



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 35/2026



**PROMOSSA DA
OMISSIS**

**CONTRO
OMISSIS**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni
Codice fiscale: MRNSRG60D20A794R
Studio in: Via S. Tomaso 88 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-248994
Fax: 335-7084487
Email: moroni@arch-mom.it
Pec: sergio.moroni@archiworldpec.it



INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A - Appartamento al Piano Secondo	5
Corpo: B - Ripostiglio al Piano Terra	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A - Appartamento al Piano Secondo	7
Corpo: B - Ripostiglio al Piano Terra	9
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A - Appartamento al Piano Secondo	10
Corpo: B - Ripostiglio al Piano Terra	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: A - Appartamento al Piano Secondo	11
Corpo: B - Ripostiglio al Piano Terra	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: A - Appartamento al Piano Secondo	13
Corpo: B - Ripostiglio al Piano Terra	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo: A - Appartamento al Piano Secondo e B - Ripostiglio al Piano Terra	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: A - Appartamento al Piano Secondo	13
Corpo: B - Ripostiglio al Piano Terra	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: A - Appartamento al Piano Secondo	14
Corpo: B - Ripostiglio al Piano Terra	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
Corpo: A - Appartamento al Piano Secondo	16
Corpo: B - Ripostiglio al Piano Terra	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16

Criterio di stima 16

Fonti d'informazione 16

Valutazione corpi..... 17

Adeguamenti e correzioni della stima 18

Prezzo base d'asta del lotto..... 18



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-06-2026 alle 09:45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni
Data nomina: 16-02-2026
Data giuramento: 18-02-2026
Data sopralluogo: 28-04-2026

Cronologia operazioni peritali:

Premesso che, in data 16 Febbraio 2026, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Vincenzo Domenico SCIBETTA, conferiva la gradita nomina di Esperto Stimatore all'Arch. Sergio MORONI, con studio professionale in Bergamo, via S. Tomaso nr.88, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1037 precedentemente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Bergamo al n°175 e attualmente iscritto al portale Nazionale CTU-Periti sito del Tribunale di Bergamo al n. 274.

Nella giornata del 18/02/2026 il sottoscritto Esperto Stimatore, sottoscriveva il verbale di accettazione incarico e giuramento esperto, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 09/06/2026 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

L'Esperto Stimatore ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali effettuando, innanzitutto, la verifica della documentazione agli atti e le verifiche necessarie presso i competenti uffici, al fine di accertare eventuali incongruenze e/o variazioni.

In data 28 aprile 2026 effettuava sopralluogo con il custode con accesso agli immobili e rilievo che è proseguito anche nella giornata del 06/05/2025.

Nei giorni 18 e 22 maggio 2026 effettuava gli accessi all'Ufficio Tecnico per presa visione delle licenze edilizie riguardanti gli immobili oggetto di perizia.

In data 07/05/2026 veniva richiesta proroga alla data di deposito della relazione peritale, autorizzate con rinvio all'udienza del 30/06/2026.



Beni in **Bonate Sopra (BG)**
via della Vittoria n.16



Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento al Piano Secondo.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via della Vittoria n.16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS (BG), c.f OMISSIS, diritto di proprietà per la quota di 1/1., foglio 11, particella 1340, subalterno 707, indirizzo via della Vittoria, 16, piano 2, comune A963 - BONATE SOPRA (BG), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, superficie Totale: 56 mq. Totale escluse aree scoperte: 53 mq., rendita € 71,27.

Derivante da: - VARIAZIONE del 13/05/2026 Pratica n. BG0129473 in atti dal 14/05/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2153084.13/05/2026 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 129473.1/2026); - VARIAZIONE del 11/08/2000 Pratica n. 46309 in atti dal 11/08/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-RIPOSTIGLIO ABITAZIONE; -Atto del 30/12/1998 Pubblico ufficiale BONI FRANCESCO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.2937 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3043.1/1999 in atti dal 04/03/1999.

Confini: da Nord in senso orario: prospetto su via San Lorenzo, prospetto su via Vittoria, prospetto su cortile interno, A.U.I. (Part. 3705).

