

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 59/2026**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA MAGRI'



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Fabrizio Bertocchi  
**Codice fiscale:** BRTFRZ58R03A794K  
**Studio in:** Via Giovanni XXIII 3 - 24027 Nembro BG  
**Telefono:** 328 8095911

**Email:** [studio@fabriziobertocchi.it](mailto:studio@fabriziobertocchi.it)  
**Pec:** [fabrizio.bertocchi@archiworldpec.it](mailto:fabrizio.bertocchi@archiworldpec.it)

Beni in **Chiuduno (BG)**  
Via Montanari 42 - Martin Luther King 1

**INDICE****Lotto: 001 - ALLOGGIO AL PIANO TERZO E BOX**

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

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa Maria Magri  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 18-06-2026 alle 11,30  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS (OMISSIS)

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Fabrizio Bertocchi  
**Data nomina:** 13-03-2026  
**Data giuramento:** 18-03-2026  
**Data sopralluogo:** 09-04-2026

### **Cronologia operazioni peritali:**

Ispezioni Catasto e Conservatoria: 23-03-2026, 26-03-2026  
Richiesta accesso atti Comune di Chiuduno: 27-03-2026  
Ricerca documentale Comune di Chiuduno: 01-04-2026

Beni in **Chiuduno (BG)**  
Via Montanari 42 - Martin Luther King 1

## **Lotto: 001 - ALLOGGIO AL PIANO TERZO E BOX**

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

**Identificativo corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO TERZO E BOX**

**Abitazione di tipo economico [A3] in CHIUDUNO (BG) Via Montanari 42 - Martin Luther King 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS – Proprietà superficiaria di anni 99 decorrenti dal 12-04-1978**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Abitazione:

sezione - , foglio 6, particella 2220, sub 22

indirizzo Via Montanari 42, piano 3, Comune CHIUDUNO ( C 649 )

categoria A/3, classe 1, vani 5,5 , superficie 104, rendita € 284,05

Autorimessa:

sezione - , foglio 6, particella 2220, sub 13

indirizzo Via Martin Luther King 1, piano T, Comune CHIUDUNO ( C 649 )

categoria C/6, classe U, 16 mq, rendita € 23,96

Nota:

la visura catastale non è aggiornata in quanto le accettazioni di eredità regolarmente iscritte non sono state voturate in catasto.

Proprietà dell' area: Comune di Chiuduno c.f. 00225430164

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

SI

### **2. DESCRIZIONE**

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

La proprietà immobiliare oggetto di perizia è composta da un appartamento situato in Comune di Chiuduno (BG) in Via Montanari 42 e da un box nello stesso edificio, con accesso in Via Martin Luther King 1.

Si tratta di un alloggio collocato al piano terzo di un edificio plurifamiliare (Case Gesca) di tre piani residenziali oltre al piano terra con le autorimesse.

L' alloggio è composto da soggiorno, cucina, tre camere, bagno, lavanderia e due balconi.

La zona è prossima al centro storico dal quale dista circa m 500 ed è ben collegata sia alla SS 42 del Tonale e

Mendola con innesto da San Paolo d' Argon, sia alla A4 Milano-Venezia con uscita al casello di Grumello-Telgate.

La distanza da Bergamo e di circa 21 km.

La Via Montanari e le vie limitrofe hanno carattere residenziale con villette e condomini di piccola e media dimensione, in larga prevalenza contornati da giardini ben tenuti.

Il comune di Chiuduno conta circa 6500 abitanti, è situato tra la pianura bergamasca e la Valcalepio e annovera diverse attività industriali e artigianali oltre che aziende vitivinicole importanti per la produzione di ottimo vino riconosciuto con la denominazione DOC di origine controllata.

Vi sono tutti i servizi primari quali il municipio, la chiesa parrocchiale, le scuole materna, primaria e media, una palestra e un campo sportivo, esercizi commerciali, stazione ferroviaria e un polo fieristico.

**Caratteristiche zona:** semicentrale ben collegata  
**Area urbanistica:** residenziale, con sufficienti parcheggi su strada  
**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** non particolari  
**Servizi offerti dalla zona:** municipio, chiesa, scuole di diverso grado  
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali  
**Importanti centri limitrofi:** Grumello del Monte, Trescore Balneario  
**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Endine, Parco regionale Oglio nord, Valle del Fico  
**Attrazioni storiche:** castello Suardi (XIV sec), chiesa Santa Maria Assunta (XVII sec)  
**Principali collegamenti pubblici:** Bergamo Trasporti: Linea E Bergamo-Grumello-Sarnico-Tavernola, km 21

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**

di cui al corpo **A. ALLOGGIO AL PIANO TERZO E BOX**

Alloggio con superficie lorda commerciale di circa mq 100,80 collocato al piano terzo di un edificio costruito negli anni 1972-1973 per iniziativa dell' Istituto Case Popolari – Gesca.

