

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 452/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

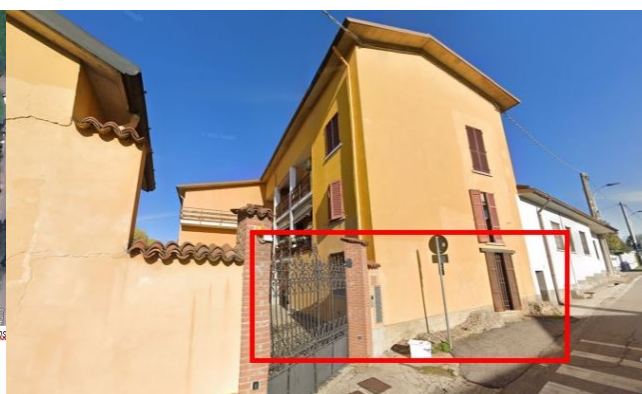
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



Ortofotoaeromimetica con evidenziato il fabbricato oggetto di perizia (fonte googlemaps)



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Paolo Crippa
Codice fiscale: CRPPLA64A25A794K
Studio in: via Azzano San Paolo 33 - 24040 Stezzano
Telefono: 3382901830
Email: studioarchcrippa@libero.it
Pec: paolo.crippa@archiworldpec.it

Beni in **Brembate (BG)**
Località/Frazione
via Osio n.3

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: A	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: A	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: A	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: A	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: A	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi	13
Adeguamenti e correzioni della stima	14
Prezzo base d'asta del lotto	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Paolo Crippa

Beni in **Brembate (BG)**
via Osio n.3

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate (BG) CAP: 24041, via Osio n.3

Note: corpo comprensivo di appartamento posto al piano terra e solaio al piano terzo-sottotetto

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Note: I beni risultano essere in piena proprietà degli eseguiti coniugati in regime di comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, e OMISSIS, foglio 2, particella 384 e 668, subalterno 711 e 707, indirizzo via Osio n.3, piano terra, comune Brembate, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 77 m2, rendita € 206,58

Derivante da: Atto Notarile di COMPRAVENDITA Notaio Mammarella Francesco con sede in Bergamo Repertorio n. 49255/31578 del 06.04.2007 trascritto a Bergamo ai nn. R.G. 23147 e R.P. 13032 in data 11.04.2007

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non indicati

Confini: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA: via Osio, Cortile comune, Vano scale comune, altra proprietà ad est (Caglioni o aventi causa) SOLAIO: corridoio comune, solaio di terzi, altra proprietà ad est, vano scala

Note: I mappali 384 sub. 711 e 668 sub.707 risultano graffiati

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

Si conferma la corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di appartamento posto al piano terra di fabbricato residenziale originato dalla ristrutturazione di cascinale di epoca remota realizzata tra il 1981 e il 1983. Il fabbricato è ubicato nel nucleo storico del paese di Brembate che si attesta sulla sponda orientale del fiume Brembo più marginalmente rispetto rispetto ai contesti centrali più densamente edificati, ai quali si collega per tramite di un ponte storico transitabile unicamente da traffico pedonale. L'edificio in particolare si affaccia sulle ripe boscate del bacino fluviale prendendo accesso pedonale e veicolare dalla via Osio, storica viabilità di connessione al Comune di Osio Sotto. L'area, pur marginale, è ben connessa ai servizi comunali, facilmente raggiungibili per tramite del citato ponte pedonale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Capriate.

Attrazioni paesaggistiche: Bacino fluviale del Brembo.

Attrazioni storiche: Crespi d'Adda.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare in analisi risulta essere un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra di fabbricato in Brembate, via Osio n.3, edificato per usi agricoli in epoca remota (probabilmente nei primi del 900) oggetto di una complessiva ristrutturazione avvenuta tra il 1981 e il 1983. L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno (attualmente diviso in due da una partitura d'arredo in legno facilmente rimovibile), una camera e un bagno per una superficie netta totale (SU) di circa 54,04 mq e una Superficie Lorda di pavimento (SL) pari alla Commerciale di circa 74,73 mq. L'appartamento ha finiture di livello medio tipiche del periodo cui risale la ristrutturazione: pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle in gres smaltato; i serramenti interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno massello finiti con vetro doppio come la porta di ingresso che non è blindata. Esternamente le sole aperture "basse" hanno griglie/persiane in legno mentre nulla hanno quelle di cucina e bagno che sono poste ad altezza di 1,95 ml dal pavimento interno. Tutte le aperture sono dotate di barriere in ferro antintrusione fisse. Le pareti interne sono finite ad ad intonaco colorato a tempera; rubinetterie e sanitari sono di livello medio; l'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi radianti in ghisa alimentati da una caldaia marca Beretta Ferroli della quale non è stato fornito il libretto di manutenzione e verifica delle prove fumi. L'impianto elettrico è sottotraccia con placche in plastica con qualche modifica palesemente successiva, come il collegamento tra luce centrale e torrino di estrazione dell'aria in bagno. Non si sono reperire le certificazioni di conformità degli impianti che, probabilmente, sono stati realizzati conformemente alle disposizioni normative vigenti all'epoca della generale ristrutturazione dell'edificio. L'appartamento presenta evidenti segni di umidità di risalita alle pareti caratterizzati da rigonfiamenti e episodi di sfarinamento dell'intonaco oltre a evidenti segni di umidità e muffe nel bagno.

