>conformità: con certificato di collaudo</p> <p>Note: Nei documenti di richiesta dell'agibilità è presente una dichiarazione di conformità degli impianti rilasciata dalla ditta OMISSIS., risalente al maggio 2002.</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nei documenti di richiesta dell'agibilità è presente una dichiarazione di conformità degli impianti rilasciata dalla ditta OMISSIS., risalente al maggio 2002.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Buono
<i>Potenza nominale</i>	23.30
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002
<i>Note</i>	Nei documenti di richiesta dell'agibilità è presente una dichiarazione di conformità degli impianti rilasciata dalla ditta OMISSIS., risalente al 30/05/2002.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</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>	SI
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa al sub. 719**

Gli immobili oggetto di perizia si collocano in un edificio isolato bifamiliare che si sviluppa dal piano interrato al primo, mentre al piano interrato sono poste le autorimesse ed il corsello carrale del complesso residenziale denominato condominio "OMISSIS"

Al complesso residenziale si accede tramite cancellini pedonali che si aprono verso la strada pedonale posta a nord che conducono al camminamento comune al sub. 702. Al piano interrato del complesso, in cui si collocano le cantine, le autorimesse e il corsello comune al sub. 701, si accede da cancello carrale posto lungo via OMISSIS.

L'autorimessa al piano interrato, oggetto di perizia, si apre verso il corsello comune al sub. 701 tramite basculante metallica e consente di collegarsi alla rampa carrabile a sud-ovest o alle scale pedonali che portano al cancellino comune di ingresso al piano terra. Si collega tramite porta tagliafuoco al locale di sgombero al sub. 710. Durante il sopralluogo si è rilevata l'assenza della parete divisoria con l'intercapedine di areazione dei locali al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **37,70**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione nonostante stiano insorgendo alcuni lievi segni di ammaloramento nelle porzioni di muratura e solai controterra.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: acciaio condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: ottime
<i>Plafoni</i>	materiale: al rustico condizioni: ottime
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canaline a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Note: Nei documenti di richiesta dell'agibilità è presente una dichiarazione di conformità degli impianti rilasciata dalla ditta OMISSIS, risalente al maggio 2002

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2002
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Nei documenti di richiesta dell'agibilità è presente una dichiarazione di conformità degli impianti rilasciata dalla ditta OMISSIS, risalente al maggio 2002.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24030, OMISSIS n. 36 E/F

Numero pratica: C.E. 17

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: Variante alla C.E. n.64/2000

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/03/2002 al n. di prot. 4959

Rilascio in data 27/05/2002 al n. di prot. 17

Abitabilità/agibilità in data 02/09/2002 al n. di prot. 11405/14547

NOTE: La richiesta di agibilità in oggetto è stata richiesta in data 04-07-2002. In allegato alla procedura in oggetto è presente Richiesta al comando provinciale dei Vigili del Fuoco, CPI prot. 730 del 03/07/2002

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al sub. 710

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24030, OMISSIS n. 36 E/F

Numero pratica: C.E. 64/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione villette ed appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/06/2000 al n. di prot. 9508

Rilascio in data 09/11/2000 al n. di prot. 64/2000

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al sub. 710

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24030, OMISSIS n. 36

Numero pratica: C.E. 17

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: Variante alla C.E. n.64/2000

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/03/2002 al n. di prot. 4959

Rilascio in data 27/05/2002 al n. di prot. 17

Abitabilità/agibilità in data 02/09/2002 al n. di prot. 11405/14547

NOTE: La richiesta di agibilità in oggetto è stata richiesta in data 04-07-2002. In allegato alla procedura in oggetto è presente Richiesta al comando provinciale dei Vigili del Fuoco, CPI prot. 730 del 03/07/2002

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa al sub. 719

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24030, OMISSIS n. 36

Numero pratica: C.E. 64/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione villette ed appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/06/2000 al n. di prot. 9508

Rilascio in data 09/11/2000 al n. di prot. 64/2000

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa al sub. 719

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento al sub. 710.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24030, OMISSIS n. 36 E/F

