



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 444/2024



PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Geom. Eros Locatelli

**Codice fiscale:** LCTRSE72L04G856A

**Partita IVA:** 03827460167

**Studio in:** Via Europa 7 - 24040 Bonate Sopra

**Telefono:** 035 992621

**Email:** eros.locatelli@gmail.com



Beni in **Bergamo**

via Giovanni Battista Rampinelli n. 10

**INDICE****Lotto: 001 - abitazione**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: A - abitazione.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: A - abitazione.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: A - abitazione.....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	9
Corpo: A - abitazione.....	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	10
Corpo: A - abitazione.....	10
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	10
Corpo:.....	10
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	10
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	11
Corpo: A - abitazione.....	11
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	11
Corpo: A - abitazione.....	11
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	12
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	12
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	12
Criterio di stima .....	12
Fonti d'informazione.....	12
Valutazione corpi .....	13
Adegamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13



### INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 15-04-2025 alle 09:15

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS (OMISSIS)



### INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Eros Locatelli

**Data nomina:** 04-10-2024

**Data giuramento:** 07-10-2024

**Data sopralluogo:** 15-01-2025



**Lotto: 001 - abitazione**

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

**Identificativo corpo: A - abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Giovanni Battista Rampinelli n. 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**- Piena proprietà per 1/1 di OMISSIS**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS.

**Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), nato in OMISSIS il OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 1/1, in regime di OMISSIS.

Comune di Bergamo, foglio 101, particella 546, subalterno 716, scheda catastale allegata, indirizzo via Giovanni Battista Rampinelli n. 10, piano 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 2,5, superficie 34 mq, rendita € 116,20.

Derivante da: fusione del 14/06/2010, pratica n. BG0195410 in atti dal 14/06/2010 (n. 14288.1/2010) e variazione del 19/12/2013 pratica n. BG0252710 in atti dal 19/12/2013 per bonifica identificativo catastale (n. 85480.1/2013).

Confini, da nord in senso orario: prospetto su cortile di cui al mappale 871, balcone comune, altra unità immobiliare, prospetto su area del mappale 546, altra unità immobiliare, salvo altro.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento salvo che per il foglio di mappa, variato nell'anno 2013 per allineamento mappe – bonifica identificativo catastale.

**2. DESCRIZIONE**

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

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un'abitazione al piano secondo posta in un fabbricato condominiale ubicato a Bergamo.

Il fabbricato residenziale in cui l'immobile è inserito si sviluppa attorno ad un cortile ed è costituito prevalentemente da edifici di tre piani fuori terra.

Competono all'appartamento tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato quali risultano dall'art. 1117 c.c. e dai titoli di provenienza, oltre alla quota di un mezzo del ballatoio.

L'immobile è accessibile da un vano scala e balcone comune collegato per mezzo di cortile a via Giovanni Battista Rampinelli, in corrispondenza del civico n. 10.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** municipio (sufficiente), negozi al dettaglio (discreto), ospedali (buono), farmacia (buono), scuole (buono).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** : Bergamo centro a km 4, Milano centro a km 60.

**Principali collegamenti pubblici:**

- trasporto ferroviario stazione di Bergamo a circa 4 km,
- autostrada A4 – Torino-Trieste casello di Bergamo a circa 3 km,
- aeroporto - Orio al Serio circa 6 km.

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - abitazione**

Il bene è posto al piano secondo ed è costituito da cucina, stanza e bagno, oltre alla quota di 1/2 dell'adiacente porzione di ballatoio.

I locali hanno altezza interna variabile tra circa 1,95 ml e circa 3,10 ml.

L'immobile è accessibile da un vano scala e balcone comune collegato per mezzo di cortile a via Giovanni Battista Rampinelli, in corrispondenza del civico n.10.

Superficie complessiva di circa mq **34,00**

**Stato di manutenzione generale:** insufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** il complesso immobiliare è di remota realizzazione e lo stato di conservazione del Condominio è in generale sufficiente.

Il bene analizzato è caratterizzato da finiture interne di bassa qualità e vetuste; si segnala la presenza di muffe in tutti i locali e di una probabile infiltrazione dalla copertura in corrispondenza del bagno.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>gronde in legno</b> condizioni: <b>da collaudare</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura e calcestruzzo armato</b> condizioni: <b>da collaudare</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>insufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>insufficienti</b> Note: porta non presente per il bagno.
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>coppi di laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle</b>

	condizioni: <b>insufficienti</b> Note: moquette per la stanza.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>insufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno ed angolo cottura</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>insufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>pareti e soffitti</b> materiale: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>insufficienti</b>
<b>Impianti</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>prevalentemente sotto-traccia</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: produzione acqua calda con boiler elettrico.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	funzionamento da verificare
<b>Riscaldamento:</b>	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