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

I dati catastali non corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento in quanto l'Esperto Stimatore al fine della conformità edilizia ha soppresso l'originario subalterno 705 e costituito il subalterno 707 (A/4 appartamento al secondo piano) e sub. 708 (C/2 Ripostiglio al piano terra)

Identificativo corpo: B - Ripostiglio al Piano Terra.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via della Vittoria n.16

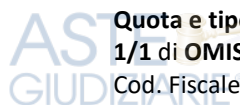
Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS (BG), c.f. OMISSIS, diritto di proprietà per la quota di 1/1., foglio 11, particella 1340, subalterno 708, indirizzo via della Vittoria, 16, piano T, comune A963 - BONATE SOPRA (BG), categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq., superficie 20 mq., rendita € 19,01.

Derivante da: - VARIAZIONE del 13/05/2026 Pratica n. BG0129473 in atti dal 14/05/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2153084.13/05/2026 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 129473.1/2026); - VARIAZIONE del 11/08/2000 Pratica n. 46309 in atti dal 11/08/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-RIPOSTIGLIO ABITAZIONE; -Atto del 30/12/1998 Pubblico ufficiale BONI FRANCESCO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.2937 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3043.1/1999 in atti dal 04/03/1999.

Confini: da Nord in senso orario: A.U.I. (sub.2), prospetto su via Vittoria, A.U.I (sub.1), prospetto su porticato/cortile comune (Sub.4).

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

I dati catastali non corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento in quanto l'Esperto Stimatore al fine della conformità edilizia ha soppresso l'originario subalterno 705 e costituito il subalterno 707 (A/4 appartamento al secondo piano) e sub. 708 (C/2 Ripostiglio al piano terra)

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'unità immobiliare è posta nel tessuto urbano di antica formazione del centro storico di Bonate Sopra (BG), a poca distanza dalla piazza Vittorio Emanuele II, antistante la Chiesa Parrocchiale di Santa Maria Assunta, dove frontalmente alla facciata sul lato destro si colloca il Municipio di Bonate Sopra, accessibile da via Francesco d'Assisi, e sul lato sinistro si colloca il Cinema Teatro Giuseppe Verdi, accessibile dalla via Roma. Nelle vicinanze dell'ingresso comune di via della Vittoria nr. 16, è posto il Parco pubblico del Broletto con ampio parcheggio rasente via della Vittoria. Il centro storico di Bonate Sopra è completamente pianeggiante e attraversato dalla strada comunale principale Nord/Sud di via Roma che in prossimità della Chiesa Parrocchiale diviene via della Vittoria. Lungo la via della Vittoria, sui due lati, si articolano tutta una serie di edifici lineari rasenti la via stessa che presentano in prevalenza dei portali d'ingresso che danno accesso alle corti interne, caratterizzate da vaste aree a cortile su cui si affacciano edifici plurifamiliari con porticati che generalmente sono costituiti da 3 o 4 piani fuori terra. La via della Vittoria è ramificata perpendicolarmente da alcune vie secondarie che costituiscono una rete viaria a maglia con strade di limitata larghezza. L'area urbana in cui è collocato l'edificio con l'unità abitativa oggetto di pignoramento è definita nel PGT di "Ambito di Impianto Storico" edificio contraddistinto dalla scheda nr. I 23 del Nucleo di antica formazione del Centro Storico. La zona urbana circostante l'edificio, oggetto della relazione peritale, presenta numerose attività commerciali e ricreative, concentrate prevalentemente attorno alla piazza Vittorio Emanuele II, al Municipio e al Parco del Broletto. Il fabbricato fa parte della cortina di edifici con affaccio diretto sulla strada pubblica, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, con una tipologia che presenta corpi di fabbrica con ampio portale d'ingresso collegato ad un androne che conduce ad un porticato e, a seguire, una corte e/o semicorte interna che costituisce il tessuto residenziale caratteristico del nucleo storico.

Caratteristiche zona: centrale 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: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A - Appartamento al Piano Secondo**

Il Corpo A è costituito da appartamento posto al piano secondo, composto da un ampio monolocale con soggiorno e angolo cottura, un disimpegno bagno, un bagno e un balcone esclusivo collegato direttamente alla scala comune condominiale.

Superficie complessiva di circa mq **65,50**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: antica formazione

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

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: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale.

Le parti comuni condominiali, androne d'ingresso, porticato, scala, aree esterne si presentano in un discreto stato di manutenzione e pulizia generale.