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Da quanto emerso dalle ricerche presso il Comune di Brembate di Sopra e a seguito del sopralluogo, si

dichiara che l'immobile non risulta conforme alle procedure edilizie per l'assenza di una parete al piano interrato. E' presente una modifica nelle murature perimetrali del piano interrato, poiché è stata rimossa una porzione di parete tra l'autorimessa al sub. 719 e l'intercapedine ad est del piano interrato. Tale difformità non varia ne la superficie ne il volume e sagoma dell'edificio. Pertanto può essere ricostruita facilmente tornando allo stato autorizzato e dichiarato catastalmente. Ai fini della stima tali opere sono incluse negli aggiustamenti valore ordinario

Identificativo corpo: Autorimessa al sub. 719.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24030, OMISSIS n. 36

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Da quanto emerso dalle ricerche presso il Comune di Brembate di Sopra e a seguito del sopralluogo, si dichiara che l'immobile non risulta conforme alle procedure edilizie per l'assenza di una parete al piano interrato. E' presente una modifica nelle murature perimetrali del piano interrato, poiché è stata rimossa una porzione di parete tra l'autorimessa al sub. 719 e l'intercapedine ad est del piano interrato. Tale difformità non varia ne la superficie ne il volume e sagoma dell'edificio. Pertanto può essere ricostruita facilmente tornando allo stato autorizzato e dichiarato catastalmente. Ai fini della stima tali opere sono incluse negli aggiustamenti valore ordinario

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento al sub. 710.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24030, OMISSIS n. 36 E/F

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 23 del 14/09/2012
Ambito:	R4_Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere semi-intensivo
Norme tecniche di attuazione:	1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno, in tali ambiti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, nonché sopraelevazione ed ampliamento e nuova costruzione. 2) E' consentito il recupero dei sottotetti nei casi previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.. 3) E' consentito altresì l'ampliamento o la nuova costruzione non in aderenza ai fabbricati esistenti secondo le seguenti indicazioni: $\Delta = S.f.^2 \times 0,035 / S.r.c.$ S.f.= superficie fondiaria - espressa in mq. S.r.c. = superficie residenziale complessiva - espressa in mq. comunque con limite massimo dello 0,50 mq/mq di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria, dove Δ è la S.r.c. aggiuntiva espressa in mq. 4) Relativamente alle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade valgono le prescrizioni di cui all'art. 5, commi 12 - 13 - 14 delle presenti norme. 5) Sia nel caso di ampliamento, che di nuova costruzione, l'altezza massima non può superare m. 7,50. 6) Nel caso di lotti liberi così come definiti dall'art. 8 delle presenti norme o su aree libere a seguito a demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi: Rapporto di utilizzazione: $R_u = 0,50$ mq/mq Rapporto di copertura: $Q = 35\%$ Altezza: $H = 7,50$ m Pendenza: $P = 40\%$ Distacco tra costruzioni: $De = 10,00$ m Distacco dai confini: $Dc = 5,00$ m o in aderenza di edifici esistenti Distacco stradale: $Ds = 5,00$ m o secondo allineamento precostituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano Parcheggio inerente la costruzione: ≤ 1 mq/10 mc edificati. 7) L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato" art. 21 delle presenti norme. 8) Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g);
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:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	Q= 35%
Altezza massima ammessa:	H= 7,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	$\Delta = S.f.^2 \times 0,035 / S.r.c.$
Altro:	<p>La porzione del giardino al piano terra rientra nell'ambito E8: Aree verdi private di mitigazione ambientale per le quali si applicano le prescrizioni all'Art.53 delle NTA: 1) Il Piano delle Regole individua le aree di verde privato alle quali è attribuito una funzione di mitigazione ambientale; si tratta di aree di frangia all'edificato o adiacenti ai reticoli idrici per le quali viene riconosciuto un valore ambientale e paesaggistico di interesse comune. 2) Su queste aree l'attuale destinazione d'uso è di tipo prettamente agricolo-forestale non intensivo, di verde pertinenziale o di schermatura vegetale con funzioni di mascheramento e mitigazione. 3) A seconda delle formazioni vegetali presenti e dell'effettivo uso agricolo dell'area, valgono le seguenti prescrizioni: a) Colture agrarie erbacee, permanenti e in rotazione. Si tratta di piccoli appezzamenti agricoli con destinazione colturale a prato permanente o a seminativo. Sono aree importanti perché salvaguardano le frange e gli spazi aperti lungo il confine tra le superfici urbane e le zone agricole. Su queste aree non sono consentite destinazioni d'uso diverse da quelle agricole e forestali e da quelle di verde a carattere ricreativo, ivi comprese le nuove edificazioni anche se a servizio dell'attività agricola. Gli interventi di eventuale sistemazione di queste aree sono soggetti a titolo autorizzativo e devono essere progettati prestando grande attenzione alla composizione degli spazi aperti di collegamento tra l'edificato e il paesaggio circostante. b) Formazioni vegetali arboree, siepi e filari. Queste formazioni vegetali di tipo lineare, che per dimensioni e larghezza non rientrano nella definizione di bosco, costituiscono elementi fondamentali della rete ecologica e come tali il PGT non ne consente il cambio di destinazione d'uso. Sono consentiti quegli interventi selvicolturali volti a favorirne il mantenimento, l'aumento della diversità specifica e della complessità strutturale del popolamento arboreo e arbustivo. Le operazioni di taglio dovranno fare in modo che vengano favorite le specie arboree autoctone tipiche dell'alta pianura lombarda (tiglio, frassino, acero, quercia, carpino, bagolaro, platano, pioppo, salice, olmo, ecc.) e il corredo di specie arbustive che producono frutti appetiti dall'avifauna (viburno, biancospino, rose selvatiche, nocciolo, sorbi, ecc.). I proprietari di siepi e filari confinanti con strade e sentieri devono mantenere le alberature in modo da non restringere o danneggiare la carreggiata o il sedime, impedendo o limitando la viabilità, il transito pedonale e la visibilità. Qualora per effetto di intemperie o altre cause vengano a cadere sul piano stradale alberi piantati in terreni laterali o ramaglie di qualsiasi specie e dimensioni, il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli con tempestività. Lungo le rive dei corpi d'acqua naturali o artificiali, sia perenni che temporanei, lungo le scarpate ed i margini delle strade, nonché lungo le separazioni dei terreni agrari e sui terreni sottostanti le linee elettriche (L.R. 31.03.2008 n. 10, art. 5.6) è vietato effettuare l'eliminazione andante della vegetazione erbacea e arbustiva spontanea mediante l'impiego di sostanze erbicide o del fuoco. L'uso del fuoco per le ripuliture è sempre vietato nei periodi di grave pericolosità per gli incendi ed è limitato alle aree non alberate, fuori dal tessuto urbano e solo per la combustione di ramaglie accatastate. Nelle fasce e i filari boscati, esistenti o di nuova realizzazione, aventi finalità di mascheramento e mitigazione paesaggistica ed ambientale di insediamenti industriali, sono consentiti solo tagli di manutenzione e di riduzione delle alberature effettuati esclusivamente a fini di miglioramento qualitativo e strutturale, a scopo</p>

