



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 300/2025



PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: arch Gianluigi Andrea Brignoli
Codice fiscale: BRGGLG62S29A246U
Studio in: Via Europa 35 - 24022 Alzano Lombardo
Telefono: 3394029316
Fax: 3394029316
Email: arc.andreabrignoli@gmail.com
Pec: gianluigiandrea.brignoli@archiworldpec.it





Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
Via Torrente Quisa 40



INDICE



Lotto: 001



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
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	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: A.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
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.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13



INFORMAZIONI PROCEDURA**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 11-02-2026 alle 10:00**Esecutato:** [REDACTED]**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** arch Gianluigi Andrea Brignoli**Data nomina:** 01-10-2025**Data giuramento:** 03-10-2025**Data sopralluogo:** 22-10-2025**Cronologia operazioni peritali:**

Il CTU, accettato l'incarico in data 03/10/2025, provvedeva a mettersi in contatto con la Custode nominata al fine di organizzare il primo sopralluogo.

Nel frattempo si attivava per la richiesta di Accesso agli Atti presso il Comune di Bergamo (BG), la verifica delle conformità catastali e le ispezioni pregiudizievoli presso l'Agenzia del Territorio.

In data 22/10/2025 il CTU organizzava il sopralluogo a Bergamo in Via Torrente Quisa 40 presso l'immobile oggetto dell'esecuzione ed effettuava le dovute e necessarie verifiche e misurazioni (Alzano Lombardo -> Bergamo Via Torrente Guisa 40 -> Alzano Bergamo -> km. 17).

In data 15/12/2025 lo scrivente si recava presso l'Ufficio competente del Comune di Bergamo, per prendere visione della Pratica edilizia richiesta al fine di verificare la conformità edilizia tra il progetto approvato e lo stato di fatto (Alzano Lombardo -> Bergamo Piazza Matteotti 3 -> Alzano Bergamo -> km. 15).

In data 09/01/2026 il CTU si recava nuovamente presso l'immobile per verifiche misure in seguito ad alcune difformità riscontrate sulle tavole di progetto approvate dal Comune di Bergamo (Alzano Lombardo -> Bergamo Via Torrente Guisa 40 -> Alzano Bergamo -> km. 17).

In data 12/01/2026 lo scrivente si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bergamo per avere chiarimenti a seguito difformità edilizie riscontrate (Alzano Lombardo -> Bergamo Piazza Matteotti 3 -> Alzano Bergamo -> km. 15).

Il CTU procedeva quindi all'ultimazione della stesura della Perizia sulla base di quanto reperito.

Beni in **Bergamo (BG)**
Via Torrente Quisa 40

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Torrente Quisa, 40****Quota e tipologia del diritto****1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni.

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno.**Quota e tipologia del diritto****1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: libero.

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno.**Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Usufrutto**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni.

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno.**Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Usufrutto**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni.

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno.**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

[REDACTED] 1/2 nuda proprietà - [REDACTED] 1/2 nuda proprietà - [REDACTED] 1/2 usufrutto con diritto di accrescimento - [REDACTED] 1/2 usufrutto con diritto di accrescimento, foglio 1, particella 3247, subalterno 14, scheda catastale: sì, indirizzo Via Torrente Quisa 40, Comune Bergamo, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie mq 123, rendita € euro 490,63_

Derivante da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 19/02/1970 in atti dal 25/11/2016 D.P.R. 1150 DEL 27/11/1969 G.U. 44/1970 proveniente dal comune di Ponteranica G853; trasferito al comune di Bergamo sezione Petos-Ramera A794A. (n. 47/2016).

- Annotazioni: intestazione da verificare - proviene per variazione territoriale dal foglio 11 del Comune di Ponteranica.

- Annotazioni: classamento e rendita validati.

- VARIAZIONE del 23/12/2024 Pratica n. BG0219580 in atti dal 27/12/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.5516283.23/12/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 219580.1/2024).

- Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 19/02/1970 in atti dal 25/11/2016 Protocollo NSD n. D.P.R. 1150 DEL 27/11/1969 G.U. 44/1970 proveniente dal Comune di Ponteranica G853; trasferito al comune di Bergamo sezione Petos-Ramera A794A. (n. 47/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 20/04/1966, prot. n. 000003379.
- Annotazioni: intestazione da verificare - proviene per variazione territoriale dal foglio 11 del Comune di Ponteranica.
- VARIAZIONE del 23/12/2024 Pratica n. BG0219580 in atti dal 27/12/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.5516283.23/12/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 219580.1/2024) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/12/2024, prot. n. BG0219580 - VARIAZIONE TERRITORIALE del 19/02/1970 in atti dal 25/11/2016 D.P.R. 1150 DEL 27/11/1969 G.U. 44/1970 proveniente dal Comune di Ponteranica G853; trasferito al Comune di Bergamo sezione Petos-Ramera A794A. (n. 47/2016).