Non risultano successivi interventi di modifica o ristrutturazione dell' edificio, salvo la conversione dell' impianto centralizzato con generatore termico alimentato originariamente a gasolio e poi a gas metano.

L' accesso pedonale avviene attraverso un cancello su Via Montanari e un successivo giardino e porticato comuni, mentre l' accesso carrabile è da Via Luther King con un ampio cortile antistante le autorimesse.

L' appartamento in esame è collocato al piano terzo privo di ascensore ed è composto da soggiorno, cucina, tre camere, bagno, lavanderia e due balconi di media metratura e parzialmente a incasso nella facciata.

L' esposizione solare è su tre lati: est, sud e ovest.

Le condizioni generali dell' unità sono mediocri, coerenti con l' epoca di costruzione del fabbricato e la mancanza di manutenzioni o adeguamenti successivi; le dotazioni e le finiture sono di livello basico.

L' altezza interna al soffitto è di m 2,90.

L' impianto di riscaldamento è centralizzato ma al momento inattivo per la mancata corresponsione di rate condominiali.

I serramenti esterni sono quelli originari in legno con vetro semplice, gli oscuranti realizzati in pvc, lo stato di manutenzione è scadente.

I pavimenti interni sono in marmette cm 30x30 nel soggiorno, nelle camere e nel corridoio, in gres cm 32x32 nella cucina, in ceramica cm 10x20 nel bagno e nella lavanderia con rivestimenti verticali cm 15x15; i pavimenti dei balconi in gres cm 7,5x15.

La dotazione del bagno è composta da vasca, lavabo, water e bidet, vecchi e di scadente qualità.

Superficie complessiva: appartamento circa **mq 112,00**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1972-1973

L'edificio è stato ristrutturato: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: catasto fabbricati: foglio 6, particella 2220, sub 22 e sub 13 piano 3, Via Montanari 42 – Via Luther King 1, Chiuduno

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

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** caseggiato con livello basico di costruzione e dotazioni

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	Epoca di costruzione dell' edificio 1972-1973
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Impianto mai adeguato alle normative successive
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Condominiale centralizzato con generatore termico a gas metano, radiatori in ghisa
<i>Stato impianto</i>	Appartamento scollegato dall' impianto generale
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	Epoca di costruzione dell' edificio 1972-1973
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Impianto di circolazione disattivato all' interno dell' appartamento

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 603**

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari / GESCAL

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: costruzione edificio per abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/07/1972 al n. di prot. 2293

Rilascio in data 05/08/1972 al n. di prot. 603

Abitabilità/agibilità in data 20/04/1974 al n. di prot. 362

**Numero pratica: 73/2004**

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari / GESCAL

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: trasformazione impianto riscaldamento

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 16/08/2004 al n. di prot. 5035

Rilascio in data 11/09/2004 al n. di prot. 5459

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO TERZO E BOX****Abitazione di tipo ECONOMICO [A3] in CHIUDUNO (BG) Via Montanari 42 – Martin Luther King 1**

Per quanto indicato al punto si dichiara la conformità edilizia.

**Note:**

a seguito di apposita richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 27/03/2026 all' Ufficio SUE Sportello Unico Edilizia del Comune di Chiuduno, lo scrivente CTU svolgeva in data 01/04/2026 una ricerca documentale sui titoli edilizi collegati al fabbricato.

La costruzione dell' edificio in cui è collocato l' alloggio è attestata dalla Licenza di Costruzione prot. n. 603/1972 rilasciata in data 05/08/1972 all' Istituto Autonomo Case Popolari – GESCAL.

In seguito non risultano richieste per varianti presso l' archivio del Comune, i lavori si sono conclusi in data 13/12/1973.

