



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 59/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Graziella Leyla Ciagà
Codice fiscale: CGIGZL65D41A794G
Partita IVA: 04651470165
Studio in: P.le San Paolo 28 - 24128 Bergamo
Telefono: 3472736592
Email: leyla.ciaga@gmail.com
Pec: graziella.ciaga@archiworldpec.it



Beni in **Costa Volpino (BG)**

Località/Frazione

Vicolo San Rocco, 6

INDICE**Lotto: 001**

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



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-07-2025 alle 09:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervvenuto: Avv. OMISSIS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Graziella Leyla Ciagà

Data nomina: 03-04-2025

Data giuramento: 03-04-2025

Data sopralluogo: 21-05-2025

Cronologia operazioni peritali:

23-04-2025 - Indagini urbanistiche e edilizie presso il Comune di Costa Volpino;

27-04-2025 - Istanza per correzione indirizzo presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bergamo.

21-05-2025 - Accesso forzoso all'immobile congiuntamente con il Custode.



Beni in **Costa Volpino (BG)**
Vicolo San Rocco, 6

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione in villini [A7] sito in Vicolo San Rocco, 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Ulteriori informazioni sul debitore: stato libero a seguito di divorzio

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS piena proprietà per quota 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 2 sez. urb. CI, particella 839, subalterno 703, indirizzo Vicolo San Rocco, 6, piano T, Comune Costa Volpino, categoria A/7, classe 1, consistenza 3 vani, superficie totale mq. 48 - totale escluse aree scoperte mq. 48, rendita € 111,55

Derivante da: - Variazione del 12/05/2025: variazione toponomastica pratica n. BG0132745 (n. 132745.1/2025); - Variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie; - Variazione del 25/06/2005: variazione di classamento pratica n. BG0144803 (n. 12503.1/2005); - Variazione del 25/06/2004: divisione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione pratica n. BG0160389 (n. 10709.1/2004); - Variazione del 05/06/2003: variazione di classamento pratica n. 162165 (n. 8452.1/2003); - Ampliamento del 05/06/2002: pratica n. 189014 (n. 6993.1/2002); - Ampliamento del 19/12/2001: pratica n. 452516 (n. 15927.1/2001); - Variazione del 01/01/1994: variazione del quadro tariffario; - Variazione del 01/01/1992: variazione del quadro tariffario; - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: da nord ed in senso orario: altra proprietà (sub. 706), vialetto d'ingresso (b.c.n.c. sub 702), altra proprietà (sub. 704), altra proprietà (sub. 705) ed altra proprietà estranea al complesso immobiliare.

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali.

Note generali: Si allegano le visure, la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico e l'estratto mappa (Allegato n. 2).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'edificio ove è ubicato l'appartamento sorge sull'area identificata al Catasto Terreni: foglio 1, mappale 839, Ente Urbano di are 03.72. L'edificio è ubicato in una zona collinare del Comune di Costa Volpino, corrispondente alla frazione "Corti, e si trova alla distanza di circa 800 metri dal centro del Comune.

L'edificio con orientamento Est-Ovest consta di due volumi: il volume in cui si trova l'appartamento, oggetto della presente procedura, ha n. 2 piani fuori terra, ed è adiacente ad un altro volume con n. 3 piani fuori terra.

L'edificio è disposto perpendicolarmente al Vicolo San Rocco (strada carrabile ma molto stretta) e ha anche un accesso secondario in corrispondenza della via Frer (strada carrabile ma molto stretta).

I due accessi sono tra loro collegati tramite un passaggio condominiale pavimentato, disposto in fregio alla facciata principale dell'edificio a cui accede tramite due cancelli.

L'edificio dispone anche di un cortile asfaltato (collocato ad una quota sopraelevata rispetto ai camminamenti) orientato a nord in fregio alla via Fer, che nel progetto iniziale era destinato a parcheggio condominiale (mai realizzato). Vedi Allegato n. 1 - Documentazione fotografica. Vedi Allegato n. 5 - Autorizzazioni Edilizie.

Caratteristiche zona: collinare borgo storico.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Biblioteca Comunale (a 300 m.), Municipio (a 750 m.).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a 50 km.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Lovere, Monte Alto, Parco avifaunistico dell'Oglio e Ciclovia dell'Oglio.

Attrazioni storiche: Nuclei medievali di Volpino, Corti, Branico, Qualino, Ceratello, Flaccanico.

