

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 518/2024**

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott. LUCA VERZENI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Annamaria Casilli  
**Codice fiscale:** CSLNMR66P54A794S  
**Partita IVA:** 02209410162  
**Studio in:** via Suardi 47 - 24124 Bergamo  
**Telefono:** 035 270954  
**Fax:** 035 270954  
**Email:** annamariacasilli@libero.it  
**Pec:** annamariacasilli@archiworldpec.it

Beni in **Cologno Al Serio (BG)**  
Località/Frazione  
Vicolo del Carso, 7

## INDICE

### Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Appartamento .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: Appartamento .....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	7
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: Appartamento .....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	8
Corpo: Appartamento .....	8
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	8
Corpo: Appartamento .....	8
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	8
Corpo:.....	8
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	9
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	9
Corpo: Appartamento .....	9
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	9
Corpo: Appartamento .....	9
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	10
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	10
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	10
Criterio di stima .....	10
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.:** 17-06-2025 alle 09:10

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Annamaria Casilli

**Data nomina:** 24-02-2025

**Data giuramento:** 25-02-2025

**Data sopralluogo:** 05-04-2025

**Cronologia operazioni peritali:** A seguito accettazione dell'incarico la sottoscritta Arch. Annamaria Casilli ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- accesso al sito internet del Comune di Cologno al Serio per reperire gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- In data 24/03/2025 ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Cologno al Serio (Bg);
- In data 03/03/2025 ha eseguito le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo;
- In data 26/03/2025 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo attraverso il servizio SISTER;
- In data 05/04/2025 ha effettuato, in presenza del custode, il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, effettuando i rilievi fotografici di rito;
- in data 22/04/2025 ha fatto richiesta all'ufficio anagrafe del comune di Cologno al Serio del certificato di residenza degli esecutati e affittuario, ricevuti il 30/04/2025.
- In data 30/04/2025 e 07/05/2025 ha eseguito, le verifiche della regolarità edilizia delle unità pignorate, nonché l'esistenza del Certificato di Agibilità visionando la documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune Cologno al Serio.

Beni in **Cologno Al Serio (BG)**  
Vicolo del Carso, 7

## Lotto: 001

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

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo del Carso, 7**

#### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni (ALLEGATO 5: certificati residenza).

#### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni (ALLEGATO 5: certificati residenza).

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Intestato a OMISSIS, proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni. Entrambe risultano residenti OMISSIS, foglio 24, particella 84, subalterno 703, indirizzo Vicolo del Carso, 3, piano P1, comune Cologno al Serio, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 81 mq, rendita € 188,51

Derivante da: DIVISIONE del 28/11/2001 Pratica n. 417000 in atti dal 28/11/2001 DIVISIONE (n. 14465.1/2001). DERIVANTE DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/11/2002 Pratica n. 396329 in atti dal 28/11/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16688.1/2002) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94). DERIVANTE DA: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/11/2001, prot. n. 417000.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Comproprietà di tutte le parti comuni come scale, cortile, ballatoio. Si precisa che sul cortile interno non è consentita la sosta per autoveicoli.

Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali. In particolare: Appartamento al piano primo: a nord vano scala comune, ad est prospetto su cortile comune, a sud ed ovest muri perimetrali.

Note: Si fa presente che l'unità immobiliare pignorata diversamente da quanto indicato sulla scheda catastale si trova a Cologno al Serio in Vicolo del Carso n.7 (ALLEGATO 3: visura e scheda catastali). Inoltre si precisa che OMISSIS

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

### 2. DESCRIZIONE

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

L'unità immobiliare pignorata è situata all'interno di un edificio a corte di tre piani fuori terra, ubicato in Vicolo del Carso n. 7 (catastralmente indicato come n. 3), nel comune di Cologno al Serio. L'immobile si trova in una zona centrale a prevalente destinazione residenziale. L'area circostante è caratterizzata da una buona viabilità e offre adeguate possibilità di parcheggio. Cologno al Serio è un comune della provincia di Bergamo, in Lombardia, situato circa 20 km a sud-est del capoluogo, nella pianura della Bassa Bergamasca. Il paese vanta origini antiche, risalenti all'epoca romana, ed è noto per il suo centro storico ben conservato, racchiuso da mura medievali. L'unità oggetto di pignoramento si trova all'interno del perimetro murario

storico ed è accessibile direttamente da una delle porte del borgo. La zona è completamente urbanizzata, con tutti i principali servizi — tra cui il Municipio, le scuole, la chiesa parrocchiale, l'ufficio postale, le agenzie bancarie e numerose attività commerciali di vicinato — facilmente raggiungibili a piedi, data la posizione centrale dell'immobile (Allegato 4: Documentazione fotografica)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo, Urgnano, Stezzano.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del Serio.