Confini

Piani Primo e Secondo:

a NORD-EST con via Petos (SS470), a NORD-OVEST con A.U.I., a SUD-OVEST con via Torrente Quisa ed a SUD-EST con A.U.I.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Bergamo (Bg), ai confini con il Comune di Ponteranica.

La zona è caratterizzata principalmente da edifici residenziali, molti dei quali con attività commerciali al piano terra.

La zona è molto trafficata in quanto prospiciente alla SS470, arteria principale di collegamento tra il Bergamo e la Valle Brembana.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: mista commerciale/residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido (buona), Scuola dell'infanzia (buona), Scuola primaria (buona), Scuola primaria di secondo grado (buona), Banche (buona), Ufficio postale / Prodotti finanziari (buona), Farmacia (buona), Negozi di vicinato e centri commerciali (discreta).

Caratteristiche zone limitrofe: miste commerciali/residenziali.

Importanti centri limitrofi: Bergamo centro.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Colli di Bergamo, Ciclabile del Quisa, Val Brembana.

Attrazioni storiche: Monastero di Astino, Città Alta.

Principali collegamenti pubblici: Autobus per il centro di Bergamo km 0,1, Stazione FS Bergamo km 6, Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio km 10, Ingresso autostrada A4 Bergamo km 10, Ospedale "Papa Giovanni XXIII" km. 12, Milano, capoluogo di Regione km. 57

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A**

L'unità immobiliare si trova all'interno di un immobile ubicato tra la Via Petos (SS470 della Valle Brembana) e la Via Torrente Quisa.

L'accesso all'appartamento avviene mediante una scala esterna posizionata sul lato nord-est dell'immobile, prospiciente la Via Petos, che immette al terrazzo di proprietà e quindi alla porta d'ingresso.

Il piano primo è composta da un soggiorno/pranzo/cucina (open space), un disimpegno, un bagno, una camera, un balcone.

Una scala a chiocciola conduce al piano secondo adibito a locale sgombero e sottotetto.

Superficie complessiva di circa mq. 204,00 (lorda non commerciale).

E' posto al piano: P1 e P2

L'edificio è stato costruito nel: //

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994/1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero 40 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 al P1 e m. 1,40/1.80/2.95 al P2 (sottotetto).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: allo stato di fatto la struttura non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali, si trova in un buono stato di conservazione e necessiterebbe solo di alcune opere di manutenzione ordinaria.

Per tipologia e materiali utilizzati si classifica tra gli edifici di tipo civile caratterizzati da una sufficiente dotazione di impianti e di discrete finiture.

Anche internamente l'appartamento richiede piccoli interventi di manutenzione ordinaria e di verifica/adequamento di tutti gli impianti.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a chiocciola materiale: legno ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ad anta battente singola, doppia e tripla materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Le persiane necessitano di manutenzione (carteggiatura e verniciatura)
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: ceramica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Scale	posizione: Mista a chiocciola e a rampa unica rivestimento: ferro condizioni: discrete

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994/1995
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto a gas con termosifoni in alluminio
Stato impianto	non in funzione
Potenza nominale	26,7kw (mod. Idra Meteo 20)
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994/1995
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 528/94

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Ristrutturazione di appartamento e modesto ampliamento del sottotetto.

Oggetto: Ristrutturazione.

Presentazione in data 23/03/1994 al n. di prot. 3699_

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Torrente Quisa 40

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

PIANO PRIMO:

- modifiche tavolati interni ed alle aperture esterne (R.A.I. non rispettato nel locale soggiorno/pranzo/cucina).

IL TUTTO EVIDENZIATO NELLE PLANIMETRIE e NELLA SEZIONE DELL'ALLEGATO F.

PIANO SECONDO (sottotetto):

- aumento di volume;

- modifica tavolati interni;

- modifica aperture esterne.

IL TUTTO EVIDENZIATO NELLE PLANIMETRIE e NELLA SEZIONE DELL'ALLEGATO F.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare:

- modifiche distributive e delle aperture al piano primo e piano secondo.

- aumento di volume al piano secondo.

Oneri di regolarizzazione	
Spese professionali + oneri sanzionatori (stimati e da verificare)	€ 20.000,00
Totale oneri: € 20.000,00	

Note:

Al piano primo, nel locale soggiorno-pranzo, non è rispettato il Rapporto aero-illuminante.

Al fine di non modificare le destinazioni d'uso rispetto al titolo autorizzativo in essere, si consiglia di eseguire delle opere interne non strutturali (es. pareti leggere in cartongesso o arredi fissi) che consentano di rispettare i rapporti aero-illuminanti nella SCIA in sanatoria.

