

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 258/2024**

**PROMOSSA DA**  
Kerdos SPV srl

**CONTRO**  
Galloni Paolo

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. LUCA VERZENI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Danesi  
**Codice fiscale:** DNSFBA67D13A794F  
**Studio in:** Via Tonale 250 - 24060 Endine Gaiano  
**Telefono:** 035 825323  
**Fax:** 035 827799  
**Email:** architetto.danesi@gmail.com  
**Pec:** fabio.danesi@archiworldpec.it



Beni in **Valbondione (BG)**  
Località/Frazione

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento piano primo con sottotetto

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto .....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto .....	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	9
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto .....	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	10
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto .....	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: Appartamento al piano primo con sottotetto .....	10
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	11
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto .....	11
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	12
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	12
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	12
Criterio di stima .....	12
Fonti d'informazione .....	12
Valutazione corpi.....	13
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.:** 01-04-2025 alle 9.10  
**Creditore Procedente:** Kerdos SPV srl  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. Avvocato Fedele Vincenzo  
**Esecutato:** (GLLPLA67T29C153S)

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Danesi  
**Data nomina:** 16-07-2024  
**Data giuramento:** 16-07-2024  
**Data sopralluogo:** 20-02-2025  
**Cronologia operazioni peritali:** Il CTU, dopo aver ritirato le chiavi dallo studio dell'amministratore di condominio, ha effettuato il sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. Le chiavi sono successivamente state riconsegnate all'amministratore del condominio.



Beni in **Valbondione (BG)****Lotto: 001 - Appartamento piano primo con sottotetto****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in****Quota e tipologia del diritto****1/1 di Galloni Paolo- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: GLLPLA67T29C153S - Residenza: Castelleone (CR) via Coelli n.11 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: GALLONI PAOLO, nato a Castelleone (CR) il 29/12/1967, c.f. GLLPLA67T29C153S - piena proprietà, foglio 45, particella 2297, subalterno 14, scheda catastale redatta in data 08/01/2001 - conforme, indirizzo via Curò snc, piano 1-2, comune Valbondione, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 54 mq, rendita € 224,66 €Derivante da: Atto del 03/07/2002 Pubblico Ufficiale Mannarella Francesco, sede Bergamo (BG), Repertorio n. 28656 - Compravendita - Nota presentata con modello Unico n. 21995.1/2002, Reparto PI di Bergamo in atti dal 11/07/2002Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile viene specificato che al bene spetta la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tali ai sensi dell'art 1117 c.c., e vengono richiamati in particolare il locale immondizie, il locale contatori e la cabina Enel. Nell'elenco dei subalterni assegnati (allegato all'elaborato planimetrico volto all'accertamento della proprietà immobiliare urbana), viene precisato che al mappale 2297 sub 14 spetta la quota parte proporzionale del mappale 2297 sub 701 (BCNC a tutti i subalterni del mappale 2297 (area, scale, viali) e del mappale 3676 sub 703 (BCNC (area, scale esterne, locale immondizia, locale contatori, cabina Enel) Confini: CONFINI: unità immobiliare mappale 2297 sub. 13, ente comune, prospetto su area mappale 2297 sub. 9**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Nell'atto di pignoramento il bene è identificato catastalmente al Foglio 4, mentre i dati catastali corretti identificano il bene al Foglio 45. Pertanto non c'è la totale corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'appartamento appartiene a un condominio, situato in zona periferica e raggiungibile dalla sola viabilità locale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** campo sportivo e palazzetto dello sport (ordinaria), servizi di vicinato (ordinaria), casa di riposo (ordinaria), campeggio (ordinaria)

**Caratteristiche zone limitrofe:** boschive

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** cascate del Serio, alpi Orobie.

**Attrazioni storiche:** chiese, museo degli attrezzi antichi.

**Principali collegamenti pubblici:** strada provinciale 49 100 m

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento al piano primo con sottotetto**

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano primo e sottotetto di un compendio immobiliare identificato come Condominio CURO', costituito da tre piani fuori terra.

Si accede all'appartamento attraverso un camminamento comune ad altre unità immobiliari.

L'appartamento è costituito, al piano primo, da zona giorno, camera, disimpegno e bagno. Al piano primo è presente un balcone.

Si accede al piano sottotetto mediante una scala interna in legno.