Superficie complessiva di circa mq **74,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: epoca remota ante 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,97

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piano di cui 3 abitabili e 1 a locali accessori/sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dello stabile risultano decorose ancorché siano palesi episodi di umidità di risalita e un diffuso quadro fessurativo nelle murature perimetrali che indurrebbero ad eseguire un generale rifacimento delle facciate con risoluzione delle problematiche in essere. Le superfici lignee esterne (serramenti, solai e gronde) necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche descrittive

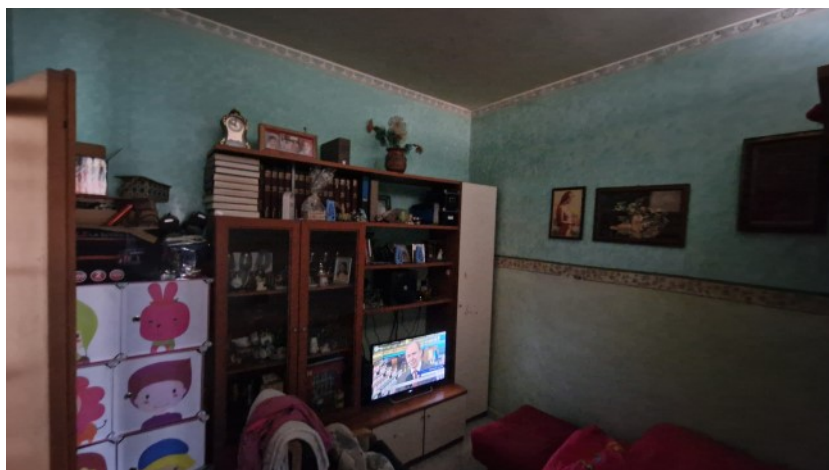
Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti Note: scale comuni di accesso ai solai
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato

	apertura: apertura manuale con sgancio elettrificato condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da normalizzare
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: non è dato sapere condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: non è dato sapere rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in gres condizioni: da normalizzare
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco condizioni: da normalizzare
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da normalizzare
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica e/o gres smaltate condizioni: da normalizzare
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone Note: scale comuni per accesso ai solai
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: da normalizzare conformità: non è dato sapere
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: impianto senza collaudo e certificazione di conformità con necessità di adeguamenti
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano condizioni: da normalizzare conformità: non è stato possibile reperire collaudo dell'impianto di distribuzione del gas

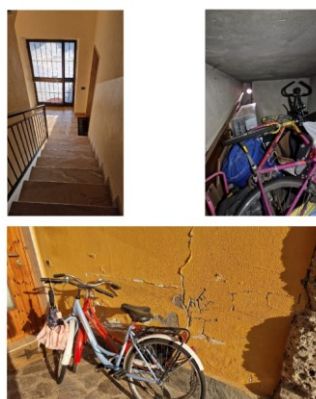
Impianti (conformità e certificazioni)