Principali collegamenti pubblici: Bus (Linea C): collega Bergamo-Lovere-Costa Volpin a 750 m., Stazione ferroviaria di Pisogne a 3 km, Navigazione Lago d'Iseo (Linea 002) a 3 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Appartamento**

L'appartamento si trova al piano terra con orientamento est-ovest ed è accessibile tramite un vialetto pedonale comune (sub. 2 - b.n.c.) che collega tra loro Vicolo san Rocco e via Frer.

L'appartamento è un bilocale, così composto: soggiorno/cucina (15,70 mq), camera da letto (9,90 mq), bagno (4,60 mq), disimpegno (1 mq), ripostiglio (1,90 mq).

La zona giorno (soggiorno e cucina) è orientata a Est, mentre la zona notte è orientata a nord.

L'appartamento è dotato anche di un camminamento e di un cortile esclusivo (una porzione di un più ampio spazio asfaltato di proprietà di terzi).

La superficie lorda dell'appartamento è di 45 mq.

La superficie dell'area esterna esclusiva totale è di 42 mq. di cui 13 mq. di camminamento, 17 mq. di area esterna all'ingresso dell'abitazione e 12 mq. nella porzione di cortile rialzato rispetto al livello terra dell'abitazione.

Vedi Allegato n. 1- Documentazione fotografica.

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio e l'appartamento si trovano in discrete condizioni di manutenzione.

Il muro di contenimento del cortile comune necessita di un intervento di manutenzione (intonaco scrostato e laterizi ammalorati).

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: continue in c.a. condizioni: buone

<i>Solai</i>	tipologia: solaio in laterocemento condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: scarse
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e pvc protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi in laterizio coibentazione: guaina microforata e pannelli in poliuretano condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura e c.a. rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle in grés condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e pvc condizioni: buone Note: Porta di sicurezza.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: da rinnovare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni condizioni: da rinnovare
Varie	
Cortile: la pavimentazione in asfalto e soprattutto i muri di contenimento necessitano di un intervento di manutenzione. Vedi Allegato n. 1 - Documentazione fotografica.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	L'impianto elettrico è da rinnovare.
Riscaldamento	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI

Tipologia di impianto	autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	L'impianto termico è da rinnovare.
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: n. 213/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 23/12/2002 al n. di prot. 14753

Rilascio in data 23/12/2002 al n. di prot. 14753

Numero pratica: n. 213-var.1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: variante in corso d'opera n. 1

Presentazione in data 10/06/2003 al n. di prot. 6833

Rilascio in data 10/06/2003 al n. di prot. 6833

NOTE: Modifica numero appartamenti, spostamento aperture esterne, modifica quote d'imposta e opere interne.

Numero pratica: n. 213-var.2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Variante in corso d'opera n. 2

Presentazione in data 15/10/2004 al n. di prot. 13731

Rilascio in data 15/10/2004 al n. di prot. 13731

NOTE: Opere interne e variazioni nella dimensione delle aperture.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione in villini [A7] sito in Vicolo San Rocco, 6

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

Note generali: Si allegano le autorizzazioni edilizie (vedi Allegato n. 5).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione in villini [A7] sito in Vicolo San Rocco, 6

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 13 del 17/02/2022, pubblicata sul BURL n. 21 del 21-06-2022.
Zona omogenea:	R1 - Centri e nuclei storici - Grado III
Norme tecniche di attuazione:	art. 45 e art. 49 (vedi allegato n. 4 - Estratto P.G.T e N.T.A.).
Immobile sottoposto a vincolo urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessuno
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'immobile è in zona R1- Centri e nuclei storici con grado III con vincolo di mantenimento dell'involucro esterno e la possibilità di modifica delle aperture. L'immobile è all'interno di una fascia di rispetto (elettrodotti).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione in villini [A7] sito in Vicolo San Rocco, 6

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **20/10/2004**. 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 **proprietario/i ante ventennio** al **06/07/2006**. In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per acquisto dalla sig. ra OMISSIS quale titolare dell'impresa individuale OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per acquisto dal sig. OMISSIS

