

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 85/2024**

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott.ssa MARIA MAGRÌ

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Valeria Prestopino

**Codice fiscale:** PRSVLR74H63A794E

**Partita IVA:** 03015880168

**Studio in:** via Papa Giovanni XXIII 18 - 24030 Mozzo

**Email:** valeria.prestopino@gmail.com

**Pec:** valeria.prestopino@archiworldpec.it

---

Beni in **Brembate (BG)**  
Località/Frazione  
Via IV Novembre ,14

## INDICE

### Lotto: 001 - abitazione

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRÌ  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 12-09-2024 alle 12:00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Valeria Prestopino  
**Data nomina:** 10-04-2024  
**Data giuramento:** 15-04-2024  
**Data sopralluogo:** 15-05-2024

**Cronologia operazioni peritali:** In data 29.04.2024, è stato effettuato un primo sopralluogo congiunto con il custode Avv. Bianchi F. Non si è presentato nessuno all'appuntamento: dopo diversi tentativi, si è riusciti a contattare l'affittuario e a fissare nuovo sopralluogo. In data 10.05.2024 si è potuto accedere all'unità immobiliare in oggetto. Erano presenti il Custode e il Sig. Franzoni Enzo. In data 03.05.2024 si è potuto fare regolare accesso presso il Comune di Brembate per visionare gli atti depositati.

Beni in **Brembate (BG)**  
Via IV Novembre ,14

## **Lotto: 001 - abitazione**

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

**Identificativo corpo:** A \_ unità immobiliare.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Brembate (BG) CAP: 24041, Via IV Novembre, 14**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 337, subalterno 728, indirizzo Via IV Novembre, 14, piano T, comune Brembate, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, superficie 33 mq , rendita € 63,01

Derivante da: \_ Variazione del 17/9/2003 Pratica n 253409 in atti dal 17/09/2003 - divisione- diversa distribuzione interna (n. 13740.1/2003)\_ Immobile predecessore Sub 711

Confini: da nord: altra proprietà e strada, passaggio comune, altra proprietà, altra proprietà

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

i dati catastali corrispondo con quelli indicati nell'atto di pignoramento

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il bene in oggetto si trova nel centro storico di Brembate, comune situato nella pianura occidentale e attraversato dal fiume Brembo. In prossimità abbiamo la Chiesa e il Comune e a poca distanza anche la caserma dei Carabinieri

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** 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:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Capriate a 3 km, Bergamo a 18 km..

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** santuario di San Vittore, chiesa parrocchiale dei Santi Faustino e Giovita.

**Principali collegamenti pubblici:** Locatelli Bus per Bergamo e Dalmine

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al corpo A \_ unità immobiliare**

Il bene in oggetto fa parte di un edificio storico nel centro di Brembate. L'edificio, ha un ingresso principale

su Via IV Novembre al civico 14, ed un ingresso secondario sulla piazza della chiesa.

L'unità in oggetto è posta al piano terra. La porta d'ingresso non è blindata, ma una semplice porta con tamponamento realizzato con un pannello di legno. Vi è però un cancellino in ferro a protezione dell'ingresso.

All'interno l'unità immobiliare presenta scarse condizioni di manutenzione, in quanto non utilizzato da tempo. Nel bagno sono evidenti delle perdite non bene identificabili.

La pavimentazione è in gres porcellanato, così come il bagno presenta rivestimenti in ceramica. Il soffitto è caratterizzato da travi a legno a vista. L'unità è composta da un locale e da un bagno. Il riscaldamento, autonomo, avveniva originariamente con caldaia e termosifoni. Solo nel bagno ad oggi è presente un elemento scaldante, nel locale principale non è stata rinvenuta nessuna caldaia né un elemento di riscaldamento. Nel bagno è presente un boiler per scaldare l'acqua calda sanitaria

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.96 sotto assito

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

**Condizioni generali dell'immobile:** Il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità risulta essere in sufficienti condizioni di manutenzione per quanto riguarda soprattutto la corte interna; le facciate su strada risultano invece in buone condizioni. Non vi è però alcun amministratore che possa coordinare eventuali problematiche o eventuali lavori di sistemazione della corte interna.

