

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 584/2024

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. LUCA VERZENI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Gianluigi Andrea Brignoli  
**Codice fiscale:** BRGGLG62S29A246U  
**Studio in:** Via Europa 35 - 24022 Alzano Lombardo  
**Telefono:** 3394029316  
**Email:** arc.andreabrignoli@gmail.com  
**Pec:** gianluigiandrea.brignoli@archiworldpec.it

---

Beni in **Roncobello (BG)**  
Località/Frazione **Bordogna**  
Via Cardinal Cavagnis 11

## INDICE

### Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: A.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: A.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	10
Corpo: A.....	10
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	10
Corpo:.....	10
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	10
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	10
Corpo: A.....	10
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	11
Corpo: A.....	11
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	11
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	11
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	11
Criterio di stima .....	11
Fonti d'informazione .....	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA VERZENI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 24-06-2025 alle 09:00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** arch. Gianluigi Andrea Brignoli

**Data nomina:** 13-02-2025

**Data giuramento:** 14-02-2025

**Data sopralluogo:** 17-04-2025

**Cronologia operazioni peritali:**

Il CTU, accettato l'incarico in data 14/02/2025, provvedeva a mettersi in contatto con il Custode nominato al fine di organizzare il primo sopralluogo.

Nel frattempo si attivava per la richiesta di Accesso agli Atti presso il Comune di Roncobello (BG), la verifica delle conformità catastali e le ispezioni pregiudizievoli presso l'Agenzia del Territorio.

In data 17/04/2025 (dopo che il Custode aveva fornito una copia delle chiavi della nuova serratura sostituita con l'ausilio di un fabbro) il CTU organizzava il sopralluogo a Roncobello in Via Cardinal Cavagnis 11 presso l'immobile oggetto dell'esecuzione ed effettuava le dovute e necessarie verifiche e misurazioni (Alzano Lombardo -> Roncobello -> Alzano Lombardo -> km. 96).

In data 29/04/2025 il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncobello per prendere visione delle Pratiche richieste (Alzano Lombardo -> Roncobello -> Alzano Lombardo -> km. 96).

Il CTU procedeva quindi all'ultimazione della stesura della Perizia sulla base di quanto reperito.

Beni in **Roncobello (BG)**  
Località/Frazione **Bordogna**  
Via Cardinal Cavagnis 11

## **Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bordogna, Via Cardinal Cavagnis 11**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS proprietà 1/1, foglio 14, particella 1296, subalterno 11, scheda catastale sì, indirizzo Via Cardinale Cavagnis 11, piano 2, comune Roncobello, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie Totale: mq. 40,00 - Totale escluse le aree scoperte: mq. 35,00, rendita € 61,97

Derivante da:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA DEL 18/09/1991 IN ATTI DAL 08/06/1998 RIPRISTINO INDICAZIONI SEZIONE CENSUARIA ERRATA DA IMPIANTO (n. CI0015.667/1997)
- VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 25/06/1998 IN ATTI DAL 25/06/1998 F.BO/14 N. 1296 SUB.2:11
- RETTIFICA DATI CLASSAMENTO AUTOMATICO
- IST L. 154/88 N. 1595/95 (n. W1091.1/1998)
- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA DEL 18/09/1991 IN ATTI DAL 08/06/1998 RIPRISTINO INDICAZIONE SEZIONE CENSUARIA ERRATA DA IMPIANTO (n. CI0015.667/1997)
- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992
- SUPERFICIE DI IMPIANTO PUBBLICATA IL 09/11/2015. DATI RELATIVI ALLA PLANIMETRIA: DATA DI PRESENTAZIONE 31/05/1986, PROT. n. 000008558
- ATTO AMMINISTRATIVO DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') DEL 25/11/2004 PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE SEDE BERGAMO (BG) REPERTORIO n. 15957
- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (passaggi intermedi da esaminare) TRASCRIZIONE n. 45752.1/2004 REPARTO PI DI BERGAMO - PRATICA n. 45752.1/2004
- ATTO DEL 30/09/2005 PUBBLICO UFFICIALE OMISSIS SEDE BERGAMO (BG) REPERTORIO n. 42534
- COMPRAVENDITA NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO n. 38710.1/2005 REPARTO PI DI BERGAMO IN ATTI DAL 06/10/2005

Confini:

partendo da nord in senso orario: a nord con altra proprietà (sub. 10), ad est con altra proprietà, a sud vuoto su Via Cardinale Cavagnis ed ad ovest con altra proprietà (sub. 12).

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

Sì

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è ubicata nella frazione Bordogna del Comune di Roncobello (Bg).