Attualmente il monolocale presenta sul lato destro dell'ingresso una porta di collegamento ad un'altra unità immobiliare, individuata catastalmente al Fog.11 Part. 1340 sub 2, di proprietà del padre dell'esecutato, messa parzialmente a sua disposizione. Sul lato Est del balcone esclusivo è posta un'apertura a porta-finestra che dà accesso diretto all'unità immobiliare di proprietà del padre, con servitù di passo sul balcone esclusivo. Dal balcone scende una scala comune, resa in parte esclusiva all'abitazione, che passando dal loggiato/balcone del piano primo giunge al porticato del piano terra collegato al cortile della corte interna e all'androne comune con portale d'ingresso principale, rasente la via Della Vittoria, caratterizzato ai lati dai piedritti in conci di pietra squadrati con superficie a bugnato a sostegno di un arco ribassato.

L'unità abitativa, oggetto di pignoramento, è posta nel fabbricato sul lato destro appena superato l'androne comune presentando al piano secondo della facciata Sud il terrazzo/ballatoio con l'ingresso all'abitazione, collegato alla scala comune rivolta verso la corte interna. La facciata Nord del fabbricato, rasente la via San Lorenzo, presenta al piano secondo le due finestre del soggiorno/angolo cottura.

Caratteristiche Strutturali: Edificio originario è di antica formazione con interventi di ristrutturazione eseguiti nel corso del tempo che hanno sostanzialmente modificato la struttura del porticato e dei ballatoi superiori, mantenendo i pilastri in muratura di mattoni e sostituendo i solai in strutture lignee con solai in laterocemento, con travature a vista, oltre a interventi di ristrutturazione con demolizioni e ricostruzioni con inserimento di pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento con scala in gradini prefabbricati di granigliato.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è stata ristrutturata nel 1999 con consolidamento dei solai in latero-cemento, spessore circa 22 cm, con travi e pilastri in c.a. Le pareti perimetrali dell'edificio mantengono solo in parte le murature originarie in pietrame e laterizio, spessore dai 42 ai 60 cm, con nuovi tavolati di laterizio di divisione interna dei locali. Tetto a doppia falda in latero-cemento, spessore 22 cm, rinforzate con travi in c.a. a tutto spessore, con strato isolante in pannelli di lana di roccia e manto di copertura con tegole a canale (coppi), con canali di gronda, scossaline in rame e pluviali in parte in rame e in buona parte, sulle facciate esterne soprastanti le strade pubbliche in tubi di pvc.

Componenti edilizie e costruttive: la facciata principale posta a Sud e rivolta verso la corte interna è caratterizzata dal porticato e da due piani di terrazze a loggiato di cui quella al piano primo in parte chiusa da vetrata e murature. Il porticato al piano terra si sviluppa lungo la facciata Sud del fabbricato e lungo la facciata Ovest del corpo ad "L" collegato alla strada pubblica di via Della Vittoria. I pilastri del porticato sono in mattoni pieni intonacati a civile con zoccolatura alla base in stollato cementizio a granulometria media. Intonaci della facciata a civile tinteggiati color verde chiaro con sporto di gronda in c.a. tinteggiata color grigio perla. La scala comune di collegamento verticale è costituita da gradini prefabbricati in granigliato con parapetti della scala e delle terrazze-loggiato in ringhiere, con profilati metallici a disegno semplice, verniciati color testa di moro. Pavimenti del porticato e del piano primo del loggiato in cls liscio e bocciardato, mentre il loggiato del piano secondo presenta una pavimentazione in piastrelle di gres porcellan-

ato antiscivolo. La pavimentazione dell'androne d'ingresso, di parte del porticato e parte del cortile interno si presenta in cls liscio e rattoppato mentre la parte centrale della corte presenta tracce di pavimentazione originaria in borlanti di fiume e una distesa di ghiaia a granulometria piccola.