	fitosanitario e in funzione di tutela della pubblica incolumità. La più puntuale definizione dei trattamenti selvicolturali potrà avvenire anche mediante un apposito regolamento comunale. c) Formazioni forestali Sono tutte quelle aree interessate da vegetazione arborea che per dimensioni ed estensioni ricadono nella definizione di bosco di cui all'art. 42 della L.R. 31/2008. Su queste aree si applicano le prescrizioni di cui all'art. 49.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Identificativo corpo: Autorimessa al sub. 719.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24030, OMISSIS n. 36

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 23 del 14/09/2012
Ambito:	R4_Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere semi-intensivo
Norme tecniche di attuazione:	1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno, in tali ambiti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, nonché sopraelevazione ed ampliamento e nuova costruzione. 2) E' consentito il recupero dei sottotetti nei casi previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.. 3) E' consentito altresì l'ampliamento o la nuova costruzione non in aderenza ai fabbricati esistenti secondo le seguenti indicazioni: $\Delta = S.f.^2 \times 0,035 / S.r.c.$ S.f.= superficie fondiaria - espressa in mq. S.r.c. = superficie residenziale complessiva - espressa in mq. comunque con limite massimo dello 0,50 mq/mq di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria, dove Δ è la S.r.c. aggiuntiva espressa in mq. 4) Relativamente alle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade valgono le prescrizioni di cui all'art. 5, commi 12 - 13 - 14 delle presenti norme. 5) Sia nel caso di ampliamento, che di nuova costruzione, l'altezza massima non può superare m. 7,50. 6) Nel caso di lotti liberi così come definiti dall'art. 8 delle presenti norme o su aree libere a seguito a demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi: Rapporto di utilizzazione: $R_u = 0,50$ mq/mq Rapporto di copertura: $Q = 35\%$ Altezza: $H = 7,50$ m Pendenza: $P = 40\%$ Distacco tra costruzioni: $De = 10,00$ m Distacco dai confini: $D_c = 5,00$ m o in aderenza di edifici esistenti Distacco stradale: $D_s = 5,00$ m o secondo allineamento preconstituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano Parcheggio inerente la costruzione: ≤ 1 mq/10 mc edificati. 7) L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato" art. 21 delle presenti norme. 8) Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g);
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:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	$Q = 35\%$
Altezza massima ammessa:	$H = 7,50$ m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	$\Delta = S.f.^2 \times 0,035 / S.r.c.$

