

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

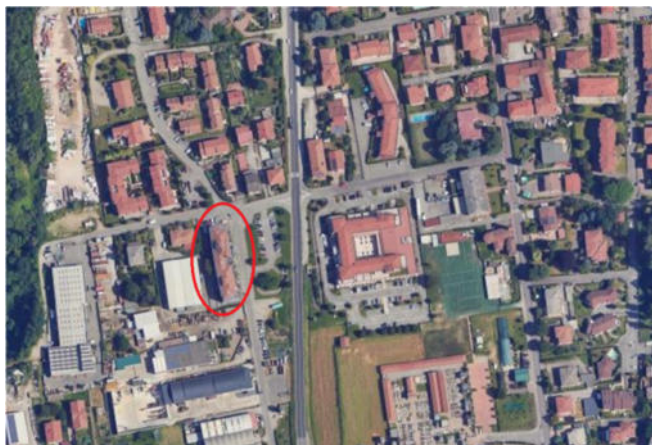
N° Gen. Rep. 524/2025

PROMOSSA DA  
CONDOMINIO GIARDINO

CONTRO

.....  
.....  
GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. Luca FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Calogero ROMANO  
**Codice fiscale:** RMNCGR61A02H148W  
**Studio in:** strada delle Gerre 5 - 24041 Brembate (BG)  
**Telefono:** 338 6206940  
**Fax:** 338 6206940  
**Email:** calogero.romano@libero.it  
**Pec:** calogero.romano@archiworldpec.it

Beni in **Villa d'Adda (BG)**  
via della Manica n° 7

## INDICE

### Lotto UNICO - Appartamento posto al terzo piano con annessi cantina e box al piano interrato

<b><u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u></b> .....	4
<u>Corpo: A</u> .....	4
<b><u>2. DESCRIZIONE</u></b> .....	4
<u>DESCRIZIONE GENERALE</u> .....	4
<u>Corpo: A</u> .....	5
<b><u>3. PRATICHE EDILIZIE</u></b> .....	9
<b><u>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</u></b> .....	9
<u>Corpo: A</u> .....	9
<b><u>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</u></b> .....	10
<u>Corpo: A</u> .....	10
<b><u>5. CONFORMITÀ CATASTALE</u></b> .....	10
<u>Corpo: A</u> .....	10
<b><u>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u></b> .....	10
<u>Corpo:</u> .....	10
<b><u>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u></b> .....	10
<b><u>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u></b> .....	11
<u>Corpo: A</u> .....	11
<b><u>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</u></b> .....	11
<u>Corpo: A</u> .....	11
<b><u>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</u></b> .....	12
<b><u>11. STATO DI POSSESSO</u></b> .....	12
<b><u>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u></b> .....	12
<u>Criterio di stima</u> .....	12
<u>Fonti d'informazione</u> .....	12
<u>Valutazione corpi</u> .....	122
<u>Adeguamenti e correzioni della stima</u> .....	13
<u>Prezzo base d'asta del lotto</u> .....	13
<u>Regime fiscale della vendita</u> .....	13
Allegati.....	13

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. Luca FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 15-04-2025 alle 11:00

**Creditore Procedente:** .....

**Legale Creditore Procedente:** Avv. ....

**Esecutati:** .....

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Calogero ROMANO

**Data nomina:** 24-12-2025

**Data giuramento:** 29-12-2025

**Data sopralluogo:** 27-01-2026

### Cronologia operazioni peritali:

Visure catastali e ipotecarie

Richiesta certificati a Enti Pubblici

Richiesta accesso e copia atti Comune di Villa d'Adda (BG)

Richiesta dati ad Amministratore condominiale

Istanza di rettifica catastale ad Agenzia Entrate

Richiesta copia atto a notaio Dott. ....

Sopralluogo/rilievi presso immobili

Verifiche per stima immobile

Elaborazione perizia ed allegati

Beni in **Villa d'Adda (BG)**  
via della Manica n° 7

## Lotto UNICO - Appartamento posto al terzo piano con annessi cantina e box al piano interrato

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

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in via della Manica n° 7**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di ..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ..... - Residenza: ..... - Stato

Civile: ..... - Regime Patrimoniale: .....