La Via Cardinal Cavagnis è esclusivamente pedonale e parte dalla piazza SS. Redentore, punto centrale del piccolo borgo.

La zona è caratterizzata principalmente da edifici di antica costruzione e da immobili nati dalla ristrutturazione/ricostruzione di unità di epoca meno recente.

Destinazione quindi prettamente residenziale, zona tranquilla e traffico di passaggio lungo l'arteria principale che porta al Comune capoluogo di Roncobello.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido, Scuola materna, Scuola primaria e Scuola secondaria di primo grado (Non esistenti a Roncobello ma nei vicini centri di Branzi e Piazza Brembana), Scuole Secondarie di Secondo Grado (San Pellegrino Terme, Zogno e Bergamo), Banche (Mancanti), Ufficio Postale/Prodotti finanziari (sufficiente), Farmacia (Mancante - nelle vicinanze nel Comune di Branzi a km. 8 o Piazza Brembana Km. 5), Ospedale a San Giovanni Bianco (sufficiente), Negozi di vicinato/botteghe (sufficienti per prima necessità).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** San Pellegrino Terme.

**Attrazioni paesaggistiche:** Conca di Mezzeno punto di partenza per escursioni nelle Prealpi Bergamasche.

**Attrazioni storiche:** nei dintorni parecchi borghi Medioevali molto caratteristici (Cornello dei Tasso, Camerata Cornello, Acquacalda, Ornica, Sparavera, Caprile Superiore ed Inferiore ed altri).

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus per il capoluogo (da bivio Roncobello) km. 1,5, Stazione FS Bergamo Km. 42,5, Aereoporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 49, Ingresso autostradale A4 Bergamo Km. 44

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A**

L'immobile è ubicato quasi alla fine della Via Cardinale Cavagnis, stradina pedonale in leggera salita a fondo chiuso che parte dalla piazza SS. Redentore dove si trova la Chiesa del Borgo Bordogna, frazione di Roncobello.

Lo stabile nasce come ristrutturazione di un edificio esistente; è costituito da 11 unità immobiliari distribuite su 3 piani fuori terra.

Lo stesso risulta un monolocale con angolo cottura, un bagno ed un terrazzo di discrete dimensioni.

Superficie complessiva di circa mq **53,30**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985/1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza media utile interna di circa mt. 3,00

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

**Stato di manutenzione generale:** discrete.

**Condizioni generali dell'immobile:** allo stato di fatto la struttura non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali, si trova in un discreto stato di conservazione e necessiterebbe di alcune opere di manutenzione ordinaria/straordinaria.

Per tipologia e materiali utilizzati si classifica tra gli edifici di tipo economico caratterizzati da una sufficiente dotazione di impianti e di scarse finiture.

Anche internamente l'appartamento richiede un intervento generale di manutenzione straordinaria e di rifacimento/adeguamento di tutti gli impianti.

**Caratteristiche descrittive**

<b>Caratteristiche strutturali</b>	
<i>Balconi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ad anta battente singola, doppia e tripla</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>ceramica, legno e pietra</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1986
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<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





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 225**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Rifacimento di edificio esistente adibito ad uso di abitazione civile.

Oggetto: Ristrutturazione.

Presentazione in data 19/01/1984 al n. di prot. 37

Rilascio in data 29/11/1984 al n. di prot. 37

Abitabilità/agibilità in data 21/01/1988

**Numero pratica: Variante alla C.E. 225**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera all C.E. 225/1984

Oggetto: variante.

Presentazione in data 16/01/1986 al n. di prot. 49  
Rilascio in data 23/01/1986 al n. di prot. 49

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

#### Identificativo corpo: A.

#### Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bordogna, Via Cardinal Cavagnis 11

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

raffrontando il rilievo allo stato di fatto con la pianta di progetto ultima del dicembre 1986, in Variante alla C.E. 225/1984, si accerta una minore superficie totale.

La porta di accesso del bagno, indicata nella tavola di progetto sul lato corto, in realtà è stata realizzata sul lato lungo di tale locale.

Entrambe queste irregolarità rientrano nelle tolleranze costruttive regolate dall'Art. 34 - bis del D.P.R. 380/2001 e nello specifico il comma 2-bis stabilisce che "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere".

A seguito rilascio della Concessione Edilizia in Variante del 23/01/1986, il Comune di Roncobello a nome dell'Ufficio competente, prescrive che "si dovrà curare per quanto possibile la separazione dei bagni dai locali di abitazione mediante adeguato antibagno".

