



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 538/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Giorgio Maj
Codice fiscale: MJAGRG54B05I530Z
Studio in: Via S. Andrea 3 - 24044 Dalmine
Telefono: 035370770
Fax: 0350401210
Email: studiomaj@giorgiomaj.it
Pec: giorgio.maj@geopec.it



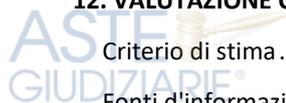
Beni in **Spirano (BG)**
Località/Frazione
Via Campo del però n.7

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento trilocale più servizi con cantina.....	5
Corpo: Box auto piano terra.....	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Appartamento trilocale più servizi con cantina.....	6
Corpo: Box auto piano terra.....	7
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Appartamento trilocale più servizi con cantina.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Corpo: Box auto piano terra.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: Appartamento trilocale più servizi con cantina.....	8
Corpo: Box auto piano terra.....	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Appartamento trilocale più servizi con cantina.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Corpo: Box auto piano terra.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo: Appartamento trilocale più servizi con cantina.....	9
Corpo: Box auto piano terra.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: Appartamento trilocale più servizi con cantina.....	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Appartamento trilocale più servizi con cantina.....	11
Corpo: Box auto piano terra.....	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
Corpo: Appartamento trilocale più servizi con cantina.....	12
Corpo: Box auto piano terra.....	12

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	13
Adegamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-05-2025 alle 10:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Giorgio Maj

Data nomina: 29-01-2025

Data giuramento: 10-02-2025

Data sopralluogo: 25-02-2025



Beni in **Spirano (BG)**
Via Campo del pero n.7

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento trilocale più servizi con cantina.

Appartamento [A] sito in Via Campo del pero n.7

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 2737, subalterno 7, indirizzo Via campo del pero n. 7, piano Rialzato, comune Bergamo, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5, superficie 109 mq, rendita € 352,48 euro

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: Box auto piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Campo del pero n.7

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 3206, subalterno 3, indirizzo Via campo del pero n. 7, piano Rialzato, comune Bergamo, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie 14 mq, rendita € 20,14 euro

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è posto nel centro abitato del Comune di Spirano, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da tipologia costruttiva mista con condomini, palazzine e case plurifamiliari. Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con destinazione degli immobili ad abitazione principale e secondaria. Caratteristiche del fabbricato: i beni oggetto di perizia fanno parte di un complesso residenziale costituito da due edifici distinti posti all'interno di area comune recintata avente ingresso pedonale e carrabile dalla via Campo del pero al civico n. 7. L'edificio residenziale comprende n. 6 unità abitative distribuite su due piani fuori terra con locali accessori al piano seminterrato, il tutto servito da un unico vano scala accessibile dall'area comune. Le strutture portanti ed i collegamenti verticali interni del fabbricato sono in cemento armato e muratura perimetrale in laterizio con orizzontamenti in latero-cemento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il corpo di fabbrica destinato a box-auto, ad un piano fuori terra con copertura piana, prevede n. 6 box-auto accessibili direttamente dall'area comune.

Caratteristiche zona: semicentrale 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: ufficio postale, banca, farmacia, negozi, scuole

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus 230 mt , Autostrada A35 casello di bariano 12 km , Autostrada A4 casello di Dalmine 9,4 km , stazione ferroviaria di Verdello/Dalmine 6,2 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Appartamento [A]** di cui al corpo **Appartamento trilocale più servizi con cantina**

Appartamento trilocale con servizio esposto su tre lati (nord / est / sud) posto al piano rialzato, avente una superficie lorda di circa 109 mq, costituito da: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere da letto, ripostiglio, bagno e due balconi oltre a cantina al piano seminterrato.