**Attrazioni storiche:** Bergamo Città Alta, Castello di Malpaga.

**Principali collegamenti pubblici:** Bergamo trasporti - Autobus linea M fermata 300 mt

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova a Cologno al Serio, in Vicolo del Carso n. 7 (catastalmente indicato come n. 3), all'interno di un edificio a corte sviluppato su tre piani fuori terra, dotato di un cortile interno. Il piano terra è adibito ad autorimesse, mentre i piani superiori ospitano appartamenti residenziali, accessibili tramite ballatoio comune e collegati da una scala anch'essa in comune.

L'edificio è stato realizzato con materiali tradizionali: la facciata esterna è intonacata e colorata, mentre la copertura a falde presenta un manto di copertura in tegole. L'accesso all'unità avviene tramite un androne e il cortile comune.

L'appartamento si trova al primo piano ed è accessibile dal ballatoio. L'ingresso si apre su un piccolo disimpegno che conduce alla cucina, al bagno cieco (dotato di WC, bidet, lavandino, doccia e lavatrice) e al soggiorno. Da quest'ultimo si accede a una spaziosa camera da letto.

Le finiture interne sono semplici: le pareti sono intonacate e tinteggiate in colori pastello, mentre quelle del bagno sono rivestite in ceramica. I pavimenti delle stanze sono in graniglia, mentre nel bagno è presente pavimentazione in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. Le finestre che si affacciano sul cortile interno sono dotate di tapparelle e zanzariere. La porta d'ingresso e quelle interne, ove presenti, sono in legno con inserti in vetro. Il ballatoio comune è pavimentato in gres e delimitato da un parapetto in metallo.

L'unità è dotata di impianti per gas, acqua ed energia elettrica. Il riscaldamento è autonomo, alimentato da una caldaia posizionata in cucina, con distribuzione tramite radiatori in ghisa (Allegato 4: Documentazione fotografica)

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

E' posto al piano: primo

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. 3

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** L'edificio che ospita le unità oggetto di valutazione si presenta in condizioni complessivamente mediocri. Si tratta di una costruzione che riflette le caratteristiche tipiche dell'epoca in cui è stata realizzata, con evidenti segni di mancato intervento di manutenzione straordinaria, tanto nelle aree comuni quanto in quelle private. L'unità immobiliare risulta in uno stato di conservazione e manutenzione mediocri. Necessita perciò di qualche intervento di manutenzione. In particolare si notano aloni nel soffitto del locale bagno, probabilmente causati da condensa e mancata manutenzione (ALLEGATO 4: Documentazione fotografica).

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Cucina



Bagno



Camera



Soggiorno

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Prot. 110**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione di un fabbricato mediante demolizione del fabbricato esistente

Oggetto: demolizione e costruzione

Presentazione in data 22/06/1961 al n. di prot. 110

Rilascio in data 07/09/1961 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 07/02/1963 al n. di prot. 110

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

**Numero pratica: Prot. 444**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: manutenzione straordinaria

Per lavori: formazione impianti di riscaldamento autonomi-sistemazione serramenti- pavimenti-impianti e tinteggiature in fabbricato di civile abitazione

Oggetto: demolizione e costruzione  
 Presentazione in data 03/02/1988 al n. di prot. 444  
 Rilascio in data 07/03/1988 al n. di prot. 4560  
 NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento.**  
**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo del Carso, 7**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento.**  
**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo del Carso, 7**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.48 del 30/10/2020 del Consiglio Comunale, Variante parziale n.4 al PGT
Zona omogenea:	Città Storica
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. pr 25 (ALLEGATO 1: Estratto PGT e NTA) - Edifici di nuova edificazione su vecchio impianto, grado di intervento 5: ristrutturazione edilizia

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento.**  
**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo del Carso, 7**

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/09/1999 al 05/12/2007. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/12/2007 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.