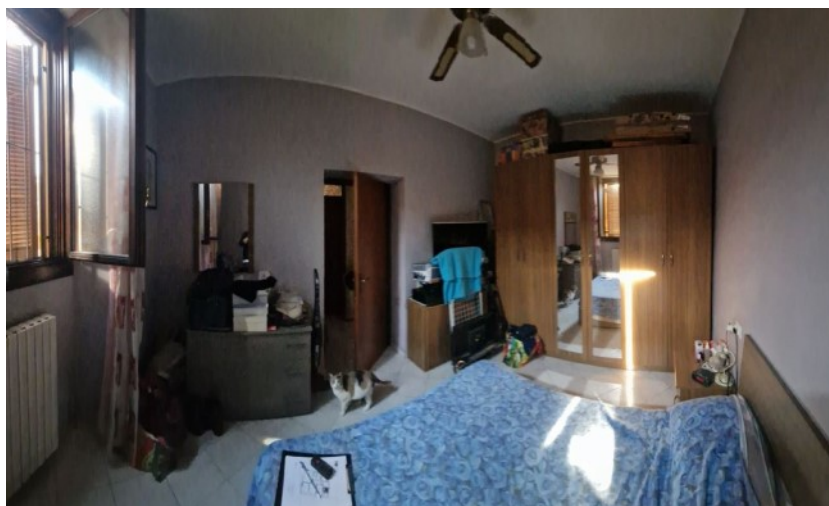
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1982
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	All'intero del fascicolo documentale comunale non si registra la presenza di dichiarazioni di conformità all'epoca di realizzazione non dovute
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo ad elementi radianti con caldaia a gas metano
<i>Stato impianto</i>	sufficiente - caldaia da sostituire
<i>Potenza nominale</i>	non nota
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1982
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	All'intero del fascicolo documentale comunale non si registra la presenza di dichiarazioni di conformità all'epoca di realizzazione non dovute
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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





001





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 2453 RC n.692/B del 12/11/1981

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato esistente

Oggetto: ristrutturazione fabbricato

Presentazione in data 23/12/1980 al n. di prot.

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: Concessione Edilizia n. 2453 RC n.692/B del 12/11/1981 e Concessione Edilizia n. 3083 RC n.692/ter/a del 07/11/1983 per Variante in Corso d'opera - Fine lavori prot. n. 8681 del 05.11.1984. Entro il fascicolo comunale non è stato rinvenuto il dispositivo di Abitabilità dello stabile

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate (BG) CAP: 24041, via Osio n.3

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate (BG) CAP: 24041, via Osio n.3

Strumento urbanistico Adottato:	PGT
In forza della delibera:	deliberazione C.C. n. 43 del 13/12/2023
Zona omogenea:	Centro Storico – Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici (art. 27 NTA)
Norme tecniche di attuazione:	Edificio con Grado di Intervento 7 “Edifici di nuova o recente costruzione o ristrutturazione non in contrasto con l’ambiente”
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	pari all'esistente
Rapporto di copertura:	pari all'esistente

Altezza massima ammessa:	pari all'esistente
Volume massimo ammesso:	pari all'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Vincoli: Centro Storico - Area a potenziale archeologico - Classe sensibilità paesistica: Grado 5 – Sensibilità paesistica molto alta; Componente geologica: Classe 3 “Fattibilità con consistenti limitazioni”; Sottoclasse 3 fluvC - Aree di pertinenza della fascia fluviale C del P.A.I.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state rilevate irregolarità nell'assetto distributivo dell'appartamento esistente che misura una minor consistenza rispetto a quanto legittimato con i titoli edilizi di seguito meglio descritti. Tali difformità non rilevano ai fini urbanistici

Regolarizzabili mediante: sanatoria

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate (BG) CAP: 24041, via Osio n.3

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/04/2007 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: Atto di compravendita in favore di OMISSIS, per la quota proprietaria di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE dei beni contro OMISSIS per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/2 In regime di comunione legale dei beni; dell'unità negoziale identificata presso il NCEU del Comune B137 - BREMBATE (BG) catasto FABBRICATI Sezione urbana BS Foglio 2 Particella 384 Subalterno 711 graffato alla Particella 668 Subalterno 707

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Nota di trascrizione in data 11/04/2007 RG n. 23147 RP n. 13032 per Atto di compravendita in data 06/04/2007 n. Rep. 49255/31578 Notaio MANNARELLA FRANCESCO

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 06/04/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172500; Importo capitale: € 115000; Note: Diritti trasferiti a ALTEA SPV S.R.L. con Sede in MILANO Codice fiscale 12398590963 in qualità di mandataria della Prelios Credit Servicing S.p.A., con sede in Milano, Codice Fiscale e Partita IVA n. 08360630159.

- Trascrizione pregiudizievole:

atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/08/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a presso AdE Ufficio di Bergamo in data 01/10/2024 ai nn. OMISSIS; iscritta per diritto di proprietà in ragione di ½ ciascuno, in capo ai debitori esecutati, dei beni siti nel Comune di Brembate (BG), Via Osio n. 3, identificati a CF come segue: Sezione Urbana BS, foglio 2, mappale 384 sub. 711 graffato a foglio 2, mappale 668 sub. 707, categoria A3.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Osio n.3

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 571,25.