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: si allega l'elenco sintetico delle formalità (Allegato n. 6).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 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 06/07/2006 ai nn. OMISSIS; iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/07/2006 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 160.000,00; importo capitale: € 80.000,00; Note: durata anni 30.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da decreto ingiuntivo a rogito di OMISSIS in data 14/02/2024 ai nn. OMISSIS; iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/04/2024 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 90.000,00; importo capitale: € 81.666,84.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di OMISSIS in data 26/02/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/02/2025 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di OMISSIS in data 09/01/2017 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/05/2017 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da decreto ingiuntivo a rogito di OMISSIS in data 15/02/2023 ai nn. OMISSIS; iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/12/2023 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 24.200,00; importo capitale: € 20.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: decreto ingiuntivo a rogito di OMISSIS in data 15/02/2023 ai nn. OMISSIS; iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/12/2023 ai nn. OMISSIS; importo ipoteca: € 63.200,00; ilmento capitale: € 50.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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

Abitazione in villini [A7] sito in Costa Volpino (BG), Vicolo San Rocco, 6

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

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: nessuna.

L'immobile non fa parte di un condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Accessibilità dalla via Frer.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna.

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: nessuno.

Avvertenze ulteriori: non risulta alcun provvedimento in corso.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata calcolando per intero la superficie lorda abitativa al piano terra con l'aggiunta di quella dell'area esterna esclusiva pavimentata nella misura del 25%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione al PT	Sup. lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
Area esterna esclusiva	Sup. lorda di pavimento	42,00	0,25	10,50
		87,00		55,50

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2 – 2024

Zona: Costa Volpino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il bene non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: all'atto del sopralluogo l'immobile risultava inabitato da diverso tempo.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo sintetico comparativo. Il metodo consiste nel determinare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Nella determinazione del valore unitario sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: la localizzazione, la dotazione di servizi e infrastrutture della zona, l'orientamento, le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione e ristrutturazione, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, il consumo energetico, lo stato di occupazione ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori data provider. Il valore medio rilevato per l'appartamento è pari a circa 900,00 Euro/mq.

Considerato lo stato generale di manutenzione dell'appartamento che necessita del rifacimento degli impianti, la scarsa luminosità dei locali e la difficoltà di accesso si ritiene opportuno indicare il valore di 800,00 Euro/mq. Tale valore è comprensivo delle porzioni ed enti comuni dell'edificio.

Trattandosi di una stima effettuata all'interno di una procedura esecutiva sono stati apportati gli opportuni adeguamenti per l'assenza della garanzia per vizi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Ufficio tecnico di Costa Volpino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- F.I.M.A.A. 2024: Listino prezzi immobili della Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari;
- Case e Terreni 2024: Osservatorio Immobiliare dei prezzi dei fabbricati e aree di Bergamo e Provincia;
- OMI: Banca dati Agenzia delle Entrate;;

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

- F.I.M.A.A. 2024: appartamenti (21-50 anni), min. 800,00 euro/mq - max 1.100,00 Euro/mq;
- Case e Terreni 2024: appartamenti non recenti (15-40 anni), min 700,00 euro/mq - max 800,00 euro/mq;
- OMI Agenzia delle Entrate anno 2024-semester 2: abitazioni civili (stato di conservazione normale), min. 800,00 euro/mq - max 1.200,00 Euro/mq; ;

Altre fonti di informazione: agenzie immobiliari operanti nella zona (vedi Allegato n. 7).

12.3 Valutazione corpi**Appartamento. Abitazione in villini [A7]**

Costa Volpino (BG), Vicolo San Rocco, 6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione al piano terra	45,00	€ 800,00	€ 36.000,00
Area esterna esclusiva	10,50	€ 800,00	€ 8.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.400,00
Valore Finale			€ 44.400,00
Valore corpo			€ 44.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.400,00

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione in villini [A7]	55,50	€ 44.400,00	€ 44.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.440,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 39.960,00

Valore diritto e quota € 39.960,00



12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

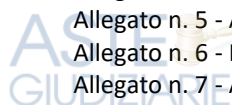
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 39.960,00



Allegati

- Allegato n. 1 - Documentazione fotografica
- Allegato n. 2 - Documentazione catastale
- Allegato n. 3 - Certificato anagrafico di stato civile
- Allegato n. 4 - Estratto P.G.T. e N.T.A .
- Allegato n. 5 - Autorizzazioni edilizie
- Allegato n. 6 - Ispezione ipotecaria
- Allegato n. 7 - Atto di provenienza



13-06-2025



L'Esperto alla stima
Arch. Graziella Leyla Ciagà

