



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 182/2025



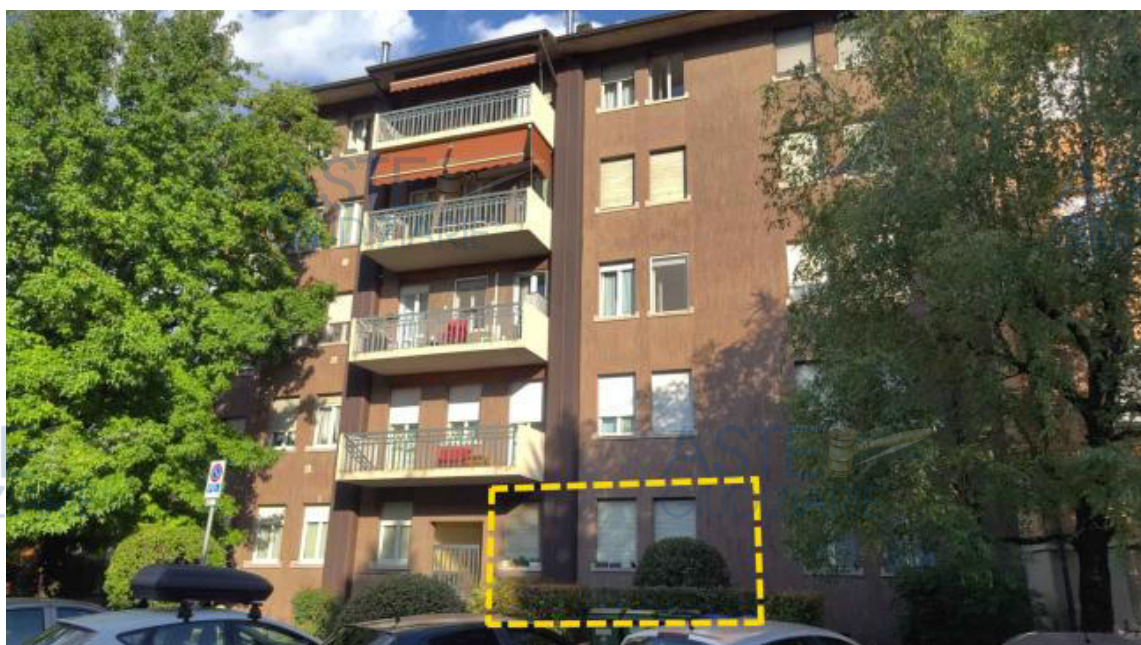
PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza
Codice fiscale: RPZTRN45R06E100Y
Studio in: Via Roccolo 1/b - 24060 Brusaporto
Telefono: 035681317
Email: studiorapizza@gmail.com
Pec: ottorino.rapizza@geopec.it



Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
Via Angelo Pinetti 2

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-10-2025 alle 11.30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza

Data nomina: 10-07-2025

Data sopralluogo: 01-08-2025

Cronologia operazioni peritali: Si riporta di seguito cronologia delle operazioni peritali svolte a seguito dell'accettazione dell'incarico: 16/07/2025 - Visura catastale dell'immobile, ricerca dell'elaborato planimetrico (non trovato), richiesta di copia della scheda catastale, effettuate alla Agenzia del territorio di Bergamo. 29/07/2025 - Primo sopralluogo presso l'immobile per ottenere informazioni circa l'appartamento 31/07/2025 - Trasmissione richiesta elenco spese condominiali all'amministratore competente 01/08/2025 - Inizio operazioni peritali, sopralluogo presso l'immobile, effettuato congiuntamente al Custode 05/08/2025 - Trasmissione di richiesta di accesso agli atti per pratiche edilizie al Comune di Bergamo. 18/08/2025 - sopralluogo presso l'archivio comunale per la consultazione degli elenchi pratiche depositate 02/09/2025 - Sopralluogo presso il Comune di Bergamo per la consultazione de pratiche edilizie

Beni in **Bergamo (BG)**
Via Angelo Pinetti 2

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24123, Via Angelo Pinetti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione di beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 22, particella 2242, subalterno 3, indirizzo Via Angelo Pinetti 2, piano R, comune A794, categoria A3, classe 7, consistenza 3 Vani, superficie 51 mq., rendita € 325,37

Derivante da: Variazione del 06/11/2014 Pratica n. BG0230150 in atti dal 06/11/2014 bonifica identificativo catastale (n. 146989.1/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi condominiali 32,97/1000

Confini: L'immobile oggetto d'asta confina a nord/ovest su area aperta, ente urbano condominiale fg. 22 mapp. 483; a nord/est con il vano scala comune; a sud/est e sud/ovest con l'appartamento mapp. 2242 sub. 2;

