



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 574/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS e OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Bertocchi
Codice fiscale: BRTFRZ58R03A794K
Studio in: Via Giovanni XXIII 3 - 24027 Nembro
Telefono: 035521161
Fax: 035521161
Email: studio@fabriziobertocchi.it
Pec: fabrizio.bertocchi@archiworldpec.it



Beni in **Ranica (BG)**
Via degli Alpini 12

INDICE

Lotto: 001 - ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA

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



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-05-2025 alle 9,10

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutati: OMISSIS e OMISSIS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Bertocchi

Data nomina: 31-01-2025

Data giuramento: 12-02-2025

Data sopralluogo: 28-03-2025

Cronologia operazioni peritali:

Ispezioni Catasto e Conservatoria: 28/02/2025 e 12/03/2025

Richiesta accesso atti Comune di Ranica: 14/02/2025

Ricerca documentale Comune di Ranica: 16/02/2025



Beni in **Ranica (BG)**
Via degli Alpini 12

Lotto: 001 - ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA.

Abitazione di tipo economico [A3] RANICA (BG) Via degli Alpini 12

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sezione --, foglio 5, particella 651, sub 712

indirizzo Via degli Alpini 12, piano T-1, Comune RANICA (H176)

categoria A/3, classe 1, vani 5,5 ,superficie 105, rendita € 340,86

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La proprietà immobiliare oggetto di perizia è situata in Comune di Ranica (BG) in Via degli Alpini 12.

Si tratta di un alloggio collocato al piano primo di un edificio di due piani oltre il piano terra-seminterrato.

L' unità abitativa è composta da disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere, un bagno aspirato e ripostiglio; al piano terra è situata la cantina.

L' edificio è inserito nel quadrante centrale di Ranica, nei pressi del nucleo storico del paese.

La zona è prevalentemente residenziale con presenza di insediamenti industriali in parte dismessi.

Nelle vicinanze si trovano il Parco di Villa Camozzi con il Centro di ricerca Mario Negri, il Centro Culturale Roberto Gritti, il Comune, l' Istituto Comprensivo scolastico, il Centro sportivo con palestre, campo da calcio e campi da tennis.

La Via degli Alpini ha una facile accessibilità attraverso Via Zopfi e Via Viandasso che la collegano direttamente alla vecchia strada provinciale e alla SP 35 Bergamo-Nembro principali arterie della Valle Seriana.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale e terziaria, con sufficienti parcheggi su strada

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non particolari

Servizi offerti dalla zona: scuole di diverso grado, uffici pubblici, negozi, banche, chiesa

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Alzano Lombardo

Attrazioni paesaggistiche: Colle della Maresana, Parco Locale PLIS Natural Serio

Attrazioni storiche: Villa Camozzi (XIX sec), Villa Baldini in Viandasso (XIV sec)

Principali collegamenti pubblici: TEB Tramvie Elettriche Bergamasche: Linea 1 metro-tramviaria Bergamo-Albino, km 4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Alloggio di tipo economico [A3]** al piano primo

Alloggio di media metratura con superficie lorda commerciale di circa mq 107,00, collocato al piano primo di un edificio costruito negli anni del primo dopoguerra per la residenza degli operai della manifattura Zopfi Spa e successivamente ristrutturato nel 1982-1983 per iniziativa della stessa Società.

Nello specifico l' alloggio è stato ulteriormente rinnovato con una DIA Denuncia di Inizio Attività del 2004 che ha comportato lievi modifiche alla distribuzione interna, il rifacimento degli impianti idricosanitari, di riscaldamento ed elettrico, la sostituzione dei pavimenti, degli accessori sanitari e dei serramenti interni.

L' accesso avviene dalla scala comune con altri appartamenti.

L' esposizione solare è su due lati: sud-est e nord-ovest, i due prospetti sono rivolti verso Via degli Alpini e verso un cortile tenuto a prato.

L' appartamento è composto da un disimpegno unito al soggiorno, cucina abitabile, due camere, ripostiglio e un bagno aspirato con illuminazione indiretta dalla camera; al piano terra è situata una piccola cantina di circa mq 4,00 con altezza di m 3,10.