Note: Inoltre si precisa che nel presente atto OMISSIS

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/12/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 104.000; Importo capitale: € 156.000; Note: Mutuo fondiario durata 30 anni. Inoltre si precisa che nel presente atto OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 25/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/11/2024 ai nn. OMISSIS.

**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 di tipo popolare [A4] sito in Cologno Al Serio (BG), Vicolo del Carso, 7**

Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non è presente un amministratore condominiale.

**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.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nel contratto di locazione viene indicato che l'attestato di prestazione energetica è stato consegnato al conduttore. Ma non è stato possibile reperirlo.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** All'atto di pignoramento non risultano vincoli di prelazione dello Stato.

**Avvertenze ulteriori:** All'atto del pignoramento non sussistono cause in corso e presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

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

**Identificativo corpo:** Appartamento

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale e documentale calcolando, come previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili", per intero i muri esterni e per il 50% quelli confinanti, e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici ad eccezione di alcune misurazioni di verifica. La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva di eventuali beni pertinenziali tenendo conto

anche di terrazze ed aree esterna secondo le dovute proporzioni, con riferimento alla norma UNI 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento P1	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
		<b>80,00</b>		<b>80,00</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

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Zona B2/centrale/centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità immobiliare oggetto di procedura è indivisibile. Si propone il LOTTO UNICO.

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2022 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza mensile

Registrato a Bergamo 1 il 18/05/2022 ai nn.4536-serie 3T

Tipologia contratto: contratto di locazione ad uso abitativo 4+4, scadenza 30/04/2026

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

#### **Opponibilità ai terzi: SI**

Il contratto sopra menzionato è stato registrato in data 18/05/2022 al n. 4536-serie 3T pertanto è opponibile alla procedura (ALLEGATO 6: Contratto d'affitto)

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente procedura si è adottato il metodo della stima diretta ossilee basato sul raffronto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il ossib medio di

compravendita. Attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori di mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario. Si è tenuto presente dell'ubicazione, delle caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture ossibile, eccetera), delle caratteristiche funzionali e distributive interne del parcheggio e delle sue appendici, delle caratteristiche estetiche e tipologiche, dello stato di conservazione, del grado delle finiture, della vetustà fisica, della necessità o meno di adeguamento ossibile degli impianti, del fatto o ossibile sia una proprietà indivisa, ed infine dello stato di occupazione dell'immobile, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo possa influire sulla determinazione del valore. Attraverso la consultazione delle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ossibile dall'Agenzia delle Entrate, del Listino Prezzi Immobiliari, di "Case & Terreni", oltre che sulla base di contatti ed indagini condotte presso operatori del mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario di seguito espresso.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Cologno al Serio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di zona, Listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, Banca dati delle quotazioni immobiliari fornito dall'Agenzia dell'Entrate Annualità 2024 - 2 semestre;

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

Listino Valori Casa & Terreni 2024:

- Abitazioni non Recenti (15-40 anni) valore minimo €/mq € 900,00 e valore massimo €/mq € 1.100,00
- Abitazioni da ristrutturare valore minimo €/mq € 600,00 e valore massimo €/mq € 700,00

Listino Valori F.I.M.A.A. 2024:

- Abitazioni semi-Recenti (21-50 anni) valore minimo €/mq € 500,00 e valore massimo €/mq € 1.000,00
- Abitazioni da ristrutturare valore minimo €/mq € 200,00 e valore massimo €/mq € 300,00;

Altre fonti di informazione: Altre pubblicazioni specializzate sull'andamento del mercato immobiliare - Borsino immobiliare, Osservatorio immobiliare fiaip - Casa & Terreni.

## 12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]**  
**Cologno Al Serio (BG), Vicolo del Carso, 7**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P1	80,00	€ 700,00	€ 56.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.000,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 56.000,00</b>
Valore corpo			€ 56.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	80,00	€ 56.000,00	€ 56.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.600,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 50.400,00

Valore diritto e quota € 50.400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **50.400,00**

**Allegati**

1. Estratto PGT e NTA;
2. documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità;
3. visura e sched catastale;
4. documentazione fotografica;
5. Certificati di residenza;
6. Contratto d'affitto;
7. dichiarazione trasmissione perizia;
8. check list;
9. Succinta;
10. Foglio riassuntivo dati catastali;
11. Perizia con omissione dati sensibili.

15-05-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Annamaria Casilli**