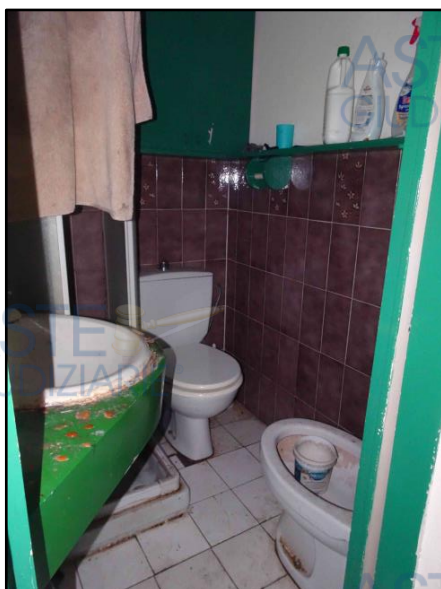
Soggiorno/cucina



Zona disimpegno



Angolo cottura



Bagno



Stanza

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Giovanni Battista Rampinelli n. 10**

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono poste in un fabbricato realizzato in data antecedente il 01 settembre 1967, come dichiarato nell'atto di provenienza del 08/07/2010, rep. OMISSIS Notaio OMISSIS.

Dalle ulteriori verifiche eseguite con l'ausilio degli strumenti di ricerca del Comune di Bergamo e presso l'amministratore del Condominio non sono emerse ulteriori informazioni.

Conformità edilizia:

non è stato possibile eseguire confronti con eventuali pratiche edilizie che hanno interessato il bene non essendo stato rinvenuto alcun riferimento al riguardo.

Il confronto tra la situazione rilevata e gli unici documenti a disposizione (planimetrie catastali attuale e storiche reperibili), tenuto anche conto del grado di definizione di queste ultime, ha evidenziato lievi differenze nella distribuzione interna che hanno interessato il pre-esistente disimpegno tra zona giorno, bagno e zona notte e la diversa altezza interna dei locali.

Si rilevano inoltre una serie di condizioni che determinano il mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari vigenti; a titolo esemplificativo: altezza della stanza, aerazione del locale bagno, aero-illuminazione della stanza, mancanza del disimpegno tra i locali della zona giorno ed il bagno, ecc.

In assenza di interventi non si esclude che una parte dell'immobile possa perdere i requisiti di locale di abitazione "permanente".

Da quanto sopra indicato si intende espressamente esclusa la verifica di conformità delle parti comuni condominiali.

Ai fini della regolarizzazione della situazione edilizia dell'immobile sarà necessario provvedere alla predisposizione di specifica pratica edilizia "in sanatoria".

Oneri di regolarizzazione	
Costi di regolarizzazione, comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche, per la sola unità immobiliare analizzata, sono stimabili in circa Euro	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Si intendono esclusi eventuali costi per interventi di ripristino delle condizioni igienico-sanitarie dell'immobile. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità Edilizia.

Note:

gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base delle informazioni contenute nell'atto di acquisto e di quelle fornite dal Comune di Bergamo; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti da informazioni errate o incomplete o non aggiornate.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Giovanni Battista Rampinelli n. 10**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Bergamo è il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 11/04/2024, con Deliberazione di C.C. n. 24 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 45 in data 06/11/2024 e successive modifiche ed integrazioni. L'immobile in oggetto è inserito tra i "Nuclei, complessi ed edifici di antica formazione: AF3 - Nuclei storici periferici", rientra nella "Tipologia C: edifici minori. Edifici minori che costituiscono il tessuto connettivo delle cortine edilizie e degli insediamenti interni ad esse", disciplinato dall'art. 50 delle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole. Nel comparto devono essere perseguite la salvaguardia e la tutela dell'assetto morfologico degli spazi urbani, dei caratteri architettonici e planivolumetrici degli edifici, nonché dei valori storico testimoniali in essi presenti mediante i procedimenti metodologici e operativi del restauro architettonico dei complessi edilizi e delle emergenze storiche di rilievo. Devono essere preservati tutti gli elementi strutturali originari, salvo che la sostituzione di essi non risulti necessaria alla staticità degli edifici e al rispetto delle norme di sicurezza. Il recupero e la riqualificazione dell'edilizia minore e di eventuali testimonianze architettoniche e storico-culturali, specialmente se in condizioni di criticità fisica o alterate da processi di degrado, devono essere attuati attraverso modificazioni fisiche o funzionali all'interno degli organismi edilizi, con esclusione della so-

	stituzione edilizia. Deve essere garantita la conservazione dell'impianto planivolumetrico degli edifici e del loro sedime. Tutti gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto della percezione dei caratteri ambientali e paesistici del contesto urbano complessivo e del rapporto con il contesto rurale, ove presente. Eventuali modifiche dei fronti devono essere effettuate in coerenza con l'esistente e in continuità con il contesto storico. Sono ammessi interventi di rifunzionalizzazione, purché compatibili con le presenti disposizioni operative.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Si rimanda a tutto quanto esposto con riferimento alla conformità edilizia.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Giovanni Battista Rampinelli n. 10**

Si dichiara la conformità catastale.