Il Piano secondo è costituito da un unico vano, adibito a sottotetto.

Superficie complessiva di circa mq **74,90**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1999

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

ha un'altezza utile interna di m. 2,55 m piano primo, variabile (da 1,56 a 1,93 m) piano secondo mansardato

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'immobile si trova in condizioni generali sufficienti.

L'appartamento è completamente vuoto, privo di sanitari (è presente il solo piatto doccia), privo di caldaia e corpi scaldanti, privo di quadro elettrico interno, privo delle ante interne dei serramenti (non sono presenti le finestre, sono presenti solo le ante oscuranti esterne), privo delle ante delle porte interne.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>ante a battente</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: Sono presenti le ante esterne oscuranti in legno, è presente la parte fissa dei serramenti (finestre e portefinestra) ma l'appartamento è privo delle ante delle finestre e della porta finestre
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: L'appartamento è privo delle ante delle porte interne.



<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: piano primo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: sottotetto
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Scala a chiocciola interna che collega il piano primo al piano secondo
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>Non presente certificato</b> Note: L'appartamento è privo del quadro elettrico di distribuzione interno

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Si precisa che l'appartamento è attualmente privo di quadro elettrico interno, privo di corpi illuminanti, privo di placche degli interruttori
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Si precisa che l'appartamento è attualmente dotato di impianto di riscaldamento, ma privo di caldaia e di corpi scaldanti
<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





esterno



esterno



bagno





zona giorno



sottotetto

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Concessione edilizia n. 1480**

Intestazione: Società del Parco srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: la concessione edilizia è stata rilasciata in data 13/07/1999 e volturata a favore della Società del Parco srl in data 17/07/1999

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/07/1999 al n. di prot. 1480

Abitabilità/agibilità in data 14/05/2001

**Numero pratica: Concessione edilizia n. 1484**

Intestazione: Società del Parco srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: la concessione edilizia è stata rilasciata in data 13/07/1999 e volturata a favore della Società del Parco srl in data 17/07/1999



Per lavori: costruzione fabbricato  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 13/07/1999 al n. di prot. 1484  
 Abitabilità/agibilità in data 14/05/2001

**Numero pratica: Concessione edilizia n. 1493**

Intestazione: Società del Parco srl  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Note tipo pratica: la concessione edilizia è stata rilasciata in data 13/07/1999 e volturata a favore della Società del Parco srl in data 17/07/1999  
 Per lavori: costruzione fabbricato  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 13/07/1999 al n. di prot. 1473  
 Abitabilità/agibilità in data 14/05/2001

**Numero pratica: Concessione edilizia n. 1608-1609-1610**

Intestazione: Società del Parco srl  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: recupero sottotetti e spostamento tavolati  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 17/02/2001 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 14/05/2001

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto.  
 Abitazione di tipo civile [A2] sito in**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto.  
 Abitazione di tipo civile [A2] sito in**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di approvazione definitiva n. 5 del 25/02/2017
Ambito:	B3 - ambiti prevalentemente/totalmente residenziali, densamente edificati con tipologia a schiera
Norme tecniche di attuazione:	Art. 7.21 delle Norme Tecniche di attuazione del 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
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1mc/mq
Altezza massima ammessa:	8,50m
Volume massimo ammesso:	quello esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 al piano primo con sottotetto.  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** SOCIETA' DEL PARCO srl, con sede a Bergamo, c.f. 02573500168 **proprietario/i ante ventennio al 03/07/2002.** In forza di ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** GALLONI PAOLO, nato il 29/12/1967 a Castelleone (CR), c.f. GLLPLA67T29C153S **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mannarella Francesco, in data 03/07/2002, ai nn. 28656/15510; trascritto a Bergamo, in data 10/07/2002, ai nn. 30362/21995.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di AXA Assicurazioni spa contro Galloni Paolo; Derivante da: sentenza di condanna del tribunale di Cremona; A rogito di Tribunale di Cremona in data 08/01/2018 ai nn. 94; Iscritto/trascritto a Cremona in data 18/01/2022 ai nn. 2344/301; Importo ipoteca: € 90000; Note: L'iscrizione di ipoteca grava anche sul mappale 3676 Sub 52, non oggetto della presente procedura esecutiva.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Kerdos SPV srl contro Galloni Paolo; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Mannarella Francesco in data 03/07/2002 ai nn. 28657; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2022 ai nn. 39443/6507; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000; Note: Trattasi di IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER LA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Kerdos SPV srl contro Galloni Paolo; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 21/05/2024 ai nn. 3485 iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2024 ai nn. 29978/21665.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento al piano primo con sottotetto