In tempi successivi non risultano effettuati altri interventi.

Le condizioni generali dell' appartamento, tenuto conto che è stato integralmente rinnovato circa venti anni fa, sono buone, con dotazioni e finiture di livello medio e normalmente mantenute.

L' altezza interna al soffitto è di m 2,82 al netto di parziali ribassamenti.

L' impianto di riscaldamento è autonomo, composto da una caldaia Vailant Mynute 28 di portata termica 31,90 kW e potenza termica nominale 28,80 kW collocata nella armadiatura della cucina; non è presente il Libretto di impianto con le relative ispezioni di verifica.

I serramenti esterni sono in legno con una sezione di mm 55 e vetri doppi, gli oscuranti in griglie pure in legno, lo stato di manutenzione per questo specifico elemento è mediocre.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica cm 33x33, salvo nel bagno in ceramica cm 30x30 con rivestimento delle pareti cm 30x30.

La dotazione del bagno è composta da doccia, lavabo, water e bidet.

Superficie complessiva: appartamento circa **mq 107,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: data imprecisabile verso l' anno 1946, certamente anteriore al 02-09-1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982-1983 e successivamente nel 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: CF, sezione --, foglio 5, particella 651, sub 712

indirizzo Via degli Alpini 12, piano T-1, Comune RANICA (H176)

categoria A/3, classe 1, vani 5,5 , rendita € 340,86

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

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: caseggiato con livello basico di costruzione e dotazioni

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Rinnovato integralmente nel 2004
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento autonomo con caldaia Vailant Mynute 28, termosifoni in alluminio
Stato impianto	Non verificabile al momento del sopralluogo
Potenza nominale	Portata termica 31,90 kW ; potenza termica nominale 28,80 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	Rinnovato integralmente nel 2004
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA.
Abitazione di tipo economico [A3] in RANICA (BG) Via degli Alpini 12

Numero pratica: 135/80

Intestazione: ZOPFI Spa

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: ristrutturazione delle proprie case operaie

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 19/12/1979 al n. di prot. -

Rilascio in data 28/05/1982 al n. di prot. 3361

Abitabilità/agibilità in data 11/01/1984 al n. di prot. 135/80

Numero pratica: 14716/2004

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: progetto di sistemazione interna

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 25/10/2004 al n. di prot. OMISSIS



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA.
Abitazione di tipo economico [A3] in RANICA (BG) Via degli Alpini 12

A seguito di apposita richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 14/02/2025 prot. n. 2025/0002319 all' Ufficio SUE Sportello Unico Edilizia del Comune di Ranica, lo scrivente CTU svolgeva in data 16/02/2025 una ricerca documentale sui titoli edilizi collegati al fabbricato.

La costruzione dell' edificio in cui è collocato l' alloggio risale all' epoca intorno all' anno 1946 quando furono costruiti da parte della manifattura G. Zopfi Spa alcuni fabbricati denominati ' case operaie ' e fra queste quella in esame.

La pratica di riferimento non è singolarmente individuabile in archivio, ma è riconducibile con evidenza ai lotti costruiti nell' intervallo temporale indicato e planimetricamente vi è ricompresa (Fabbricato A).

L' edificazione pertanto risale ad epoca anteriore al 02/09/1967, data di entrata in vigore della Legge Ponte

n. 765/67 che ha sancito l' obbligatorietà della licenza edilizia per tutte le nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche e demolizioni di manufatti esistenti su tutto il territorio comunale.

Fra il 1982 e il 1983 l' edificio nel suo complesso è stato oggetto di una ristrutturazione integrale.

Più recentemente l' alloggio oggetto di perizia è stato interessato da una specifica DIA Dichiarazione di Inizio Attività prot. n. 14716 del 25/10/2004 per un ' progetto di sistemazione interna ' su iniziativa degli attuali proprietari OMISSIS e OMISSIS.

Il rilievo effettuato nel sopralluogo in data 24/03/2025 attesta la conformità edilizia al progetto depositato.

A seguito delle considerazioni esposte l' unità immobiliare è da ritenere legittima ai sensi dell' art. 9 bis c.1-bis del Testo Unico dell' edilizia DPR 380/2001.