Il prospetto Nord del fabbricato dell'unità abitativa oggetto di pignoramento, prospiciente la via San Lorenzo, presenta un intonaco plastificato a grana media, color rosa salmone con fascia di zoccolatura in stollato cementizio a granulometria media, color grigio perla. Le aperture presentano un davanzale in pietra di Sarnico, spessore 8 cm, con sagomatura esterna e contorni in liscio di cemento color grigio chiaro. Sporto di gronda in c.a. tinteggiato color grigio perla. Serramenti in legno massello, tinto noce e ante di oscuramento esterne con telaio perimetrale e doghe verticali, tinte noce. Al piano terra le aperture non presentano le ante di oscuramento ma inferriate con profilati metallici a disegno semplice, verniciati color ferro-micaceo.

APPARTAMENTO corpo A: L'unità abitativa posta al piano secondo è costituita sostanzialmente da un monolocale con soggiorno/angolo cottura, un bagno e rispettivo disimpegno; nel locale soggiorno a destra dell'ingresso è presente una porta di accesso ad un'altra unità immobiliare che, come riferito dall'esecutato, è di proprietà del padre che acconsente l'utilizzo al figlio (esecutato). La porta dovrà essere chiusa, come in origine e come indicato nella scheda catastale, al fine di differenziare nettamente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

I locali interni dell'unità abitativa presentano pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco, con la parete Nord del soggiorno caratterizzata da strisce verticali color grigio perla.

I pavimenti del soggiorno-angolo cottura e disimpegno del bagno, sono in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm), color bianco avorio con sfumature effetto marmoreo, con zoccolini in piastrelle di gres simili al pavimento con h.9cm.

Rivestimento dell'angolo cottura in piastrelle di ceramica (20x20 cm), con decorazione ripartita formato 10x10 cm, fino all'altezza di 1,60 mt, nel colore rosa con effetto venatura marmo. Il bagno presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica (33x25 cm), color bianco con effetto marmoreo, con rivestimento in piastrelle simili al pavimento, fino all'altezza di 2,09 mt, con piastrelle posate orizzontalmente sul lato lungo con listello decorativo superiore a disegno floreale.

L'ingresso presenta una soglia in lastra di serizzo, spessore 3 cm, ed è rialzato di 15 cm rispetto al piano del loggiato, le finestre presentano un davanzale in pietra di Sarnico, spessore 8 cm, con sagomatura esterna e contorni in liscio di cemento color grigio chiaro, con piana interna sopra calorifero in lastra di serizzo, spessore 3 cm, simile alla piana della finestrella del bagno. Serramenti in legno massello d'abete, con spessore 55 mm, tinto noce con vetrate termoisolanti e ante di oscuramento esterne in legno massello d'abete, spessore 60 mm, con telaio perimetrale e doghe verticali, tinte noce. La finestrella del bagno non presenta le ante di oscuramento ma è protetta da un'inferriata in profilati metallici a disegno semplice, verniciata color ferro-micaceo.

Portafinestra d'ingresso simile ai serramenti delle finestre con antoni di oscuramento con serratura rinforzata e le porte interne presentano un telaio in legno massello con pannelli di fodrinatura, color tinto noce. Dall'ingresso si accede al terrazzo (ballatoio) che presenta una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato antiscivolo (10x20 cm), con piastrella risvoltata alla parete per lo zoccolino, color grigio puntinato scuro.

Parapetto del terrazzo in profilati metallici a disegno semplice, verniciati color testa di moro. Nell'ultimo tratto della scala un parapetto in muratura di laterizio intonacato a civile e tinteggiato color bianco con scossalina superiore in lastra di serizzo, spessore 3 cm. La terrazza è protetta dal sole da un tendaggio a righe grigie e bianche, con telaio in alluminio estensibile manualmente.

La scala presenta all'inizio della risalita dal piano primo un cancelletto in metallo con un solo battente, simile al cancelletto dell'arrivo al piano secondo che rende l'ultimo tratto della scala comune ad uso esclusivo.

Riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria, con caldaia murale a parete, posta nell'apposito vano sul terrazzo, a gas metano della Ditta BERETTA, modello Super METEO 24 I A6 turbo, con camera stagna, con potenza termica nominale utile 28 kW, che alimenta i caloriferi, dell'unità abitativa, distribuiti nel soggiorno sotto le finestre con radiatori in ghisa verniciati color avorio e il radiatore scaldasalvietta per il bagno in acciaio, preverniciato a caldo, color bianco. La caldaia è stata installata il 22/10/1999 e presenta nel libretto di manutenzione la sola certificazione di revisione e prova fumi del 04/10/2017, altre certificazioni successive non sono disponibili e reperibili.