## 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 al piano primo con sottotetto  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Valbondione (BG),**

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

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 573,59.**



**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

Lavori di manutenzione straordinari : 387,99 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0. Nessuna**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nell'atto notarile viene specificato che al bene spetta la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tali ai sensi dell'art 1117 c.c., e vengono richiamati in particolare il locale immondizie, il locale contatori e la cabina Enel. Nell'elenco dei subalterni assegnati (allegato all'elaborato planimetrico volto all'accertamento della proprietà immobiliare urbana), viene precisato che al mappale 2297 sub 14 spetta la quota parte proporzionale del mappale 2297 sub 701 (BCNC a tutti i subalterni del mappale 2297 (area, scale, viali) e del mappale 3676 sub 703 (BCNC (area, scale esterne, locale immondizia, locale contatori, cabina Enel)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'appartamento ha una scala interna a chiocciola che collega il piano primo con il sottotetto.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Viene costituita a reciproco profitto e carico di ciascuna unità immobiliare del fabbricato: - servitù di installazione, passaggio, ispezione e manutenzione di impianti esistenti e futuri e prese d'aria in genere, con particolare riferimento all'accesso e all'ispezione dei locali contatori. - servitù di transito e di allacciamento agli impianti tecnologici;

**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 si è rilevata la presenza di vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs,42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Non si è rilevata la presenza di cause in corso, né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

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

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano primo con sottotetto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nella presente sezione sono state inserite le superfici dell'appartamento posto al piano primo, nella consistenza attualmente rilevata e che corrisponde alla scheda catastale redatta in data 08/03/2001. E' stata altresì inserita la superficie del piano secondo (sottotetto), essendo lo stesso compreso nella medesima scheda catastale dell'appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	36,00	1,00	36,00
Terrazzo piano primo	sup lorda di pavimento	2,90	0,25	0,73
Sottotetto piano secondo	sup lorda di pavimento	36,00	0,50	18,00
		<b>74,90</b>		<b>54,73</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 tavere agibili non abitabili, 70% sottotetti/tavere 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: semestre 1 - anno 2024

Zona: Valbondione

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile non è comodamente divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Nella valorizzazione dell'immobile sono stati utilizzati i criteri di stima sintetica a vista e di stima sintetica comparativa parametrica semplificata

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Valbondione;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Valbondione;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Omi, anno 2024, semestre 1, comune di Valbondione, zona centrale/centro abitato, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione residenziale, abitazioni civili, stato conservativo normale, valore di mercato: minimo 900 €/mq, massimo 1200 €/mq.;;

Altre fonti di informazione: F.I.M.A.A. Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia, anno 2024, edizione 30: Comune di Valbondione, appartamenti 5-20 anni: valore minimo 1.100,00 €/mq, valore massimo 1.600,00 €/mq.



**12.3 Valutazione corpi:****Appartamento al piano primo con sottotetto. Abitazione di tipo civile [A2]  
Valbondione (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.784,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano primo	36,00	€ 1.000,00	€ 36.000,00
Terrazzo piano primo	0,73	€ 1.000,00	€ 730,00
Sottotetto piano secondo	18,00	€ 1.000,00	€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.730,00
privo di porzione di impianti e di ante dei serramenti detrazione del 20.00%			€ -10.946,00
Valore corpo			€ 43.784,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.784,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.784,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano primo con sottotetto	Abitazione di tipo civile [A2]	54,73	€ 43.784,00	€ 43.784,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.189,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 41.594,80
Valore diritto e quota	€ 41.594,80

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>41.594,80</b>
---	--------------------

**Allegati**

- 1\_Estratto atto matrimonio
- 2\_Visura storica
- 3\_Scheda catastale
- 4\_Elaborato planimetrico e elenco subalterni
- 5\_Atto notarile
- 6\_Documentazione Fotografica
- 7\_Spese condominiali

28-02-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Fabio Danesi**