Per quanto indicato si dichiara la conformità edilizia.



4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA.
Abitazione di tipo economico [A3] in RANICA (BG) Via degli Alpini 12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 50 del 30/11/2018
Zona omogenea:	Ambiti residenziali di consolidamento tipo B
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8.2 NTA PR del PGT
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indicatore ininfluenza per singola unità immobiliare
Rapporto di copertura:	Indicatore ininfluenza per singola unità immobiliare
Altezza massima ammessa:	Indicatore ininfluenza per singola unità immobiliare
Volume massimo ammesso:	Indicatore ininfluenza per singola unità immobiliare
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA.
Abitazione di tipo economico [A3] in RANICA (BG) Via degli Alpini 12

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

sezione --, foglio 5, particella 651, sub 712
 indirizzo Via degli Alpini 12, piano T-1, Comune RANICA (H176)
 categoria A/3, classe 1, vani 5,5, superficie 105, rendita € 340,86

Note:

nella planimetria catastale si rileva una lieve incongruenza della posizione della porta di ingresso alla cucina, rappresentata nel disimpegno fra le camere anziché nel soggiorno, dove in effetti è collocata;
 ai fini della consistenza e del classamento tale imprecisione non è rilevante, peraltro nel capitolo finale 'Adegua-
 menti e correzioni della stima' è stata inserita una somma per l' eventuale regolarizzazione, qualora divenisse
 necessaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS nato a OMISSIS il 10/06/1964 (prop 1/4)

OMISSIS nata a OMISSIS il 18/10/1933 (prop 1/4)

OMISSIS nata a OMISSIS il 16/05/1938 (prop 1/4)

OMISSIS nata a OMISSIS il 09/09/1940 (prop 1/4)

proprietario/i ante ventennio fino al 28/07/1993

Per atto di compravendita OMISSIS n. rep. OMISSIS in data 23/03/1992 ,
trascritto a OMISSIS il 26/03/1992 ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 10/06/1964 (prop 1/4)

OMISSIS nata a OMISSIS il 18/10/1933 (prop 1/4)

OMISSIS nata a OMISSIS il 16/05/1938 (prop 1/4)

OMISSIS nata a OMISSIS il 12/04/1965 (prop 1/8)

OMISSIS nato a OMISSIS il 28/05/1967 (prop 1/8)

proprietario/i dal 28/07/1993 fino al 28/09/2004

Per successione legittima di OMISSIS apertasi in data 28/07/1993 n. OMISSIS,
registrata a OMISSIS il 04/10/1966 trascritta a OMISSIS il 28/05/1997 ai nn. OMISSIS.

Accettazione tacita di eredità:

SI :

Atto OMISSIS rep OMISSIS del 21/02/2005, trascritto a OMISSIS il 22/02/2005 ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nata a OMISSIS il 18/10/1933 (prop 3/8)

OMISSIS nata a OMISSIS il 16/05/1938 (prop 3/8)

OMISSIS nata a OMISSIS il 12/04/1965 (prop 1/8)

OMISSIS nato a OMISSIS il 28/05/1967 (prop 1/8)

proprietario/i dal 28/09/2004 fino al 21/02/2005

Per atto di compravendita OMISSIS n. rep. OMISSIS in data 28/09/2004,
trascritto a OMISSIS il 02/10/2004 ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 20/08/1976 (prop 1/2)

e

OMISSIS nata a OMISSIS il 30/12/1979 (prop 1/2) – in comunione legale dei beni

proprietario/i dal 21/02/2005 ad oggi (attuali intestatari)

Per atto di compravendita OMISSIS n. rep. OMISSIS in data 21/02/2005,
trascritto a OMISSIS il 02/03/2005 ai nn. OMISSIS.

Note:

in rettifica a precedente nota trascrizione n. OMISSIS del 22/02/2005 per errata indicazione numero di repertorio

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

SI:

vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS, derivante da: Concessione garanzia di mutuo fondiario, a rogito di OMISSIS in data 21/02/2005 ai nn. OMISSIS, iscritto/trascritto a OMISSIS in data 02/03/2005 ai nn. OMISSIS, importo ipoteca: € 325000; importo capitale: € 130000.