Codice impianto CURIT TBON E109 9382 0803, relativo alla campagna di controllo impianti di Regione Lombardia.

Impianti condominiali funzionanti (idrico, fognatura, citofono e antenna TV) e a norma; impianti interni di proprietà, elettrico e telefonico, a norma rispetto all'anno di realizzazione 1999.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **B - Ripostiglio al Piano Terra**

Un'unità immobiliare che in origine costituiva un ripostiglio a servizio dell'abitazione del piano secondo (corpo A) con proprio ingresso posto sulla facciata Ovest verso il porticato comune e che attualmente è utilizzata come camera, in ampliamento dei vani di servizio al piano terra dell'abitazione confinante identificata al sub.2.

Superficie complessiva di circa mq **19,80**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: antica formazione

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale.

Le parti comuni condominiali, androne d'ingresso, porticato, scala, aree esterne si presentano in un discreto stato di manutenzione e pulizia generale.

RIPOSTIGLIO corpo B: un'unità immobiliare che in origine costituiva un ripostiglio a servizio dell'abitazione del piano secondo (corpo A) con proprio ingresso posto sulla facciata Ovest verso il porticato comune e che attualmente è utilizzata come ampliamento dell'abitazione confinante, individuata catastalmente al Fog.11 Part. 1340 sub 2, di proprietà del padre dell'esecutato con accesso diretto interno alla stessa unità (sub 2). L'intervento di accorpamento del locale all'abitazione del padre dell'esecutato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione dell'anno 2002.

L'attuale finestra dell'unità immobiliare (sub 705), rivolta verso il porticato interno comune, dovrà essere ripristinata come porta d'ingresso al locale e la porta interna di collegamento all'abitazione del padre (sub 1) dovrà essere chiusa per ricostituire la precedente unità immobiliare indipendente ad uso ripostiglio collegata all'abitazione del piano secondo.

Il locale presenta pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati color bianco, pavimento in piastrelle di gres porcellanato (33x33 cm), color bianco avorio con sfumature effetto marmoreo, con zoccolini in piastrelle di gres simili al pavimento con h.9cm.

La finestra rivolta verso il porticato interno comune presenta un davanzale in lastra di serizzo, spessore 3 cm, con serramento in legno massello d'abete, con spessore 55 mm, tinto noce con vetrate termoisolanti e inferriata in profilati metallici a disegno semplice, verniciata color ferro-micaceo. La finestra sul lato Est, verso la via Della Vittoria, presenta l'originario contorno in pietra di Sarnico in buona parte ricoperto da intonaco e tinteggiato color grigio perla, serramento simile all'altra finestra del locale, con tapparella avvolgibile in doghe di pvc color nocciola, con cassonetto interno in pannelli di legno tinto noce, contenuto nello spessore della muratura e con inferriata in profilati metallici a disegno semplice, verniciata color grigio perla.

Attualmente il locale è riscaldato da un calorifero posto sotto la finestra rivolta alla strada pubblica, alimentato dalla caldaia dell'impianto di riscaldamento dell'unità abitativa del padre dell'esecutato. Il calorifero dovrà essere disattivato per rendere indipendente il locale oggetto di pignoramento.

Anche l'impianto elettrico collegato all'abitazione del padre dovrà essere reso indipendente.

3. PRATICHE EDILIZIE

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **via della Vittoria n.16**

Numero pratica: 136DIA/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero a camera

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 19/10/2006 **al n. di prot.** 15203

Rilascio in data 10/11/2006 **al n. di prot.** 16390

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Si precisa che in data 13/02/2007 con protocollo n. 2147 è stata comunicata la data di Ultimazione dei Lavori della DIA il giorno 05/02/2007. Mancando l'adempimento dell'agibilità (all'epoca obbligatorio entro 15 giorni dalla fine lavori ai sensi del D.P.R. 380/01) e la variazione catastale, la pratica è considerata "irregolare" o "sospesa" per la parte relativa all'effettivo utilizzo dei locali.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Ripostiglio al Piano Terra

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento al Piano Secondo.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via della Vittoria n.16

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le difformità sono state desunte dalla scheda catastale originaria non essendoci pratiche edilizie agli atti.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Redazione pratica in sanatoria per rendere conforme il bene allo stato di fatto.