L'unità immobiliare in oggetto invece, è in uno stato di non utilizzo da molto tempo, sebbene sia presente ancora dell'arredo. Ad oggi è prevalentemente usato come deposito di mobili. E' presente la corrente elettrica, l'impianto idrosanitario che però presenta problemi nello scarico; l'impianto di riscaldamento non è invece funzionante

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	L'impianto è funzionante ma da controllare se a norma
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO



vista esterna



ingresso all'unità





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Permesso di Costruire 96/RC**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: opere eseguite in assenza di PC

Oggetto: Edificio esistente

Presentazione in data 20/11/2003 al n. di prot. 20030017946

Rilascio in data 09/05/2012 al n. di prot. 96/rc

NOTE: Il permesso di costruire in sanatoria prevedeva di sanare il frazionamento da un'unità immobiliare su due piani, a due unità singole (tra cui una, quella in oggetto). Il provvedimento prevedeva il pagamento di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione mai versati al Comune. Pertanto, il Comune dichiara la nullità del permesso in sanatoria presentato, permesso che non risulta nemmeno mai ritirato dal committente. Il permesso in sanatoria è decaduto e pertanto non più valido. Il Comune ritiene quindi necessario ripresentare un nuovo permesso in sanatoria previo pagamento degli oneri

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A \_ unità immobiliare.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Brembate (BG) CAP: 24041, Via IV Novembre, 14**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'iter per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria che prevedeva la divisione in due appartamenti (piano terra oggetto di esecuzione e piano primo di proprietà di terzi) dell'unità originaria posta su due livelli, non è mai stato completato: il proprietario del tempo, Sig. OMISSIS, non ha mai provveduto a pagare gli oneri previsti e non ha mai ritirato il permesso, pertanto ad oggi il permesso è decaduto. Dovrà quindi essere presentato nuovo permesso di costruire in sanatoria, presentato in concomitanza con la nuova proprietà del piano primo in quando prevede il frazionamento di un'unità immobiliare, previo pagamento della sanzione

Regolarizzabili mediante: permesso in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: frazionamento di un 'unità immobiliare posta al piano primo e terra, in due unità separate.

Oneri di regolarizzazione	
diritti di segreteria	€ 150,00
tecnico incaricato	€ 1.500,00

sanzione che doveva esser versata - da rivedere con nuovi indici	€ 7.100,00
pratica di agibilità con reperimento conformità impianti	€ 1.500,00
istallazione riscaldamento	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 12.250,00</b>	

Note: è stata indicata come sanzione l'importo che doveva esser pagato nel 2003: l'importo deve essere rivista al momento della presentazione del Permesso di Costruire in sanatoria con gli indici in vigore al momento della presentazione del permesso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'unità immobiliare oggetto di valutazione, non risponde ai requisiti per il raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti pertanto dovranno essere : realizzati arredi fissi e presi adeguati accorgimenti ( realizzare un ulteriore antibagno o aprire un'ulteriore finestra) al fine di raggiungere i valori concessi dai regolamenti edilizi, o chiedere in fase di sanatoria eventuale deroga per i rapporti aeroilluminanti. Per quanto riguarda la restante parte del bene originario (piano primo) dovrà essere verificato se conforme alle normative. Dovrà inoltre essere presentato una pratica congiunta tra il proprietario del piano terra e l'attuale proprietario del piano primo, trattandosi di una sanatoria per divisione da un'unità immobiliare a due.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A \_ unità immobiliare.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Brembate (BG) CAP: 24041, Via IV Novembre, 14**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	N 23 DEL 14/09/2012 _ Pubblicato BURL N 45 DEL 07/11/2012
Zona omogenea:	C2a _ centro storico _ grado ristrutturazione 3 (ristrutturazione interna)
Norme tecniche di attuazione:	Art 31_ Ambiti di valorizzazione dei "tessuti storici" - CS .... GRADO D'INTERVENTO 3 - RISTRUTTURAZIONE INTERNA EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE FACCIATE ESTERNE E DELLE COPERTURE Sono ammessi: a. il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze); per le tipologie rurali è possibile il recupero abitativo dei porticati e loggiati mediante chiusura totale o parziale, che consenta comunque la lettura degli elementi strutturali e formali che caratterizzano la tipologia originaria; b. il restauro conservativo delle coperture, che dovranno mantenere sporgenza di gronda, imposta del tetto ed inclinazione delle falde esistenti; ove manchi, è ammesso in ogni caso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico – architettonico dell'edificio; c. gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestituzione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso, sulla base di adeguate ricerche storico – filologiche; è consentita l'apertura di finestre in facciata in maniera limitata, nel rispetto degli allineamenti preesistenti al fine del recupero abitativo degli spazi interni.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: l'unità immobiliare in oggetto è stata oggetto di lavori di ristrutturazione con frazionamento, di cui è stato



presentato permesso di costruire ma mai ritirato e quindi non valido in quanto non sono stati pagati gli oneri di ristrutturazione. Per questo motivo si dichiara la non conformità urbanistica. Per quanto riguarda l'intero immobile non sono pervenute pratiche edilizie ( immobile realizzato ante '67)