Note:

in rettifica a precedente nota di trascrizione OMISSIS del 22-02-2005 per errata indicazione numero di repertorio.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria in rinnovazione attiva a favore di OMISSIS

Note:

ipoteca in rinnovazione della precedente nota di iscrizione in data 22-02-2005 ai nn. OMISSIS (poi rettificata).

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS, derivante da: verbale di pignoramento, a rogito di OMISSIS in data 28/12/2024 ai nn. OMISSIS, iscritto/trascritto a OMISSIS in data 15/01/2025 ai nn. OMISSIS.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS, derivante da: verbale di pignoramento, a rogito di OMISSIS in data 28/12/2024 ai nn. OMISSIS, iscritto/trascritto a OMISSIS in data 29/01/2025 ai nn. OMISSIS.

Note:

in rettifica del precedente per indicazione corretta soggetto a favore.

Dati precedenti relativi ai corpi: A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

NO:

Vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1.400 anno

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, la società 'Amministrazioni Bianzini Maurizio & C. Sas' (OMISSIS, Viale Giulio Cesare 24) conferma, con specifica documentazione del 26-03-2025, che non vi sono spese condominiali insolute a carico dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS.

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** dato indisponibile**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO**Attestazione Prestazione Energetica:** non esistente**Indice di prestazione energetica:** non esistente**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA.****Abitazione di tipo economico [A3] in RANICA (BG) Via degli Alpini 12****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva lorda di circa mq 107,00.

Le misure sono ricavate da rilievo metrico, pertanto attendibili.

L' Allegato I riporta il calcolo delle superfici lorde commerciali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	107,00	1,00	107,00
		107,00		107,00

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.

Accessori:

1. CANTINA	di circa mq 4,00 mq valore a corpo: € 1.000,00
------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita divisibilità

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****Opponibilità ai terzi:** NO**Note:**

l' appartamento al momento del sopralluogo non risulta occupato.

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

Stima sintetica comparativa con immobili consimili in zona.

Valutata la posizione dell' edificio, ubicato in zona centrale di Ranica, valutate le attuali condizioni dell' unità immobiliare, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture interne ed esterne, gli impianti e i servizi esistenti, tenuta in considerazione l' epoca di costruzione, lo scrivente CTU, in base alla elaborazione grafica delle SLP superfici lorde di piano commerciali e alle sue conoscenze del mercato per immobili consimili in zona oggetto di recente compravendita, attribuisce all' unità immobiliare il valore come di seguito indicato in €/mq 1.250,00.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ranica
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
Uffici del registro di Bergamo
Ufficio tecnico di Ranica

Agenzie immobiliari di Ranica, Alzano Lombardo, Torre Boldone

Altre fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari
Bollettino APPE e CONFEDILIZIA Prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia
Listino FIMAA dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia.

12.3 Valutazione corpi:**A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA.**

Abitazione di tipo economico [A3] con annessa cantina, Ranica (BG), Via degli Alpini 12

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	107,00	€ 1.250,00	€ 133.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 133.750,00
Valore corpo			€ 133.750,00
Valore accessori			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 134.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 134.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorde</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO IN RANICA Via degli Alpini 12	Abitazione di tipo economico [A3] con cantina	107,00	€ 134.750,00	€ 134.750,00



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 20.212,50

Spese tecniche per eventuale regolarizzazione planimetria catastale: € 500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 114.537,50

Valore diritto e quota € 114.537,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 114.037,50



Allegati

- A. Visura catastale
- B. Estratto mappa
- C. Planimetria catastale
- D. Concessione edilizia n. 135/80 del 28-05-1982
- E. Elaborati Concessione edilizia n. 135/80 del 28-05-1982
- F. Autorizzazione abitabilità n. 135/80 del 11-01-1984
- G. Denuncia Inizio Attività prot. 14716 del 25-10-2004
- H. Elaborato Denuncia Inizio Attività prot. 14716 del 25-10-2004
- I. Superfici lorde commerciali
- L. Fotografie



4 aprile 2025



L'Esperto alla stima

arch. Fabrizio Bertocchi

Fabrizio Bertocchi