Oneri di regolarizzazione	
Spese Tecniche Sanatoria	€ 1.000,00
Sanzioni amministrative	€ 516,00
Segnalazione certificata di agibilità	€ 800,00
Totale oneri: € 2.316,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali non è emersa alcuna licenza edilizia riferita all'unità immobiliare oggetto di perizia. La licenza edilizia indicata nell'atto notarile acquisito (Licenza di Costruzione n. 57 rilasciata in data 30/12/1970) risulta infatti riferita ad altro immobile e non sono state reperite ulteriori autorizzazioni edilizie pertinenti. Il tecnico comunale interpellato ha riferito che, per gli immobili ubicati nel centro storico, le autorizzazioni antecedenti al 1950 sono conservate presso l'archivio storico cartaceo; tuttavia, anche da tale ulteriore verifica non risulta alcuna pratica edilizia riferita all'unità immobiliare in oggetto. Per caratteristiche tipologiche delle scale e per la conformazione generale degli interventi edilizi presenti, si ritiene che le opere di ristrutturazione dell'edificio siano state realizzate anteriormente al 1950. Inoltre, come dichiarato dall'esecutato, gli attuali interventi di manutenzione straordinaria interna sarebbero stati eseguiti contestualmente ai lavori dell'autorizzazione rilasciata del corpo "B", in quanto pavimentazioni, serramenti e finiture risultano omogenei per tipologia e caratteristiche. Pertanto, al fine della regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare, si renderà necessario procedere con la presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione dell'apertura della finestra del bagno sul vano scala, non presente nell'originaria scheda catastale, della chiusura della porta di collegamento con l'adiacente unità immobiliare e delle lievi differenze rispetto alla scheda catastale originaria, unico documento che certifica lo stato dei luoghi, nonché con successiva presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

Identificativo corpo: B - Ripostiglio al Piano Terra.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via della Vittoria n.16

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare allo stato attuale è stata inglobata ad uso camera all'unità abitativa adiacente di altra proprietà. Non avendo portato a termine la richiesta di agibilità e la fusione catastale al fine di permettere la vendita dell'unità pignorata sarà necessario riportare il vano allo stato originario come meglio di seguito descritto.

Regolarizzabili mediante: Pratica in Sanatoria (SCIA)

Descrizione delle opere da aggiornare: Chiusura porta di collegamento con altra unità immobiliare e riapertura della porta (finestra allo stato attuale) verso il portico comune per garantire un accesso indipendente all'unità immobiliare.

Oneri di regolarizzazione	
Spese Tecniche	€ 1.000,00
Sanzione amministrativa	€ 516,00
Opere murarie	€ 1.000,00
Diritti di segreteria	€ 100,00
Totale oneri: € 2.616,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Mancando l'adempimento dell'agibilità (all'epoca obbligatorio entro 15 giorni dalla fine lavori ai sensi del D.P.R. 380/01) e la variazione catastale, la pratica è considerata "irregolare" o "sospesa" per la parte relativa all'effettivo utilizzo dei locali. Inoltre il vano destinato a camera avrebbe dovuto essere inglobato (con Atto di compravendita Notarile non effettuato) nell'unità immobiliare abitativa adiacente di altra proprietà in quanto un locale adibito a sola camera da letto, senza un bagno e senza una cucina (o angolo cottura), non possiede i requisiti minimi di indipendenza e non può configurarsi come un "alloggio" autonomo. Si precisa inoltre che la camera non può avere una propria indipendenza funzionale in quanto non rispetta i requisiti igienico-sanitari (D.M. 05/07/1975). Il Decreto Ministeriale Sanità del 1975 stabilisce che ogni unità immobiliare ad uso residenziale debba tassativamente garantire una superficie minima complessiva (almeno 28 mq per un monolocale per una persona, 38 mq se per due persone) con la presenza obbligatoria di un servizio igienico dotato di vaso, bidet, vasca o doccia, e lavabo ed un con posto cottura. quindi la camera avendo una superficie utile pari a mq. 15,85 non potrà rispettare nessuno di questi parametri di abitabilità.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento al Piano Secondo.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via della Vittoria n.16