Superficie complessiva di circa mq **111,00**

E' posto al piano: terra-rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1964

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

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1964
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non reperita la dichiarazione di conformità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas
Stato impianto	Sufficiente
Potenza nominale	Non rilevata
Epoca di realizzazione/adequamento	1964
Note	Non reperita la dichiarazione di conformità

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Non reperita la dichiarazione di conformità
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box auto piano terra**

Autorimessa singola posta in corpo di fabbrica isolato posto all'interno dell'area comune al fabbricato residenziale.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1974

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non reperita la dichiarazione di conformità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Non reperita la dichiarazione di conformità
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	Non reperita la dichiarazione di conformità
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Appartamento [A] sito in Via Campo del pero n.7

Numero pratica: 68 del 10/10/1963

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 29/10/1979 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento trilocale più servizi con cantina

Appartamento [A] sito in Via Campo del pero n.7
Numero pratica: prot. 9595 del 20/09/2023

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: di manutenzione straordinaria

Oggetto: Efficentamento energetico ed adeguamento sismico
 Presentazione in data 20/09/2023 al n. di prot. 9595

NOTE: in particolare l'intervento ha previsto la formazione di isolamento a cappotto esterno su pareti verticali e sottotetto, sostituzione serramenti e rifacimento della copertura

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento trilocale più servizi con cantina

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Campo del pero n.7
Numero pratica: 553 del 31/01/1974 (prot 1330)

Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: Costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto piano terra

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento trilocale più servizi con cantina.
Appartamento [A] sito in Via Campo del pero n.7

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo: Box auto piano terra.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Campo del pero n.7

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento trilocale più servizi con cantina.
Appartamento [A] sito in Via Campo del pero n.7

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Ambito 2 tessuto consolidato intensivo con I.F. <= 0,83 mq / mq
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30 Piano delle regole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: Box auto piano terra.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Campo del pero n.7

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Ambito 2 tessuto consolidato intensivo con I.F. <= 0,83 mq / mq
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30 Piano delle regole

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento trilocale più servizi con cantina.

Appartamento [A] sito in Via Campo del pero n.7

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Box auto piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Campo del pero n.7

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/04/1969 al 17/09/1994. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/09/1994 al 19/05/1995. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/05/1995 al 23/12/2011. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/12/2011 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: Appartamento trilocale più servizi con cantina

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/04/1969 al 17/09/1994. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/09/1994 al 19/05/1995. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/05/1995 al 23/12/2011. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/12/2011 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.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto piano terra



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 04/12/2024 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/12/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 120000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento trilocale più servizi con cantina



- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 04/12/2024 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/12/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 120000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto 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: Appartamento trilocale più servizi con cantina
Appartamento [A] sito in Spirano (BG), Via Campo del pero n.7

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento trilocale più servizi con cantina
Appartamento [A] sito in Spirano (BG), Via Campo del pero n.7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

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: Box auto piano terra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Spirano (BG), Via Campo del pero n.7



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

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: Appartamento trilocale più servizi con cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento residenziale	sup lorda di pavimento	109,00	1,00	109,00
Balcone	sup lorda di pavimento	2,00	0,50	1,00
		111,00		110,00

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

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 3-2025

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Identificativo corpo: Box auto piano terra



Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 3-2024

Zona: Spirano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 1000



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento trilocale più servizi con cantina

Appartamento [A] sito in Spirano (BG), Via Campo del pero n.7

Libero

Identificativo corpo: Box auto piano terra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Spirano (BG), Via Campo del pero n.7

Libero



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è quello del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach), basato sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, dimensione, forma di



mercato, livello di prezzo, fase del mercato immobiliare.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Spirano;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Bergamo e provincia.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento trilocale più servizi con cantina. Appartamento [A] Spirano (BG), Via Campo del pero n.7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 132.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento residen- ziale	109,00	€ 1.200,00	€ 130.800,00
Balcone	1,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 132.000,00
Valore Finale			€ 132.000,00
Valore corpo			€ 132.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 132.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 132.000,00

Box auto piano terra. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Spirano (BG), Via Campo del pero n.7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa	14,00	€ 900,00	€ 12.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.600,00
Valore Finale			€ 12.600,00
Valore corpo			€ 12.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Appartamento [A]	110,00	€ 132.000,00	€ 132.000,00

trilocale più servizi con cantina				
Box auto piano terra	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	14,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 21.690,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 122.910,00

Valore diritto e quota

€ 122.910,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 122.910,00

16-04-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Giorgio Maj