L' Autorizzazione di abitabilità prot. n. 362 è stata rilasciata il 20/04/1974.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO TERZO E BOX****Abitazione di tipo ECONOMICO [A3] in CHIUDUNO (BG) Via Montanari 42 – Martin Luther King 1**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.13 del 13-04-2011
Zona omogenea:	Prevalentemente residenziale di media-alta densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18.6 NTA del PGT
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Proprietà superficiale della durata di anni 99 rinnovabili con decorrenza dal 12-04-1978
Estremi delle convenzioni:	Atto trascritto presso Ufficio del Registro di Bergamo al n. 3137 mod. 71/M1 il 08-05-1978
Obblighi derivanti:	Facoltà di riscatto oneroso del diritto di superficie per il conseguimento della piena proprietà entro la scadenza convenzionata
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Avvertimento del titolo di proprietà superficiale riscattabile entro la scadenza
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Ininfluyente per singola unità immobiliare
Rapporto di copertura:	Ininfluyente per singola unità immobiliare
Altezza massima ammessa:	Ininfluyente per singola unità immobiliare
Volume massimo ammesso:	Ininfluyente per singola unità immobiliare
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto si dichiara la conformità urbanistica.

Note:

in ragione della proprietà solo in diritto di superficie viene applicata una riduzione del valore del bene al successivo Punto 12.4 - Adeguamento della stima

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO TERZO E BOX****Abitazione di tipo ECONOMICO [A3] in CHIUDUNO (BG) Via Montanari 42 – Martin Luther King 1****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS – Proprietà superficiale di anni 99 decorrenti dal 12-04-1978**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:****Abitazione:**

sezione -, foglio 6, particella 2220, sub 22

indirizzo Via Montanari 42, piano 3, Comune CHIUDUNO ( C 649 )

categoria A/3, classe 1, vani 5,5 , superficie 104, rendita € 284,05

Autorimessa:

sezione - , foglio 6, particella 2220, sub 13  
indirizzo Via Martin Luther King 1, piano T, Comune CHIUDUNO ( C 649 )  
categoria C/6, classe U, 16 mq, rendita € 23,96

Nota:

la visura catastale non è aggiornata in quanto le accettazioni di eredità regolarmente iscritte non sono state volturate in catasto.

Proprietà dell' area: Comune di Chiuduno c.f. 00225430164

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

COMUNE DI CHIUDUNO c.f. 00225430164 proprietario dell' area  
OMISSIS nata a OMISSIS il 10/07/1964 (diritto di superficie) **proprietario/i ante ventennio**  
fino al 21/09/2006;  
per atto di compravendita Notaio OMISSIS rep. OMISSIS in data 25/03/1999,  
trascritto a OMISSIS il 15/04/1999 ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:**

COMUNE DI CHIUDUNO c.f. 00225430164 proprietario dell' area  
OMISSIS nato in OMISSIS il 04/12/1957 (diritto di superficie) **proprietario/i** dal 21/09/2006 fino al 29/12/2012;  
per atto di compravendita Notaio OMISSIS rep. OMISSIS in data 21/09/2006,  
trascritto a OMISSIS il 09/10/2006 ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:**

COMUNE DI CHIUDUNO c.f. 00225430164 proprietario dell' area  
OMISSIS nata in OMISSIS il 09/12/1988 (diritto di superficie) **proprietaria/i per quota di 1/2** dal 29/12/2012  
ad oggi (attuale/i proprietaria/i);  
per atto giudiziario di accettazione di eredità Tribunale di OMISSIS Rep. OMISSIS del 01/04/2025,  
trascritto a OMISSIS il 30/12/2025 ai nn. OMISSIS.

Note:

rettificata con nota trascritta in data 13/01/2026 ai nn. OMISSIS per erronea indicazione generalità soggetto a favore.

**Titolare/Proprietario:**

COMUNE DI CHIUDUNO c.f. 00225430164 proprietario dell' area  
OMISSIS nata in OMISSIS il 09/12/1988 (diritto di superficie) **proprietaria/i per intero** dal 30/03/2020 ad oggi  
(attuale/i proprietaria/i);  
Per atto giudiziario di accettazione di eredità Tribunale di OMISSIS Rep OMISSIS del 01/04/2025,  
trascritto a OMISSIS il 02/01/2026 ai nn. OMISSIS.

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

SI:

vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS avente sede in OMISSIS;  
derivante da: Atto di Concessione a garanzia di mutuo fondiario,  
a rogito di Notaio OMISSIS rep. OMISSIS in data 21/09/2006,  
iscritto/trascritto a OMISSIS in data 09/10/2006, ai nn. OMISSIS,  
importo ipoteca: € 250000,00; importo capitale: € 125000,00.

### Note:

a carico dell' originario proprietario OMISSIS, gravante sulla proprietà superficaria.

### Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS avente sede in OMISSIS;  
derivante da: Verbale di pignoramento,  
a rogito di Ufficiale giudiziario OMISSIS in data 03/02/2026 ai nn. OMISSIS,  
iscritto/trascritto a OMISSIS in data 20/02/2026 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A. ALLOGGIO AL PIANO TERZO E BOX

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Identificativo corpo:** A. ALLOGGIO AL PIANO TERZO E BOX

**Abitazione di tipo ECONOMICO [A3] in CHIUDUNO (BG) Via Montanari 42 – Martin Luther King 1**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**  
NO:

Vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.