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento al sub. 710.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24030, OMISSIS n. 36 E/F

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: L'immobile non risulta conforme alle planimetrie e visure catastali. E' presente una modifica nelle murature perimetrali del piano interrato, poiché è stata rimossa una porzione di parete tra l'autorimessa al sub. 719 e l'intercapedine ad est del piano interrato. Tale difformità non varia ne la superficie ne il volume e sagoma dell'edificio. Pertanto può essere ricostruita facilmente tornando allo stato autorizzato e dichiarato catastalmente. Ai fini della stima tali opere sono incluse negli aggiustamenti valore ordinario

Identificativo corpo: Autorimessa al sub. 719.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG) CAP: 24030, OMISSIS n. 36

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: L'immobile non risulta conforme alle planimetrie e visure catastali. E' presente una modifica nelle murature perimetrali del piano interrato, poiché è stata rimossa una porzione di parete tra l'autorimessa al sub. 719 e l'intercapedine ad est del piano interrato. Tale difformità non varia ne la superficie ne il volume e sagoma dell'edificio. Pertanto può essere ricostruita facilmente tornando allo stato autorizzato e dichiarato catastalmente. Ai fini della stima tali opere sono incluse negli aggiustamenti valore ordinario

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/05/1989 al 23/11/2000. In forza di scrittura privata autentica - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Quanto ai restanti beni : Atto a rogito notaio OMISSIS in data 28.01.1987 rep. n. 25873/3724 , registrato a Bergamo il 13.02.1987 al n. 1373 , ivi trascritto in data 27.02.1987 ai n. ri 6481 R.G. , successiva consolidazione dell'usufrutto alla Nuda Proprieta' in morte di OMISSIS Deceduto il 14.05.1987

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/11/2000 al 16/05/2002. 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: Per edificazione del complesso residenziale summenzionato e di cui quanto oggetto è parte Su area di risulta di fabbricati demoliti ed area nuda di pertinenza – pervenuta con gli originali identificativi fg. 2 mapp. 321 sub 1 – 321 sub 2 – 3185 sub 2 – 3554 sub 3 di N.C.E. U. e fg. 9 mapp. 3553 di are 23.61 - 3185 di are 0.09 – 3554 di are 0.35 -di C.T.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/01/2014 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.

Note: Cancellazione Condizione sospensiva – a firma notaio OMISSIS del 28.02.2014 rep. n. 486/302 Annotata con nota in data 24.03.2014 ai n. ri 10806/1374

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/01/2014 al 16/05/2002. 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: Documento correlato: Trascrizione n, ri 2737/1758 del 17.01.2012 Atto giudiziario di assegnazione della casa coniugale a favore di OMISSIS, contro OMISSIS emesso dal Tribunale di Bergamo in data 14.12.2011 rep. n. 7377/11

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al sub. 710

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/05/1989 al 23/11/2000. In forza di scrittura privata autentica - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Quanto ai restanti beni : Atto a rogito notaio OMISSIS in data 28.01.1987 rep. n. 25873/3724 , registrato a Bergamo il 13.02.1987 al n. 1373 , ivi trascritto in data 27.02.1987 ai n. ri 6481 R.G. , successiva consolidazione dell'usufrutto alla Nuda Proprieta' in morte di OMISSIS Deceduto il 14.05.1987

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/11/2000 al 16/05/2002. 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: Per edificazione del complesso residenziale summenzionato e di cui quanto oggetto è parte Su area di risulta di fabbricati demoliti ed area nuda di pertinenza – pervenuta con gli originali identificativi fg. 2 mapp. 321 sub 1 – 321 sub 2 – 3185 sub 2 – 3554 sub 3 di N.C.E. U. e fg. 9 mapp. 3553 di are 23.61 - 3185 di are 0.09 – 3554 di are 0.35 -di C.T.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/01/2014 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.

