



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 488/2024



PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario
Codice fiscale: MCCRCR68C28I138N
Partita IVA: 13236570159
Studio in: via Bach 5 - 24129 Bergamo
Telefono: 0354517038
Fax: 0354517038
Email: studio.maccario@tiscali.it
Pec: riccardoeugenio.maccario@ingpec.eu



Beni in Stezzano (BG)
Via Bassa,10

INDICE**Lotto: 001**

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

Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Creditore Procedente:

Legale Creditore Procedente:

Esecutati:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario

Data nomina: 23-12-2024

Data giuramento: 23-01-2025

Data sopralluogo: 24-01-2025

Cronologia operazioni peritali:

- 02/02/2025 richiesta accesso atti Ufficio Tecnico di Stezzano
- 17/03/2025 acquisizione pratiche edilizie Ufficio Tecnico di Stezzano

Beni in **Stezzano (BG)**
Via Bassa,10

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A -

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Via Bassa,10 – Stezzano (BG)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale: comunione dei beni con

1/2 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale: comunione dei beni con

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietari ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà., foglio 2, particella 6978, **subalterno 27**, scheda catastale BG0078797 del 10/03/2009, indirizzo Via Bassa,10 - Stezzano (BG), scala /, interno /, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 52 mq (48 mq escluse aree scoperte), rendita € 333,11

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

- da Nord-Ovest in senso orario in un solo corpo con le aree esterne: prospetto su area sterna di cui al mapp. 6978/31, ovvero su corsello comune di cui al mapp. 6978/1, alloggio di terzi di cui al mapp. 6978/28, prospetto su area esterna comune di cui al mapp. 6978/1, vano scala di cui al mapp. 6978/4 , alloggio di terzi di cui al mapp. 6978/26

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

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bassa,10 – Stezzano (BG)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale: comunione dei beni con

1/2 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale: comunione dei beni con

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietari ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà., foglio 2, particella 6978, **subalterno 83**, scheda catastale BG0078797 del 10/03/2009, indirizzo Via Bassa,10 - Stezzano (BG), scala /, interno /, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie 23 mq, rendita € 56,40

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini:

- da Nord-Ovest in senso orario: terrapieno, box di terzi di cui al mapp. 6978/84, prospetto su corsello comune di cui al mapp. 6978/1, box di terzi di cui al mapp. 6978/82.

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

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

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Kilometro Rosso.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (1,5 Km , 5 min), Ospedale Papa Giovanni XXIII di Bergamo (5 Km , 10 min), Farmacia (1,6 Km , 5 min), Ufficio postale (0,9 Km , 2 min), Scuola dell'infanzia (2 Km , 6 min), Scuola primaria (2 Km , 6 min), Scuola secondaria di I grado (2 Km , 6 min), Scuola secondaria di II grado (Dalmine) (6,3 Km , 11 min), Supermercato (0,5 Km , 1 min), Piscina (2,3 Km , 6 min), Impianti sportivi (2,3 Km , 5 min)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole/industriali

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Dalmine.

Attrazioni paesaggistiche: Parco agricolo del Rio Morla e delle rogge.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale S. Giovanni Battista, Santuario Madonna dei Campi, Il Palazzino (XVI sec.), Villa Grumelli-Pedrocchi, Villa Morlani, Villa Moroni, Villa Moscheni, Villa Caroli-Zanchi.

Principali collegamenti pubblici: aeroporto di Orio al Serio (6,2 Km, 13 min), autostrada A4 casello di Dalmine (4 Km, 8 min), stazione ferroviaria di Stezzano (1,2 Km, 2 min), SS 42 del Tonale e della Mendola (1,4 Km, 3 min), autobus linee F e U (1,4 Km, 3 min), stazione ferroviaria di Bergamo (7,2 Km, 18 min)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'alloggio posto al piano terra è dotato di due aree esclusive esterne, la prima su fronte S-E in corrispondenza dell'ingresso, la seconda sul fronte opposto a N-O e presenta la seguente distribuzione interna: soggiorno/cucina, disimpegno, camera e bagno.

Superficie complessiva di circa mq **90,10**

E' posto al piano terra.

L'edificio è stato costruito nel 2009 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola/doppia a battente materiale: PVC e vetrocamera protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente/scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: non rilevabile condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: Muratura coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco con colore in pasta condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: quadrotti in cls / blocchetti autobloccanti in cls condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Plafoni	materiale: gesso condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura/bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: esterna rivestimento: marmo condizioni: discrete
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea e parabolica condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: a pavimento e termosifoni condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto antincendio	SI

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B**

Il box posto al piano interrato è accessibile da corsello carrale comune.