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di ..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ..... - Residenza: ..... - Stato Civile:

..... - Regime Patrimoniale: .....

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** ..... (nato a ..... il .....) - C.F.

..... - Proprieta' per 1/2 (in comunione di beni) e ..... (nata a .....

..... il .....) - C.F. .... - Proprieta' per 1/2 (in comunione di beni), foglio

5, particella 3036, subalterno 11, indirizzo via della Manica n° 7, piano 3, comune Villa d'Adda, categoria A3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie mq 114 (totale escluse aree scoperte mq 112), rendita € 433,82.

**Confini:** cortile su due lati; appartamento di terzi, vano scala e pianerottolo comuni; cortile.

Note: Particella corrispondente al catasto terreni Foglio 9 Particella 2740.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** ..... (nato a ..... il .....) - C.F.

..... - Proprieta' per 1/2 (in comunione di beni) e ..... (nata a .....

..... il .....) - C.F. .... - Proprieta' per 1/2 (in comunione di beni), foglio

5, particella 3036, subalterno 13, indirizzo via della Manica SN, piano S, comune Villa d'Adda, categoria C6, classe 2, consistenza mq 17, superficie mq 30, rendita € 31,61.

**Confini:**

- box: box di terzi, corridoio/cantina, cortile sui rimanenti lati;

- cantina: corridoio d'accesso e cantina di terzi, cortile su due lati, autorimessa.

Note: Particella corrispondente al catasto terreni: Foglio 9 Particella 2740.

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

I dati catastali degli immobili corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, salvo la diversa identificazione della numerazione civica del Comune di Villa d'Adda che di fatto risulta essere per l'abitazione via della Manica n° 7 (anzichè via della Manica sn). E' stata richiesta apposita rettifica all'Agenzia delle Entrate in data 31.12.2025 numero pratica BG0407043. In data 12.01.2026 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'avvenuta correzione dei dati catastali (vedi allegato n° 1A: aggiornamento visura catastale).

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** produttiva/residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Aree a verde, Centro commerciale, Parcheggi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Km 24, Autostrada Km 14, Stazione ferroviaria Km11, Pullman Km 0,3.

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento posto al terzo piano, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, n° 3 camere e n° 2 balconi, con annessi cantina e box al piano seminterrato.

Superficie complessiva di circa mq 101,00.

E' posto al piano: 3.

L'edificio è stato costruito nel periodo 1968-1969.

L'edificio è stato ristrutturato nel 2022-2023.

Ha un'altezza utile interna di circa m 2,50 (cantina-box) e m 2,80 (abitazione).

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e interrati n. 1.

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a. (da collaudo)</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>tavelloni su muricci di forati con caldaia in cls (da collaudo).</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a. (da collaudo)</b> ubicazione: <b>interna</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto c.a./laterizio (da collaudo c.a.)</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. (da collaudo)</b>
Travi	materiale: <b>c.a. (da collaudo)</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola/doppia a battente</b> materiale: <b>legno/vetro</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>discrete</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole</b>
Pareti esterne	materiale: <b>doppio tavolato in laterizio (da collaudo)</b>
Pavimentazione interna	materiale: <b>marmette di cemento e piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b> Note: Porta di accesso U.I.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno/cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> Note: condominiale
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b>
Ascensore	La documentazione non è stata prodotta dall'Amministratore condominiale.
Citofonico	tipologia: <b>audio</b>

	condizioni: <b>buone</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Energia solare</i>	tipologia: <b>pannelli fotovoltaici</b> utilizzo: <b>elettricità</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Note: Impianto condominiale.
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista/sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi rame/acciaio</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale (contatore comune)</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame/ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>discrete</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1969
<i>Note</i>	Allo stato non reperibile.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1969.
<i>Note</i>	La documentazione di adeguamento non è stata prodotta dall'Amministratore condominiale.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori:	
<i>L'immobile dispone di ascensori</i>	SI Note: La documentazione non è stata prodotta dall'Amministratore condominiale.







### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 236 e successive varianti.**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori di costruzione nuovo complesso residenziale.

Presentazione in data 26/07/1968.