Note: Cancellazione Condizione sospensiva – a firma notaio OMISSIS del 28.02.2014 rep. n. 486/302 Annotata con nota in data 24.03.2014 ai n. ri 10806/1374

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/01/2014 al 16/05/2002. 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: Documento correlato: Trascrizione n, ri 2737/1758 del 17.01.2012 Atto giudiziario di assegnazione della casa coniugale a favore di OMISSIS, contro OMISSIS emesso dal Tribunale di Bergamo in data 14.12.2011 rep. n. 7377/11

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa al sub. 719

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/03/2001; Importo ipoteca: L. 1.500.000.000 ; Importo capitale: L. 1.000.000.000 ; Note: Scadenza Anni 20 - Grava l'intero complesso al mapp. 3554 Assentita di Frazionamento in quote con atto OMISSIS del 23.04.2002 rep. n. 106533/11335 Annotata con nota in data 19.02.2009 ai n. ri 8862/ 2814 Lotto identificativo " n. 2 "- relativo ai mapp. 3554 sub 710 e 719 - Somma Iscritta Euro 279.000,00 - capitale Euro 186.000,00 Ipoteca in rinnovazione di quella sopra iscritta con nota in data 26.02.2021 ai n. ri 11261/1585 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/11/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al sub. 710

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/03/2001; Importo ipoteca: L. 1.500.000.000 ; Importo capitale: L. 1.000.000.000 ; Note: Scadenza Anni 20 - Grava l'intero complesso al mapp. 3554 Assentita di Frazionamento in quote con atto OMISSIS del 23.04.2002 rep. n. 106533/11335 Annotata con nota in data 19.02.2009 ai n. ri 8862/ 2814 Lotto identificativo " n. 2 "- relativo ai mapp. 3554 sub 710 e 719 - Somma Iscritta Euro 279.000,00 - capitale Euro 186.000,00 Ipoteca in rinnovazione di quella sopra iscritta con nota in data 26.02.2021 ai n. ri 11261/1585 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/11/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa al sub. 719

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 al sub. 710

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , OMISSIS n. 36 E/F

Dall'atto di compravendita redatto dal notaio OMISSIS ai nn. 106696/11409 in data 16/05/2002, trascritto a Bergamo ai nn. 23937/17523 in data 04/06/2002, si rileva una servitù di elettrodotto a favore di Enel, per diritto e passaggio di condutture elettriche, trascritto in data 13/06/2001 ai nn. 22610/16694.

Identificativo corpo: Autorimessa al sub. 719

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , OMISSIS n. 36

Dall'atto di compravendita redatto dal notaio OMISSIS ai nn. 106696/11409 in data 16/05/2002, trascritto a Bergamo ai nn. 23937/17523 in data 04/06/2002, si rileva una servitù di elettrodotto a favore di Enel, per diritto e passaggio di condutture elettriche, trascritto in data 13/06/2001 ai nn. 22610/16694.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento al sub. 710

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG), OMISSIS n. 36

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1125.39.

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: 1328.59. Dai contatti intercorsi con l'amministratore pro-tempore OMISSIS del CONDOMINIO "OMISSIS", risulta le spese condominiali scadute e riferite al 2021 sono di 1328.59 €, mentre l'esercizio dell'anno 2022 prevede un importo di 1125.39. I dati relativi ai millesimi, alle spese correnti e agli arretrati si riferiscono anche all'autorimessa al sub. 719, pertanto la scheda delle avvertenze di detta Autorimessa non verranno compilate perché sarebbero una ripetizione degli stessi dati.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dai contatti intercorsi con l'amministratore pro-tempore OMISSIS del CONDOMINIO "OMISSIS", risulta che i millesimi di proprietà degli immobili oggetto di perizia sono 172.801

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Dalla documentazione presentata presso l'UTC del Comune di Brembate di Sopra l'immobile risulta accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe F - EPh = 171.69 kW/m2a