**Spese di gestione condominiale:** circa € 1400 anno

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 1400 anno

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
no

**Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:**

arretrato gestione ordinaria periodo dal 01 apr 2024 al 31 mag 2024: € 253,18

consuntivo esercizio ordinario dal 01 giu 2024 al 31 mag 2025: € 1.760,42

consuntivo esercizio ordinario dal 01 giu 2025 al 31 mag 2026: € 1.371,34

consuntivo spese straordinarie dal 01 giu 2024 al 31 mag 2025: € 327,52

Totale : € 3.712,46 , arrotondato € 3.712,00

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** dato non disponibile

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** immobile in proprietà superficaria della durata di anni 99 rinnovabili, con decorrenza dal 12-04-1978, riscattabile entro la scadenza convenzionata

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO TERZO E BOX****Abitazione di tipo ECONOMICO [A3] in CHIUDUNO (BG) Via Montanari 42 – Martin Luther King 1****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva lorda di circa mq 100,80.

Le misure sono ricavate da rilievo metrico, pertanto attendibili.

L' Allegato G riporta il calcolo delle superfici lorde commerciali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	100,80	1,00	100,80
Balconi	sup lorda di pavimento	11,20	0,33	3,70
		<b>112,00</b>		<b>104,50</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.

**Accessori:**

A. ALLOGGIO AL PIANO TERZO E BOX 1. Box	Valore a corpo: € <b>10000</b> Note: superficie complessiva di circa mq 17,20
--	--

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non necessita divisibilità

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato da proprietaria**

Note:

l' alloggio oggetto di procedura risulta attualmente occupato dalla proprietaria superficiaria sig.ra OMISSIS e dai due figli minorenni OMISSIS e OMISSIS.

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

Stima sintetica comparativa con immobili consimili in zona.

Valutata la posizione dell' edificio, ubicato in zona semicentrale di Chiuduno, valutate le attuali condizioni dell' unità immobiliare, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture interne ed esterne, gli impianti e i servizi esistenti, tenuta in considerazione l' epoca di costruzione, lo scrivente CTU, in base alla elaborazione

grafica delle SLP superfici lorde di piano commerciali e alle sue conoscenze del mercato per immobili consimili in zona oggetto di recente compravendita, attribuisce all' unità immobiliare il valore come di seguito indicato in €/mq 800,00.

La tipologia del diritto di superficie ha richiesto un adeguamento del valore di stima in relazione alla durata residua in anni, come espresso al punto 12.4.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Chiuduno;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo  
 Uffici del registro di Bergamo  
 Ufficio tecnico di Chiuduno  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Chiuduno, Grumello del Monte

Altre fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari  
 Bollettino APPE e CONFEDILIZIA Prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia  
 Listino FIMAA dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia

**12.3 Valutazione corpi:**

**Identificativo corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO TERZO E BOX**

**Abitazione di tipo ECONOMICO [A3] in CHIUDUNO (BG) Via Montanari 42 – Martin Luther King 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	100,80	€ 800,00	€ 80.640,00
Balconi	3,70	€ 800,00	€ 2.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.600,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 83.600,00</b>
Valore corpo			€ 83.600,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 93.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A. ALLOGGIO AL PIANO TERZO E BOX in Chiuduno Via Montanari 42	Abitazione di tipo economico [A3]	104,50	€ 93.600,00	€ 93.600,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.040,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita	€ 3.712,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Riduzione del valore per la natura limitata del diritto di superficie rispetto alla piena proprietà e alla durata residua in anni	€ 8.500,00
<b>Valore di stima:</b>	€ 67.348,00
Valore intero medio ponderale	€ 67.348,00
Valore diritto e quota	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>67.348,00</b>
---	--------------------

**Allegati**

- A. Visura catastale
- B. Estratto mappa catastale
- C. Planimetrie catastali
- D. Licenza costruzione prot. 603 del 05-08-1972
- E. Elaborato Licenza costruzione prot. 603 del 05-08-1972
- F. Autorizzazione di abitabilità prot. 362 del 20-04-1974
- G. Superfici lorde commerciali
- H. (non incluso)
- I. Fotografie

8 maggio 2026

L'Esperto alla stima

**arch. Fabrizio Bertocchi**

*Fabrizio Bertocchi*