Superficie complessiva di circa mq **22,45**

E' posto al piano interrato

L'edificio è stato costruito nel 2009 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello (condominiale)	tipologia: anta doppia a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: non rilevabile condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: c.a. coibentazione: assente condizioni: buone
Pareti interne	materiale: blocchi in cls rivestimento: assente condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Plafoni	materiale: lastre predalles a vista condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: lamiera zincata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Scale (condominiali)	posizione: esterna rivestimento: marmo condizioni: discrete
Impianti	
Elettrico	tipologia: a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 197/2005**

Intestazione:

Tipo pratica: Dichiarazione di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: Costruzione di nuovo complesso residenziale "1 Lotto" costituito da n°3 palazzine a due piani fuori terra con parziale piano interrato, per un totale complessivo di n°48 unità abitative e n°54 autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/12/2005 al n. di prot. 12378

Numero pratica: 74/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: Realizzazione di recinzione del complesso edilizio di cui alla D.I.A. prot. 12378 del 22/12/2005

Oggetto: Opere di corredo

Presentazione in data 05/06/2008 al n. di prot. 5095

Numero pratica: 155/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: Completamento delle opere e modifiche distributive interne delle unità abitative che non incidono sulle superfici volumi

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/11/2008 al n. di prot. 11152

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A. - Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bassa,10 a Stezzano (BG)**

Per quanto sopra indicato indicato si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo: B. - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bassa,10 a Stezzano (BG)

Per quanto sopra indicato indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bassa,10 a Stezzano (BG)****Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bassa,10 a Stezzano (BG)**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza di:	DP-Documento di Piano, PS Piano dei Servizi, CG-Componente Geologica D.CC. n.12 del 10/05/2019 pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 42 del 16/10/2019; PR-Piano delle Regole D.C.C. 21 del 15/06/2022 pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 37 del 14/09/2022
Ambito:	Ambito residenziale di consolidamento
Norme tecniche di attuazione:	Capo 4 - art. 10.2 Piano delle Regole
Immobile soggetto a convenzione:	Si
Se sì, di che tipo?	Urbanistica denominata "Tartaruga"
Estremi delle convenzioni:	27/10/2004 a firma di dott. , ai nn. 39636/11535, registrata a Bergamo 1 in data 10/11/2004 al n. 201433 serie 1, e trascritta a Bergamo in data 03/11/2004 ai nn. 58750/39009
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	13,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bassa,10 a Stezzano (BG)**

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

Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bassa,10 a Stezzano (BG)

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI



Dati precedenti relativi ai corpi: A e B



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di

mutuo fondiario a rogito di dott.
registrato a Bergamo in data



al n.

notaio in Bergamo, in data
serie e iscritto a Bergamo in data

derivante da
ai nn. ,
ai nn.



- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di

Verbale di pignoramento immobiliare, a rogito di Tribunale di Bergamo in data
trascritto a Bergamo in data



ai nn.



, derivante da
ai nn. , e

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di

Verbale di pignoramento immobiliare, a rogito di Tribunale di Bergamo in data
Bergamo in data



ai nn.

derivante da
al n. , trascritto a



Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] sito in Stezzano (BG), Via Bassa,10

Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG), Via Bassa,10



Supercondominio "Pianeta rosso"

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Alloggio 890,93€; Box 13,83€

Millesimi di proprietà: Alloggio 5,26/1000; Box 1,52/1000

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: Alloggio 9.829,22 €; Box 93,40€



Condominio "Pianeta rosso"**Millesimi di proprietà:** Alloggio 10,52/1000; Box 3,03/1000**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Alloggio 522,60€; Box 70,24€**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:** Alloggio 4,701,75 €; Box 392,64€**Altre informazioni:****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** alloggio: si; box: no, non è presente alcun ascensore e la rampa carrabile non ha le caratteristiche di norma per l'uso da parte di disabili**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna**Attestazione Prestazione Energetica:** n° 1620700001409 del 21/04/2009, scaduto il 21/04/2019**Indice di prestazione energetica:** non disponibile**Note Indice di prestazione energetica:** non disponibile**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no**Avvertenze ulteriori:** Il condominio sta procedendo alla dismissione dell'impianto di riscaldamento centralizzato.**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	48,60	1,00	48,60
Area esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	41,50	0,10	4,15
		90,10		52,75

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: Il semestre 2024

Zona: semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	22,45	1,00	22,45
		22,45		22,45

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: Il semestre 2024

Zona: Semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Gli immobili non risultano comodamente divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] sito in Stezzano (BG), Via Bassa,10**

Occupato dai debitori e dai loro familiari

Identificativo corpo: B Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG), Via Bassa,10

Occupato dai debitori e dai loro familiari

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

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (imp. esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semicentrale, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Stezzano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito ed on-line, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio,

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] Stezzano (BG), Via Bassa,10**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	48,60	€ 1.600,00	€ 77.760,00
Area esterna esclusiva	4,15	€ 1.600,00	€ 6.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.400,00
Valore Finale			€ 84.400,00
Valore corpo			€ 84.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.400,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Stezzano (BG), Via Bassa, 10

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	22,45	€ 735,00	€ 16.500,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.500,75
Valore Finale			€ 16.500,75
Valore corpo			€ 16.500,75
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.500,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.500,75

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 di tipo civile [A2]	90,10	€ 84.400,00	€ 84.400,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,45	€ 16.500,75	€ 16.500,75

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita € 15.135,11

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 15.016,99

Valore di stima: € 70.748,65

Valore intero medio ponderale € 70.748,65

Valore diritto e quota

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 70.748,65

13-05-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Riccardo Maccario

Allegati

All. 1 - Documentazione fotografica

All. 2 - Estratto mappa particella 6978

All. 3 - Elaborato planimetrico: dimostrazione grafica subalterni particella 6978

All. 4 - Scheda catastale alloggio particella 6978 sub. 27

All. 5 - Scheda catastale box particella 6978 sub. 83