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

I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato in palazzina residenziale ultimata nell'anno 1970. L'intero edificio, composto da 22 unità abitative, si trova in una zona semicentrale del Comune di Bergamo, in zona dotata di verde e parcheggi. Si accede alla stessa attraverso la strada comunale di via Angelo Pinetti n. 2. L'intero edificio si presenta in buono stato di conservazione, e lo stesso si trova in zona tranquilla ed è servita da mezzi di trasporto cittadino poco distanti. L'immobile oggetto di stima è collocato al piano rialzato e si accede tramite vano scala condominiale. È costituito da disimpegno, piccola cucina, bagno e una camera da letto matrimoniale. A servizio dell'unità abitativa è presente al piano seminterrato un locale cantina. L'intero condominio si presenta in buono stato di manutenzione, senza evidenti difetti costruttivi, e la sua morfologia si presenta di piacevole aspetto.

Caratteristiche zona: semicentrale Buone

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Istruzione primaria, secondaria e universitaria (ottima), Ospedali e sanità (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro cittadino di Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei colli di Bergamo .

Attrazioni storiche: Centro storico di Città Alta .

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus cittadino 50 mt, Fermata TEB Valle Brembana 400 mt, Stazione ferroviaria Bergamo 2,80 Km, Autostrada A4 - Uscita Bergamo 7,00 Km, Aeroporto "Il Caravaggio" Milano-Orio 10,00 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene oggetto della presente è costituito da un appartamento ad uso abitativo posto al piano rialzato, con annessa cantina situata al piano seminterrato.

L'accesso avviene dalla strada comunale di via Pinetti n. 2, attraverso il giardino condominiale che conduce alla scala comune.

Dalla scala comune si raggiunge il pianerottolo del piano rialzato dove è collocato l'ingresso dell'appartamento.

La stessa scala consente inoltre l'accesso al piano seminterrato, dove un corridoio conduce al locale cantina di proprietà.

Dall'ingresso si accede a disimpegno che consente di raggiungere il vano cucina, bagno e camera.

Superficie complessiva di circa mq **52,00**

E' posto al piano: rialzato l'appartamento e seminterrato la cantina

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: negli anni ha subito interventi di manutenzione e rinnovamento

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento in generale si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione sufficiente, le murature perimetrali sono state realizzate in laterizio con struttura portante in cemento armato, i tavolati divisori interni in laterizio, intonacati al civile e tinteggiati.

Tutti i pavimenti interni all'appartamento sono stati realizzati in piastrelle di ceramica, come i rivestimenti della cucina e del bagno; mentre i serramenti, mai sostituiti, sono in legno con vetro singolo e tapparelle anch'esse in legno; le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro stampato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, e l'appartamento è riscaldato da termosifoni del tipo a piastra in acciaio e sono dotati di valvola termostatiche; mentre il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene con caldaia a gas metano, che è ubicata in cucina.

Nell'appartamento sono presenti tracce di umidità limiate su qualche parete dovute probabilmente alla scarsa ventilazione dei locali stessi; le pareti del bagno e della cucina risultano rivestite con piastrelle di ceramiche per altezza mt. 1,50; le rimanenti pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.

La cantina posta al piano seminterrato ha una pavimentazione in battuto di cemento, i muri perimetrali sono intonacati al rustico, si accede attraverso una porta in lamiera metallica chiusa tramite lucchetto

In conclusione, con una normale manutenzione l'appartamento acquisirebbe un aspetto decoroso.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: radiatori a piastra in acciaio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

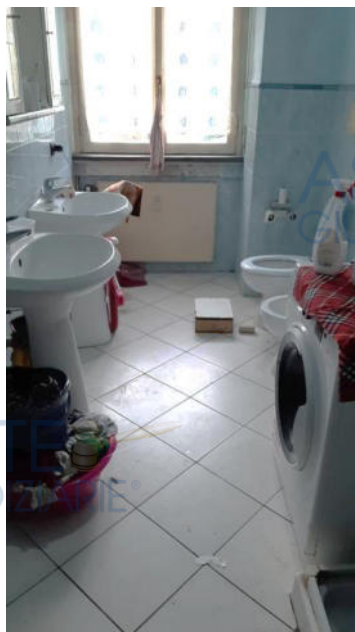
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	Anni 70 con successivi adeguamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto condominiale centralizzato
<i>Stato impianto</i>	sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	/
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	Impianto di distribuzione e radiatori del 1970
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	All'interno dell'appartamento è presente una caldaia a gas utilizzata per il riscaldamento dell'acqua sanitaria
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:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Collaudo ISPES	/
Autocertificazione	/
Contratto manutenzione	/
Note ascensori montacarichi	nel condominio è presente un ascensore ad uso comune, lo steso risulta funzionante, si presume che le manutenzioni vengano svolte regolarmente dal condominio
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Licenza Edilizia prot. 5112 del 10/11/1967

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione nuovo edificio in condominio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/10/1967 al n. di prot.