Rilascio in data 29/07/1968 al n. di prot. 236.

Abitabilità/agibilità in data 29/12/1972 al n. di prot. 236.

**Numero pratica: 170/2022**

Intestazione: .....

Tipo pratica: CILA - Interventi art. 119 D.L. n° 34-2022 (superbonus).

Per lavori riguardanti interventi di riqualificazione energetica e consolidamento strutturale in facciata al condominio Giardino.

Presentazione in data 21/11/2022 al n. di prot. 14156.

Abitabilità/agibilità in data 20/12/2023 al n. di prot. 13920.

NOTE: Segnalazione certificata per l'agibilità (relazione tecnica asseverata dell'Ing. ....).

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via della Manica n° 7**

Conformità edilizia:

A seguito sopralluogo e rilievi in data 27.01.2026, nonché esame della documentazione amministrativa, è stata riscontrata la seguente difformità: 1) modifiche interne: demolizione tavolato tra box e cantina con chiusura della porta di accesso di quest'ultima col corridoio condominiale. Dall'esame del P.G.T. e delle N.T.A. del Comune di Villa d'Adda, nonché da una verifica effettuata presso l'ufficio tecnico comunale, si prospetta la possibilità di poter procedere alla regolarizzazione delle opere mediante presentazione di apposita istanza in sanatoria, salvo prescrizioni da parte dello stesso Ente nel rispetto delle norme edilizie e del regolamento di igiene, o in alternativa procedere al ripristino parziale dello stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: apposita istanza di sanatoria (CILA)

Oneri di regolarizzazione	
Spese per eventuale ripristino dello stato dei luoghi/sanzioni amministrative/ regolarizzazione edilizia/tecniche	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia, salvo la regolarizzazione delle modifiche riscontrate.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via della Manica n° 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 1 del 05.01.2013 e successive varianti - Risulta adottata la variante generale al PGT con deliberazione C.C. 29.07.2025 n° 33.
Ambito:	P1 - Produttiva esistente (2013) - R2 Residenziale esistente (adozione variante generale).
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 20-27 (NTA 2013) - Art. 62 (NTA 2025 - adozione)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via della Manica n° 7**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale, salvo l'aggiornamento della scheda a conseguimento della sanatoria edilizia per modifiche interne.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Proprietari:** ..... (nato a ..... il .....) - C.F. .... - Proprieta' per 1/2 (in comunione di beni) e ..... (nata a ..... il .....) - C.F. .... - Proprieta' per 1/2 (in comunione di beni), proprietari ante ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott. .... in data 22/11/2001 rep. n° 5425/2388, registrato a Legnano in data 10/12/2001 n° 1127/2V e trascritto a Bergamo in data 28/11/2001 ai nn. 48033/35440.

Note: Da potere ..... con sede legale in ..... (C.F. ....).

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

#### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ..... contro ..... e ..... , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di notaio ..... , in data 22/11/2001 rep. n° 5426, iscritto a Bergamo in data 28/11/2001 ai nn. 48034/11979.

Importo ipoteca: L. 450.000.000

Importo capitale: L. 225.000.000.

Note: Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento): Iscrizione presentata il 22/10/2021 Servizio di P.I. di BERGAMO - Registro particolare n° 9292 - Registro generale n° 59973.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ..... contro ..... e ..... , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di notaio Dott.ssa ..... in data 10/07/2007 rep. n° 4489/2249, iscritto a Bergamo in data 12/07/2007 ai nn. 45451/11718.

Importo ipoteca: € 100.000,00

Importo capitale: € 50.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di ..... contro ..... e .....  
 ....., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di notaio Dott. ....  
 in data 22/11/2001 rep. n° 5426, iscritto a Bergamo in data 22/10/2021 ai nn. 59973/9292.

Importo ipoteca: € 232.405,60

Importo capitale: € 116.202,80.

Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE (Formalità di riferimento Servizio di PI di BERGAMO - Iscrizione Numero di registro particolare 11979 del 28/11/2001).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ..... contro ....., derivante da verbale di pignoramento immobili, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 14/11/2025 rep. n° 7986, trascritto a Bergamo in data 02/12/2025 ai nn. 66792/47788.