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 7 del 29/02/2024
Zona omogenea:	di Impianto Storico - Edificio I-23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 Ambiti di impianto storico A. Definizione Sono definiti «Ambiti di impianto storico» le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano di antica datazione. Gli ambiti di impianto storico sono classificati in zona omogenea A, secondo il D.M. 1444/68, nonché in zona di recupero ai sensi della legge 457/78. B. Modificazione degli edifici esistenti Ferme restando le previsioni e prescrizioni riportate sulle Schede Norma riferite ai singoli edifici compresi negli Ambiti di impianto storico e abaco delle metotologie d'uso di materiale e finiture allegate al Piano delle Regole, sono ammessi interventi comportanti modificazioni degli edifici esistenti, da attuarsi secondo le modalità di intervento previste e ammesse dalla legislazione vigente, comprese fra le fattispecie della manutenzione e della sostituzione edilizia. Eventuali modifiche alle previsioni o prescrizioni di intervento riportate sulle Schede Norma non costituiscono variante urbanistica e potranno essere sempre introdotte mediante gli strumenti di cui all'art. 6 e 7 delle presenti Disposizioni attuative, previa deliberazione di Giunta Comunale, su richiesta motivata dell'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso, negli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico - architettonici, i tipi di intervento ammessi dalle Schede Normative si intendono riferiti soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche originarie. Per le parti che, invece, risultano compromesse o di recente realizzazione, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti tutti gli interventi dalla manutenzione alla ristrutturazione edilizia, a condizione che non contrastino con le indicazioni contenute nel Piano delle Regole afferenti le restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico ed i caratteri originari dell'edificio. Tutti gli interven-



ti devono garantire il mantenimento delle qualità riscontrate nelle parti in cui si articola l'edificio, così come documentato dal rilievo da allegare alla pratica edilizia e, successivamente, durante l'esecuzione dei lavori (in presenza di qualità riscontrate durante l'esecuzione dei lavori). Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento e miglioramento dell'immagine verso spazio pubblico ancora presente e che il Piano intende conservare e tramandare.

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

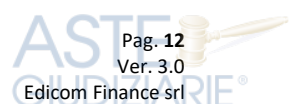
Identificativo corpo: B - Ripostiglio al Piano Terra.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via della Vittoria n.16

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 7 del 29/02/2024
Zona omogenea:	di Impianto Storico - Edificio I-23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 Ambiti di impianto storico A. Definizione Sono definiti «Ambiti di impianto storico» le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano di antica datazione. Gli ambiti di impianto storico sono classificati in zona omogenea A, secondo il D.M. 1444/68, nonché in zona di recupero ai sensi della legge 457/78. B. Modificazione degli edifici esistenti Ferme restando le previsioni e prescrizioni riportate sulle Schede Norma riferite ai singoli edifici compresi negli Ambiti di impianto storico e abaco delle metotologie d'uso di materiale e finiture allegate al Piano delle Regole, sono ammessi interventi comportanti modificazioni degli edifici esistenti, da attuarsi secondo le modalità di intervento previste e ammesse dalla legislazione vigente, comprese fra le fattispecie della manutenzione e della sostituzione edilizia. Eventuali modifiche alle previsioni o prescrizioni di intervento riportate sulle Schede Norma non costituiscono variante urbanistica e potranno essere sempre introdotte mediante gli strumenti di cui all'art. 6 e 7 delle presenti Disposizioni attuative, previa deliberazione di Giunta Comunale, su richiesta motivata dell'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso, negli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico - architettonici, i tipi di intervento ammessi dalle Schede Normative si intendono riferiti soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche originarie. Per le parti che, invece, risultano compromesse o di recente realizzazione, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti tutti gli interventi dalla manutenzione alla ristrutturazione edilizia, a condizione che non contrastino con le indicazioni contenute nel Piano delle Regole afferenti le restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico ed i caratteri originari dell'edificio. Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento delle qualità riscontrate nelle parti in cui si articola l'edificio, così come documentato dal rilievo da allegare alla pratica edilizia e, successivamente, durante l'esecuzione dei lavori (in presenza di qualità riscontrate durante l'esecuzione dei lavori). Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento e miglioramento dell'immagine verso spazio pubblico ancora presente e che il Piano intende conservare e tramandare.