Note Indice di prestazione energetica: Dalle indagini condotte presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) risulta una ACE n. 16038-000003/14, del 10/01/2014, con scadenza il 10/01/2024, redatta dal Certificatore OMISSIS, con n.di accreditamento OMISSIS.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa al sub. 719

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), OMISSIS n. 36

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: Vedi scheda avvertenze dell'appartamento sub. 710

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Vedi scheda avvertenze dell'appartamento sub. 710

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: Appartamento al sub. 710

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle pertinenze.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenza piano terra	sup lorda di pavimento	57,90	1,00	57,90
Residenza piano primo	sup lorda di pavimento	57,90	1,00	57,90
Balconi piano primo	sup lorda di pavimento	13,75	0,33	4,54
Locali al piano interrato non abitabili	sup lorda di pavimento	56,20	0,50	28,10
Giardino esclusivo sino alla concorrenza dell'unità immobiliare	sup lorda di pavimento	148,44	0,10	14,84
Giardino esclusivo oltre la concorrenza della superficie dell'unità immobiliare	sup lorda di pavimento	521,56	0,02	10,43
		855,75		173,71

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 2022 - Semestre 1

Zona: Periferica/CAMPO SPORTIVO, ZONA INDUSTRIALE, ZONA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1700

Valore di mercato max (€/mq): 1900

Identificativo corpo: Autorimessa al sub. 719

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle pertinenze.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	37,70	1,00	37,70
		37,70		37,70

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2022 - Semestre 1

Zona: Periferica/CAMPO SPORTIVO, ZONA INDUSTRIALE, ZONA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 470

Valore di mercato max (€/mq): 630

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento al sub. 710

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brembate Di Sopra (BG), OMISSIS n. 36 E/F

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Al momento del sopralluogo gli immobili sono occupati dalla signora OMISSIS, moglie separata del sig.

OMISSIS, e dai figli. Tale diritto personale di godimento derivante da provvedimento di assegnazione della casa al

coniuge non è opponibile alla procedura esecutiva.

Identificativo corpo: Autorimessa al sub. 719

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), OMISSIS n. 36

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Al momento del sopralluogo gli immobili sono occupati dalla signora OMISSIS, moglie separata del sig. OMISSIS, e dai figli. Tale diritto personale di godimento derivante da provvedimento di assegnazione della casa al coniuge non è opponibile alla procedura esecutiva.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valore valore venale con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria per vetustà, di adattamento agli attuali standard abitativi e costi di manutenzione straordinaria.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brembate di Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Brembate di Sopra;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento al sub. 710. Abitazione di tipo civile [A2]

Brembate Di Sopra (BG), OMISSIS

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 268.729,37.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza piano terra	57,90	€ 1.700,00	€ 98.430,00
Residenza piano primo	57,90	€ 1.700,00	€ 98.430,00
Balconi piano primo	4,54	€ 1.700,00	€ 7.718,00
Locali al piano interrato non abitabili	28,10	€ 1.700,00	€ 47.770,00
Giardino esclusivo sino alla concorrenza dell'unità immobiliare	14,84	€ 1.700,00	€ 25.228,00
Giardino esclusivo oltre la concorrenza della superficie dell'unità immobiliare	10,43	€ 1.700,00	€ 17.731,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 295.307,00
Vetustà, stato conservativo ed eventuali opere di manutenzione detrazione del 9.00%			€ -26.577,63
Valore corpo			€ 268.729,37
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 268.729,37

Valore complessivo diritto e quota	€ 268.729,37
------------------------------------	--------------

**Autorimessa al sub. 719. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Brembate Di Sopra (BG), OMISSIS**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.584,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	37,70	€ 600,00	€ 22.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.620,00
Vetustà, stato conservativo ed eventuali opere di manutenzione detrazione del 9.00%			€ -2.035,80
Valore corpo			€ 20.584,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.584,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.584,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al sub. 710	Abitazione di tipo civile [A2]	173,71	€ 268.729,37	€ 268.729,37
Autorimessa al sub. 719	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	37,70	€ 20.584,20	€ 20.584,20

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.328,59

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 288.000,00

Valore diritto e quota € 287.984,98

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 288.000,00

25-05-2024

L'Esperto alla stima
OMISSIS