Tale prescrizione non è stata considerata visto che allo stato di fatto rilevato, non esiste antibagno.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

#### Identificativo corpo: A.

#### Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bordogna, Via Cardinal Cavagnis 11

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 2 del 28/02/2014
Zona omogenea:	Centri storici
Norme tecniche di attuazione:	Edifici all'interno dei nuclei di antica formazione. Identificati nel Comparto 1 ai numeri edifici 29 e 30. Grado di intervento 4° - edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica.
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:	//
Rapporto di copertura:	//
Altezza massima ammessa:	//
Volume massimo ammesso:	//
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note:

Il PGT definisce il grado di intervento nei nuclei di antica formazione e nello specifico l'indagine sugli edifici nel nucleo di Bordogna individua con i numeri 29 e 30, gli edifici di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente Esecuzione Immobiliare. Tutta la documentazione relativa a quanto sopra, è contenuta nell'ALLAGATO C.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bordogna, Via Cardinal Cavagnis 11**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . 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 25/11/2004 al 30/09/2005. In forza di decreto di trasferimento immobili; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 30/09/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/10/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 198000; Importo capitale: € 99000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a BERGAMO in data 11/12/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/12/2024 ai nn. OMISSIS; Dalla data del 13/12/2024 della Certificazione Notarile redatta dal Notaio OMISSIS al 13/05/2025 non risultano essere state trascritte altre formalità pregiudizievoli.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

## 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.

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Roncobello (BG), Via Cardinal Cavagnis 11**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.**

**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: //.**

La OMISSIA, Amministratore protempore del Condominio BREMBO in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, ha comunicato che la quota spese condominiali preventivo gestione 01 marzo

2024 - 28 febbraio 2025, è stata interamente coperta.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): //**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: //**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: //**

**Avvertenze ulteriori: //**

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo: A**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare, sono stati accertati in seguito a rilievo svolto durante il sopralluogo del 17/04/2025. E' stata calcolata la superficie lorda (superficie netta calpestabile + muri interni).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento (residenziale)	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
Terrazzo (residenziale)	sup lorda di pavimento	16,30	0,33	5,38
		<b>53,30</b>		<b>42,38</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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, si ravvede la non divisibilità dello stesso.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note:

l'immobile allo stato attuale risulta libero.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Si è proceduto alla valutazione con il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili

per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

In particolare sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni, che ne modificano il valore:

- a) il fabbricato è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- b) la superficie lorda dell'unità immobiliare, le dotazioni e le caratteristiche dello stesso;
- c) i parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare, sono stati accertati in seguito a rilievo svolto durante il sopralluogo e parametrato alle misure riportate sui progetti approvati in Comune di Roncobello;
- d) la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;
- e) l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello di infrastrutture del territorio circostante;
- f) l'epoca di edificazione;
- g) lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile nonché la qualità dei materiali, del livello delle finiture ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- h) l'esposizione e la panoramicità.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Roncobello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate
- Immobiliare.it
- Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 880,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari in loco/nelle vicinanze.

## 12.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Roncobello (BG), Via Cardinal Cavagnis 11

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.666,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento (residenziale)	37,00	€ 700,00	€ 25.900,00
Terrazzo (residenziale)	5,38	€ 700,00	€ 3.766,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.666,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 29.666,00</b>
Valore corpo			€ 29.666,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 29.666,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 29.666,00

**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 economico [A3]	42,38	€ 29.666,00	€ 29.666,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.449,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 25.216,10
Valore diritto e quota	€ 25.216,10

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 25.216,10</b>
---	--------------------

**Allegati**

ALLEGATO A\_VISURA STORICA SUB. 711  
 ALLEGATO B\_PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 711  
 ALLEGATO C\_DOCUMENTAZIONE PGT  
 ALLEGATO D\_FOTOGRAFIE + PLANIMETRIE ULTIMA VARIANTE APPROVATA 23.01.1986  
 ALLEGATO E\_CERTIFICATI STORICI DI RESIDENZA  
 ALLEGATO F1\_C.E. 225  
 ALLEGATO F2\_VARIANTE ALLA C.E. 225  
 ALLEGATO F3\_ABITABILITA'  
 ALLEGATO G\_ISPEZIONE IPOTECARIA 13.05.2025  
 ALLEGATO H\_RILIEVO ALLO STATO DI FATTO-CALCOLO SUP. COMM.-RAFFRONTO VAR. PROGETTO DEL 23.01.1986  
 ALLEGATO I\_LIBERATORIA SPESE CONDOMINIALI  
 ALLEGATO L\_QUADRO TIPO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
 ALLEGATO M\_CHECKLIST  
 Succinta-perizia\_584\_2024\_ei  
 Dichiarazione\_trasmissione\_perizia\_584\_2024\_ei

15-05-2025

L'Esperto alla stima  
**arch Gianluigi Andrea Brignoli**