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



5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento al Piano Secondo.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via della Vittoria n.16

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

Note: L'Esperto Stimatore a seguito del rilievo effettuato ha aggiornato la planimetria catastale presentato pratica DOCFA di divisione e diversa distribuzione degli spazi interni al fine della conformità catastale. Ha soppresso l'originario subalterno 705 e costituito il subalterno 707 (A/4 appartamento al secondo piano) e sub. 708 (C/2 Ripostiglio al piano terra).

Identificativo corpo: B - Ripostiglio al Piano Terra.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via della Vittoria n.16

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

Note: L'Esperto Stimatore a seguito del rilievo effettuato ha aggiornato la planimetria catastale presentato pratica DOCFA di divisione e diversa distribuzione degli spazi interni al fine della conformità catastale. Ha soppresso l'originario subalterno 705 e costituito il subalterno 707 (A/4 appartamento al secondo piano) e sub. 708 (C/2 Ripostiglio al piano terra).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/1998 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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento al Piano Secondo e B - Ripostiglio al Piano Terra

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: garanzia del mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 17/01/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 144.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 09/01/2026 iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/01/2026 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento al Piano Secondo e B - Ripostiglio al Piano Terra

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 - Appartamento al Piano Secondo
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bonate Sopra (BG), via della Vittoria n.16
 Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - Ripostiglio al Piano Terra

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bonate Sopra (BG), via della Vittoria n.16

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Appartamento al Piano Secondo

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bonate Sopra (BG), via della Vittoria n.16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è costituito un condominio.

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: nessuna.

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

Identificativo corpo: B - Ripostiglio al Piano Terra

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bonate Sopra (BG), via della Vittoria n.16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è costituito un condominio.

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: nessuna.

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 - Appartamento al Piano Secondo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO - P2	sup lorda di pavimento	53,30	1,00	53,30
BALCONE	sup lorda di pavimento	11,60	0,33	3,83
RIPOSTIGLIO	sup lorda di pavimento	0,60	0,50	0,30
		65,50		57,43

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: 2-2025

Zona: Bonate Sopra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00

Identificativo corpo: B - Ripostiglio al Piano Terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	19,80	0,50	9,90
		19,80		9,90

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: 2-2025

Zona: Bonate Sopra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di appartamento al piano secondo e ripostiglio al piano terra comodamente divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento al Piano Secondo

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bonate Sopra (BG), via della Vittoria n.16

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Ripostiglio al Piano Terra

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bonate Sopra (BG), via della Vittoria n.16

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Bonate Sopra (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appello Confedilizia Bergamo, Casa&Terreni 2025, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2025.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bonate Sopra (BG).

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento al Piano Secondo. Abitazione di tipo popolare [A4]
Bonate Sopra (BG), via della Vittoria n.16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.916,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO - P2	53,30	€ 1.200,00	€ 63.960,00
BALCONE	3,83	€ 1.200,00	€ 4.596,00
RIPOSTIGLIO	0,30	€ 1.200,00	€ 360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.916,00
Valore Finale			€ 68.916,00
Valore corpo			€ 68.916,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.916,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.916,00

B - Ripostiglio al Piano Terra. Magazzini e locali di deposito [C2]
Bonate Sopra (BG), via della Vittoria n.16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.880,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ripostiglio	9,90	€ 1.200,00	€ 11.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.880,00
Valore Finale			€ 11.880,00
Valore corpo			€ 11.880,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.880,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento al Piano Secondo	Abitazione di tipo popolare [A4]	57,43	€ 68.916,00	€ 68.916,00
B - Ripostiglio al Piano Terra	Magazzini e locali di deposito [C2]	9,90	€ 11.880,00	€ 11.880,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.079,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.932,00
Arrotondamento	€ -284,40
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 67.500,00
Valore diritto e quota	€ 67.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 67.500,00
---	-------------

**Allegati**

LOTTO 1

- 01) VISURE, SCHEDE ED ESTRATTO MAPPA CATASTALI;
- 02) PLANIMETRIE;
- 03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 04) ESTRATTO PGT - CONCESSIONI EDILIZIE;
- 05) CERTIFICATI ANAGRAFICI;
- 06) ATTO NOTARILE.



26-05-2026



L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Moroni