**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: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villa D'adda (BG), via della Manica n° 7**

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 2.500,00 (comprensivi di consumo acqua e riscaldamento). Dato rilevato da preventivo 2023-24.

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

Non risultano comunicate dall'Amministratore condominiale.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** circa € 5.500,00 (dato stimato non essendo stato comunicato dall'Amministratore condominiale).

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà:**

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte del fabbricato denominato Condominio GIARDINO.

Millesimi di proprietà (dato rilevato da preventivo 2023-24): 53,300/1000 (abitazione, cantina e box), 82,000/1000 (ascensore).

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

Necessitano modifiche interne all'unità immobiliare.

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

**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:** NO

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

**Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ingresso/disimpegno	superficie lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Soggiorno	superficie lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
Cucina	superficie lorda di pavimento	9,00	1,00	9,00
Bagno	superficie lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
Camera 1	superficie lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
Camera 2	superficie lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
Camera 3	superficie lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Balcone 1	superficie lorda di pavimento	2,00	0,33	0,66
Balcone 2	superficie lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
	<b>mq</b>	<b>101,00</b>		<b>96,31</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: 1-2025

Zona: Villa d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

**Accessori:**

A1. Box con annessa cantina	Identificato al n. Foglio 5 mappale 3036 sub 13 Posto al piano seminterrato Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 28 Valore a corpo: € <b>9.000,00</b>
-----------------------------	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'unità abitativa e relative pertinenze non sono divisibili.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** ..... senza alcun titolo.

**Opponibilità ai terzi: NO**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Uffici del registro di Bergamo

Ufficio tecnico di Villa d'Adda

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia (Immobiliare.it, Borsino Immobiliare, Remax, Domus, Immobiliare case, Agenzia Patelli); Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 900,00-1.100,00.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annessi box/cantina**

**Villa d'Adda (BG) - via della Manica n° 7**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso/disimpegno	12,00	€ 850,00	€ 10.200,00
Soggiorno	16,00	€ 850,00	€ 13.600,00
Cucina	9,00	€ 850,00	€ 7.650,00
Bagno	6,00	€ 850,00	€ 5.100,00
Camera 1	18,00	€ 850,00	€ 15.300,00
Camera 2	18,00	€ 850,00	€ 15.300,00
Camera 3	15,00	€ 850,00	€ 12.750,00
Balcone 1	0,66	€ 850,00	€ 561,00

Balcone 2	1,65	€ 850,00	€ 1.402,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.863,50
arrotondamento detrazione di € 863.50			€ -863,50
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 81.000,00</b>
Valore corpo			€ 81.000,00
Valore accessori			€ 9.000,00
Valore complessivo intero			€ 90.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annessi box/cantina	96,31	€ 90.000,00	€ 90.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.700,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.300,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 73.000,00
Valore diritto e quota	€ 73.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 73.000,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

**Allegati**

- n° 1 - Visura catastale - Fg 5 mapp. 3036 sub 11 (abitazione A3)
- n° 1-A - Visura catastale aggiornata - Fg 5 mapp. 3036 sub 11 (abitazione A3)
- n° 2 - Visura catastale - Fg 5 mapp. 3036 sub 13 (box C6)
- n° 3 - Estratto mappa (Fg 9 mapp. 2740)
- n° 4 - Scheda catastale abitazione ( Fg 5 mapp. 3036 sub 11)
- n° 5 - Scheda catastale box-cantina ( Fg 5 mapp. 3036 sub 13)
- n° 6 - Comune Villa d'Adda (BG) - Estratto PGT (PdR)
- n° 7 - L.E. 29.07.1968 n° 236 - Casa uso civile abitazione
- n° 8 - Abitabilità - 29.12.1972
- n° 9 - CILA (superbonus) - Riqualificazione energetica e strutturale - 21.11.2022 n° 170
- n° 10 - Segnalazione certificata per agibilità - 20.12.2023 n° 13920
- n° 11 - Foto
- n° 12 - Certificato residenza-stato famiglia-stato civile di .....
- n° 13 - Certificato residenza-stato famiglia-stato civile di .....

Brembate, 20.02.2026

L'Esperto alla stima  
**Arch. Calogero Romano**