Note: la planimetria catastale dell'unità immobiliare, depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Catasto dei Fabbricati, risulta idonea a rappresentare l'attuale stato di fatto del bene, salvo che per l'errata indicazione dell'altezza di una porzione della camera.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Attuale proprietario:** OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/1 dal 08/07/2010 ad oggi, per acquisto da OMISSIS, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 08/07/2010, rep. n. OMISSIS/OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 20/07/2010 ai nn. OMISSIS.

**Precedente proprietario:** OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), in ragione della piena proprietà per la quota 1/1 dal 31/07/1998 al 08/07/2010, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 31/07/1998, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 04/08/1998 ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS (Cod. Fisc. OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 08/07/2010, rep. n. OMISSIS, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 20/07/2010 ai nn. OMISSIS: - importo capitale: Euro 59.883,52; - importo complessivo: Euro 119.767,00 – anni 30.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

**Pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS (Cod. Fisc. OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà, emesso dal Tribunale di Bergamo il 16/08/2024, rep. n. OMISSIS trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 11/09/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Identificativo corpo:** A - abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Bergamo (BG), via Giovanni Battista Rampinelli n. 10**

Sentiti gli uffici competenti, gli immobili trattati, ad oggi, non risultano oggetto di procedure di espropriazione per opere di Pubblica Utilità sia di interesse nazionale che locale.

**Spese di gestione condominiale.**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa Euro 210,00 (escluso costi per uso personale acqua).

**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:** Euro 3.800,00.

L'amministrazione del Condominio "Corte delle Rose" viene curata dall'OMISSIS con studio a OMISSIS. Tra le spese condominiali è compresa quella relativa al consumo di acqua personale.

I dati forniti dall'amministratore non sono aggiornati; è stata ipotizzata una stima in funzione del debito comunicato e delle ulteriori spese che potrebbero essersi generate negli ultimi due anni.

**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

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A - abitazione

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare si è fatto riferimento alle dimensioni rilevate dalla planimetria catastale e verificate in sito. Nel calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" della costruzione, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	34,00	1,00	34,00
		<b>34,00</b>		<b>34,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo

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

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

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare pignorata e della sua natura, non ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di più lotti.



**11. STATO DI POSSESSO:**

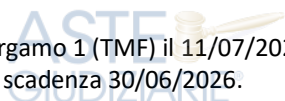
**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2022 per l'importo di euro 175,00 con cadenza mensile.

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

Note: rinnovabile per altri 4 anni salvo disdetta da comunicare almeno 6 mesi prima della scadenza del primo quadriennio.

Registrato a DPBG UT Bergamo 1 (TMF) il 11/07/2022 ai nn.serie 3T, numero OMISSIS.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/06/2026.



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

**Opponibilità ai terzi: SI**

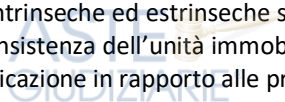


**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore dell'unità immobiliare in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato della proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di essa riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è inserita e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.



**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ufficio Territoriale di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Territoriale di Bergamo;

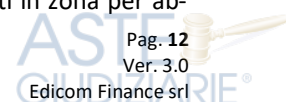
Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci Immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia" - anno 2024 - Editore "Iniziativa Ascom S.p.A.";



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per ab-



itazioni della stessa epoca costruttiva ed aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare tra i 700,00 ed i 1.000,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

### 12.3 Valutazione corpi:

**A - abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]  
Bergamo (BG), via Giovanni Battista Rampinelli n. 10**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	34,00	€ 800,00	€ 27.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.200,00
Valore corpo			€ 27.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.200,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	34,00	€ 27.200,00	€ 27.200,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.080,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 20.420,00
Valore diritto e quota	€ 20.420,00

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 20.420,00</b>
--	--------------------

**Allegati**

- Allegato 01 – Estratto di mappa catastale;
- Allegato 02 – Visura storica per immobile – Catasto Fabbricati – foglio 101, particella 546, sub. 716;
- Allegato 03 – Planimetria catastale – particella 546, sub. 716;
- Allegato 04 – Contratto di locazione;
- Allegato 05 – Documenti Condominio;
- Allegato 06 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 07 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 08 – Nota di trascrizione del 11/09/2024;
- Allegato 09 – Nota di trascrizione del 20/07/2010;
- Allegato 10 – Nota di iscrizione del 20/07/2010;
- Allegato 11 – Nota di trascrizione del 04/08/1998;
- Perizia completa (documento principale);
- Perizia succinta;
- Perizia con omissione dati sensibili;
- Check list controlli;
- Cartella zip planimetria+fotografie;
- Foglio dati catastali;
- Certificati debitore.

Bonate Sopra (BG), 08-03-2025

L'Esperto alla stima  
**Geom. Eros Locatelli**