Al piano secondo, il volume in eccedenza, da un primo calcolo approssimativo, dovrebbe essere entro il limite della soglia di tolleranza del 7,5% previsto dall'art. 54 della L12/2005 (comunque da verificare).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: //

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Torrente Quisa 40

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------

In forza della delibera:	n. 24 del 11/04/2024
Zona omogenea:	Ambiti consolidati unitari e saturi
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole Artt. 18-21-25-36-40-54-69
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	pari alla SL esistente e legittimata
Rapporto di copertura:	//
Altezza massima ammessa:	pari all'esistente
Volume massimo ammesso:	//
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	//
Altro:	//
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note:

Si rimanda alla Sezione "Edilizia" per le difformità e la sanatoria.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Torrente Quisa 40

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

Note:

Le planimetrie Catastali (non probatorie) sono aggiornate allo stato di fatto che però non corrisponde completamente a quanto approvato dal Comune di Bergamo (si veda quanto descritto della sezione "Edilizia" alla voce "Conformità edilizia).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Carrara Lorenzo 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni - Carlo Nicolina 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni **proprietario/i ante ventennio al 20/07/2007.**

In forza di atto di compravendita, a rogito di Notaio Ghisalberti Gian Franco, in data 18/09/2000, ai nn. 58222; trascritto all'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo, in data 25/09/2000, ai nn. 27006.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

[REDACTED]

ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita, a rogito di Notaio Mastrodonato Massimo, in data 20/07/2007, ai nn. 817/583; trascritto a Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo, in data 27/07/2007, ai nn. 28452.

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di Meliorbanca Spa contro [REDACTED], [REDACTED] rogito di Notaio Mastrodonato Massimo in data 20/07/2007 ai nn. 818/584; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/2007 ai nn. 12925; Importo ipoteca: € 440.000,00; Importo capitale: € 220.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Ifis Spa contro [REDACTED] in data 21/12/2015 ai nn. 6165; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/10/2019 ai nn. 8220; Importo ipoteca: € 22.358,36; Importo capitale: € 14.308,57.

Note: **Derivante da Decreto Ingiuntivo rep. 6165 in data 21/12/2015.**

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED], [REDACTED], registrato a BERGAMO in data 15/07/2025 ai nn. 4818 e iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/09/2025 ai nn. 35247.

Dalla data del 16/09/2025 della Certificazione Notarile, redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, al 20/01/2026 non risultano essere state trascritte altre formalità pregiudizievoli.

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: no.

Spese di gestione condominiale: //

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: //

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: presente.

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: //

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

Avvertenze ulteriori: //

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare, sono stati accertati in seguito a misurazioni e verifiche svolte durante il sopralluogo e sulla base degli elaborati planimetrici autorizzati dal Comune di Bergamo.

E' stata calcolata la superficie lorda (superficie netta calpestabile + muri interni).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale - appartamento	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00

Residenziale - sottotetto non abitabile	sup lorda di pavimento	84,50	0,50	42,25
Residenziale - balcone e terrazzo	sup lorda di pavimento	35,50	0,33	11,72
		204,00		137,97

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, si ravvede la non divisibilità dello stesso.

11. STATO DI POSSESSO: libero.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Si è proceduto alla valutazione con il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

In particolare sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni, che ne modificano il valore :

- il fabbricato è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- la superficie lorda dell'unità immobiliare, le dotazioni e le caratteristiche dello stesso;
- I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare, sono stati accertati in seguito a rilievo svolto durante il sopralluogo e parametrato alle misure riportate sui progetti approvati in Comune di Bergamo;
- la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;
- l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello di infrastrutture del territorio circostante;
- l'epoca di edificazione;
- lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile nonché la qualità dei materiali, del livello delle finiture ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- l'esposizione e la panoramicità.

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:

- Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate
- Immobiliare.it
- Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.250,00 €/mq.

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari in loco/nelle vicinanze.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Bergamo (BG), Via Torrente Quisa 40

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 172.462,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale - appartamento	84,00	€ 1.250,00	€ 105.000,00
Residenziale - sottotetto non abitabile	42,25	€ 1.250,00	€ 52.812,50
Residenziale - balcone e terrazzo	11,72	€ 1.250,00	€ 14.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 172.462,50
Valore Finale			€ 172.462,50
Valore corpo			€ 172.462,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 172.462,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 172.462,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	137,97	€ 172.462,50	€ 172.462,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 25.869,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 20.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 126.593,12

Valore diritto e quota

€ 126.593,12

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 126.593,12

Allegati

- ALLEGATO A_VISURA STORICA SUB.14
- ALLEGATO B_PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 14
- ALLEGATO C_CERTIFICATI DI RESIDENZA E DI STATO
- ALLEGATO D_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - PLANIMETRIE - TAVOLE PROGETTO
- ALLEGATO E_P.E. 528-94
- ALLEGATO F_DIFFORMITA' EDILIZIE - planimetrie e sezione
- ALLEGATO G_APE scadenza 14.01.2035
- ALLEGATO H_Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO I_Quadro tipo di identificazione catastale
- ALLEGATO L_Scheda di controllo Esecuzione Immobiliare 300-2025
- ALLEGATO M_Dichiarazione_trasmissione_perizia_300_2025_ei
- N_Succinta-perizia_300_2025_ei
- O_perizia_300_2025_ei_privacy

20-01-2026

L'Esperto alla stima
arch Gianluigi Andrea Brignoli