Rilascio in data 10/11/1967 al n. di prot. 5112

Abitabilità/agibilità in data 02/02/1970 al n. di prot. 4215

Numero pratica: Variante 5278

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione di nuovi edifici residenziali

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/03/1968 al n. di prot. 5278

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24123, Via Angelo Pinetti

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

Note: L'immobile è conforme alle pratiche edilizi depositate in Comune

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24123, Via Angelo Pinetti

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 24 del 11/04/2024
Zona omogenea:	Ambiti consolidati unitari e ambiti saturi - ACU
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti esito di insediamenti di piani attuativi già ultimati o ambiti consolidati nei quali è presente una coerente configurazione morfologica dell'impianto urbano e/o una progettazione edilizia improntata a caratteri e tipologie edilizie omogenee e riconoscibili nella loro unitarietà
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:	SL: pari alla SL esistente e legittimata
Rapporto di copertura:	0,30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 o altezza esistente
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico vigente

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24123, Via Angelo Pinetti

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

Note: Le scheda catastali corrispondono allo stato di fatto dei luoghi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/10/2005 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.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: DECRETO D TRASFERIMENTO Trascrizione del 06/10/1993 - Registro Generale 28692 Registro Particolare 20978 ATTO TRA VIVI
- COMPRAVENDITA Trascrizione del 25/10/2005 - Registro Generale 67740 Registro Particolare 41382

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare registrato a Ufficio giudiziario di Bergamo in data 09/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2025 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 20/10/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/10/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Angelo Pinetti

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 1800 €.

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: Oltre alla gestione dell'anno corrente non risultano saldate rate per un totale di € 2641,05

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'immobile è ubicato all'interno del condominio denominato Pi-

netti 2, che a sua volta rientra in un "supercondominio" denominato Pinetti-Baioni. I millesimi di proprietà del condominio Pinetti 2 sono pari a 32,97, mentre i millesimi del "supercondominio" Pinetti-Baioni sono 18,87.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non risulta accessibile a disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non esistono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: nel portale regionale non è stata reperita alcuna certificazione energetica.

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

Avvertenze ulteriori: non si ha l'evidenza di cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
Cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,50	3,00
		52,00		49,00

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 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 - 2024

Zona: Bergamo - C4

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1600

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto di vendita non risulta divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2022 per l'importo di euro 270,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Bergamo il 09/09/2022 ai nn.22090921163961740-0001

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/08/2026

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: non risultano cause in corso per il rilascio dell'immobile

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

Opponibilità ai terzi: SI

Il contratto di locazione in essere risulta opponibile alla esecuzione immobiliare, sino alla data di prima scadenza del contratto fissata per il 31/08/2026.

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

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità simili in zona, quest'ultimi desunti da informative presso agenzie immobiliari abilitate, nonché dalla visione dei listini prezzi degli immobili anno 2024: (osservatorio FIMAA, ASCOM, CONFEDILIZIA APPE) e dall'analisi delle quotazioni immobiliari fornite dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Territorio. Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla diversa vetustà riferita ad ogni intervento di ampliamento del fabbricato, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi, all'edificio di cui fanno parte e alla zona in cui sono ubicati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I prezzi medi di mercato per appartamenti con uguali caratteristiche sono compresi tra 1200 e 1900 € al mq;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobiliari FIMAA della provincia di Bergamo, anno 2024.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Bergamo (BG), Via Angelo Pinetti 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	46,00	€ 1.500,00	€ 69.000,00
Cantina	3,00	€ 1.500,00	€ 4.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.500,00
Valore Finale			€ 73.500,00
Valore corpo			€ 73.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	49,00	€ 73.500,00	€ 73.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 7.350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 66.150,00

Valore diritto e quota

€ 66.150,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 66.150,00

Allegati

- 1 – Rilievo Fotografico
- 2 – Planimetria dell'immobile
- 3 – Estratto Ortofoto
- 4 – Estratto PGT e NTA
- 5 – Estratto mappa catastale
- 6 – Scheda Catastale
- 7 – Visura catastale dell'immobile
- 8 – Copia pratiche edilizie ed elaborati
- 9 – Spese condominiali

30-09-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Ottorino Rapizza