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: Come da dichiarazione dell'Amministratore di Condominio OMISSIS in data 03.05.25 allegata alla presente, ad oggi NON sono state deliberate spese straordinarie e NON vi sono spese condominiali arretrate

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non indicate in atto. Come da dichiarazione dell'Amministratore di Condominio in data 03.05.25 allegata alla presente, i condomini hanno deliberato nella prima seduta del 08.02.2025, che tutte le spese vengano ripartite in parti uguali senza ripartizione millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è posizionato al piano terra risultando accessibile ai soggetti diversamente abili nonché adattabile internamente ai sensi di legge

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: Sull'immobile NON sussistono vincoli di prelazione in favore dello Stato

Avvertenze ulteriori: Sull'immobile NON risultano presenti cause in corso ovvero la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri e con l'aggiunta delle pertinenze che nel caso in specie si limitano a un solaio incidente nella misura del 10% della sua superficie quale spazio accessorio inagibile ma utilizzabile.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Superficie appartamento al piano terra	sup lorda di pavimento	74,00	1,00	74,00
		74,00		74,00

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 uti-

lizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 Semestre 2

Zona: BREMBATE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori:

<p>A</p> <p>1. Sottotetto non abitabile</p>	<p>Posto al piano terzo sottotetto</p> <p>Composto da n.1 stanza</p> <p>Sviluppa una superficie complessiva di 4,50 mq mq</p> <p>Destinazione urbanistica: solaio</p> <p>Valore a corpo: € 1500</p> <p>Note: il solaio presenta una altezza media di 1,30 ml</p>
---------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima eseguita in base alle quantità di misura dei beni, dedotte dalla documentazione reperita e dai rilievi effettuati in sito; considerato quanto visionato, verificato ed esposto nonché tenuto conto dell'ubicazione dei beni, delle caratteristiche costruttive, del livello di finitura, realizzazione, manutenzione, conservazione, grado di vetustà e potenzialità trasformative; la valutazione eseguita è comparativa rispetto a comparvendite effettuate nel bacino territoriale omogeneo a quello in esame inerente edifici ed immobili aventi caratteristiche simili oltre che considerati i valori statistici disponibili sulle banche dati dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio competente in merito alla determinazione dei valori immobiliari ovvero banche dati disponibili inerenti l'andamento del mercato immobiliare; viene stimato il più probabile valore venale da attribuire comprensivo delle relative pertinenze e servitù.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brembate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: www.immobiliare.it - www.casa.it - Osservatorio FIAIP Bergamo e Provincia - Listino prezzi immobili FIMMA - Agenzia Immobiliare Tecnocasa franchising network - www.borsinoimmobiliare.it - www.wokicasa.it ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili con stato conservativo normale variabile tra il min 1.100 euro/mq a 1.500 eur/mq e di tipo economico tra i 750 euro/mq e 1.100 euro/mq (fonte Banca dati valori immobiliari Agenzia delle Entrate) - Valori medi di immobili in vendita pari a: 1.220 euro/mq in lieve flessione (www.wikicasa.it); 1.320 euro/mq (Immobilare.it) - andamento quotazioni residenziali di abitazioni in 2^ fascia (come quello in specie) Valore Medio pari a 838 euro/mq (www.borsinoimmobiliare.it) in linea con le valutazioni medie per Abitazioni di tipo economico eseguite da Requot pari a 840 euro/mq .

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Sottotetto non abitabile Brembate (BG), via Osio n.3

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 74.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.000,00.

Stima eseguita in base alle quantità di misura dei beni, dedotte dalla documentazione reperita e dai rilievi effettuati in sito; considerato quanto visionato, verificato ed esposto nonché tenuto conto dell'ubicazione dei beni, delle caratteristiche costruttive, del livello di finitura, realizzazione, manutenzione, conservazione, grado di vetustà e potenzialità trasformative; la valutazione eseguita è comparativa rispetto a compravendite effettuate nel bacino territoriale omogeneo a quello in esame inerente edifici ed immobili aventi caratteristiche simili oltre che considerati i valori statistici disponibili sulle banche dati dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio competente in merito alla determinazione dei valori immobiliari ovvero banche dati disponibili inerenti l'andamento del mercato immobiliare; viene stimato il più probabile valore venale da attribuire comprensivo delle relative pertinenze e servitù.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie appartamento al piano terra	74,00	€ 1.000,00	€ 74.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 74.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.000,00
Valore Finale			€ 74.000,00
Valore corpo			€ 75.250,00
Valore accessori			€ 1.500,00
Valore complessivo intero			€ 76.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Sottotetto non abitabile	74,00	€ 76.750,00	€ 76.750,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.600,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 68.150,00

Valore diritto e quota € 68.150,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **68.150,00**

05-05-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Paolo Crippa