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A \_ unità immobiliare.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Brembate (BG) CAP: 24041, Via IV Novembre, 14**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono correttamente riportate nicchie e sporgenze / pilastri  
Regolarizzabili mediante: presentazione nuovo docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: indicare le nicchie e le sporgenze presenti, completare anche l'elaborato planimetrico non aggiornato

Oneri di regolarizzazione	
presentazione docfa ed elaborato planimetrico	€ 700,00
<b>Totale oneri: € 700,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **27/10/2005**. 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: Acquista da OMISSIS sezione urbana BS fg 5 Mapp 337 Sub 728

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/10/2005 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: Compra da OMISSIS Sezione Urbana BS fg 5 Mapp 337 Sub 728

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/10/2003 ai nn. OMISSIS; Registrato a Milano in data 29/10/2003; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/11/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 110000; Importo capitale: € 55000; Note: Durata 20 anni Grava su Bene a Brembate Sezione Urbana BS Foglio 5 Mapp 337 Sub 728 Risulta a margine : IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/10/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/10/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 110000; Importo capitale: € 55000; Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE, nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER MUTUO del 20/10/2003 Rep 13328 iscritto in data 17/11/2003 ai nn 59723/15535\_ durata 20 anni, gravante su Sezione Urbana BS, fg 5, Mapp 337, Sub728.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 02/01/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/01/2018 ai nn. OMISSIS; Gravante su fg 5 mapp 337 sub 728 iscritto a ruolo al n. 33/2018, è stata dichiarata l'estinzione per rinuncia in data 27/09/2018.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 13/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/02/2024 ai nn. OMISSIS; Grava su Brembate Sezione Urbana BS Fg 5 Mapp 337 Sub 728; .

Dati precedenti relativi ai corpi: A \_ unità immobiliare

## 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 \_ unità immobiliare

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in , Via IV Novembre, 14

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non quantificabili.

**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:** Non esiste un amministratore che gestisca le parti comunine che stabilisca le spese condominiali.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A \_ unità immobiliare

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
monolocale	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
		<b>30,00</b>		<b>30,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2003

Zona: Brembate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il bene fa parte di un unico lotto

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2016 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza mensile

Registrato a 2016-11-07 il 16/10/2016 ai nn.004887 - serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/08/2028

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

##### **Opponibilità ai terzi: SI**

Note: il contratto di affitto definisce che il locale in oggetto è affittato come ludoteca (ambito quindi terziario), sebbene i locali siano accatastati come residenziale. Questa incongruenza, al fine di render valido il contratto di locazione in essere, deve essere accettata sia dal locatore che dal locatario, inoltre il locatore che accetta questa incongruenza rischia una sanzione amministrativa. I locali, al momento del sopralluogo, risultano non utilizzati ma solo un deposito di arredi.

CALCOLO CONGRUITA' AGENZIA DELLE ENTRATE valore canone annuo ridotto del 15% deve essere superiore al 10% del valore dell'immobile rivalutato: rendita catastale x coeff. categoria x coeff. rivalutazione x valore min. locazione 10% =  $63,01 \cdot 5\% \cdot 120 \cdot 10\% = 793,92$  € annui; canone annuo ridotto del 15% =  $2400 + 15\% = 2040$  €/anno  $2040 \text{€} > 793,82$  e quindi congruo

CALCOLO CONGRUITA' VALORE MEDIO DI MERCATO del canone di locazione per il bene pignorato con metodo combinato comparativo dai valori di rendimento e di locazione di mercato. Secondo codice civile, si intende per vile ex art. 2923 comma 3 c.c. , un canone inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni. Pertanto: prezzo medio per la zona : dai 230€ ai 300€ al mese. Considerata la posizione e lo stato di manutenzione, si stima un prezzo medio di 250€, contro i 200€ mensili previsti dal contratto. il canone pattuito è quindi inferiore al valore minimo ritenuto congruo. Tale sproporzione non è però superiore al limite del terzo posto dall'art.2923, co. 3, c.c. pertanto si definisce congruo

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

La stima in oggetto, volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, è stata effettuata con il criterio "sintetico"

##### 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: di Brembate e operanti in zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il mercato immobiliare nella zona centrale di Brembate prevede prezzi medi per un immobile equiparabile al bene in oggetto dai 700€/mq ai 850 €/mq;

Altre fonti di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate..

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A \_ unità immobiliare. Abitazione di tipo popolare [A4] Brembate (BG), Via IV Novembre ,14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
monolocale	30,00	€ 750,00	€ 22.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.500,00
Valore corpo			€ 22.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.500,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A _ unità immobiliare	Abitazione di tipo popolare [A4]	30,00	€ 22.500,00	€ 22.500,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.375,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.950,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 6.175,00

Valore diritto e quota € 6.175,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.175,00

29-07-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Valeria Prestopino