

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 393/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Viviana Milesi
Codice fiscale: OMISSIS
Partita IVA: OMISSIS
Studio in: OMISSIS
Telefono: OMISSIS
Fax: OMISSIS
Email: milesi.viviana.arch@gmail.com
Pec: vivianamilesi@archiworldpec.it

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**

Località/Frazione

via Carlo Mozzi n.2

INDICE**Lotto: 001**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-02-2026 alle 10:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Viviana Milesi

Data nomina: 29-10-2025

Data giuramento: 04-11-2025

Data sopralluogo: 06-12-2025

Cronologia operazioni peritali:

Data ispezione catastale 10-11-2025 e 08-01-2026

Data ispezione ipotecaria, note e trascrizioni 10-11-2025

Data richiesta di accesso agli atti Comune di Fara Gera D'Adda 14-11-2025

Data restituzione pratiche edilizie 01-12-2025

Richiesta dati gestione amministrativa condominio 07-01-2026

Data restituzione dati gestione amministrativa 08-01-2026

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**
via Carlo Mozzi n.2

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Carlo Mozzi n.2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe –

Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: nubile –

Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS (CF OMISSIS) Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1) 2. OMISSIS (CF OMISSIS) n Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1),

foglio MM/1, particella 1003, subalterno 8, indirizzo via A. Locatelli SN, piano 1°, comune Fara Gera d'Adda, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6, superficie mq 93, rendita € 464,81

Derivante da: 1. Atto del 23/07/2014 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede FARA GERA D'ADDA (BG) Repertorio n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di BERGA-MO in atti dal OMISSIS

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Con riferimento all'atto notarile "all'appartamento con cantina compete la quota di 206,684 millesimi di comproprietà sulla Palazzina "E" e la quota di 10,845 millesimi di comproprietà sull'intero complesso".

Confini: Dell'appartamento: affaccio enti comuni; vano scala-ascensore e a.u.i.; affaccio enti comuni; a.u.i. ed affaccio enti comuni. Della cantina: disimpegno enti comuni; a.u.i.; enti comuni; a.u.i.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS (CF OMISSIS) Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1) 2. OMISSIS (CF OMISSIS) n Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1),

foglio MM/1, particella 1006, subalterno 29, indirizzo via A. Locatelli SN, piano PS1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 14, superficie mq 16, rendita € 26,75

Derivante da: 1. Atto del 23/07/2014 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede FARA GERA D'ADDA (BG) Repertorio n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di BERGA-MO in atti dal OMISSIS

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Con riferimento all'atto notarile: "al box per auto compete la quota di 21,370 millesimi di comproprietà sul corpo di fabbrica "H" e la quota di 1,108 millesimi di comproprietà sull'intero complesso".

Confini: enti comuni; a.u.i.; corsello enti comuni; a.u.i.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento

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

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: //.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, ufficio Postale, Banca, Sede Municipale (ottima distanza 600 mt), Scuola infanzia, Scuola primaria e Scuola media (ottima distanza da 300 a 600 m), Centro Sportivo comunale, Campo calcio Oratorio (buona sita da 600 a 900 m), Negozi di vicinato e market (ottima distanza da 300 a 600 mt)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: 2 km da Vaprio D'Adda e Canonica D'Adda, 5 km da Trezzo sull'Adda, 7 km da Treviglio, 21 km da Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Adda Nord con percorsi ciclopeditoni accessibili a tutti, un'area naturale protetta ricca di storia.

Attrazioni storiche: Casa del Custode delle Acque, Basilica Autarena, Palazzo dei Vescovi, Rudùn (ruota), lavatoi e passerella sul Fiume Adda.

Principali collegamenti pubblici: BUS F e T10 circa 500 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

In un complesso residenziale denominato "Condominio Pioppeto" costituito da tredici palazzine di due o tre piani fuori terra in lotto recintato ben articolato con pertinenze comuni costituite da percorsi e parcheggi interni e da ampie aree a giardino; precisamente nella Palazzina "E" è ubicato l'appartamento sito al piano primo composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile, disimpegno zona notte, due camere da letto, servizio igienico padronale e servizio igienico/lavanderia di servizio con annessa cantina al piano interrato. Il compendio in oggetto comprende anche una autorimessa sita al piano interrato descritta nel capitolo accessori.

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

E' posto al piano: 1°-PS1

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1003 sub.8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In generale la palazzina residenziale realizzata nei primi anni '80 si presenta in stato discreto.

I beni immobili in oggetto così come la palazzina hanno mantenuto le caratteristiche costruttive e tipologiche, gli impianti e le finiture dell'anno di costruzione. Lo stato di manutenzione dell'appartamento così come degli accessori ubicati al piano interrato risulta essere sufficiente, dal sopralluogo eseguito non si riscontrano recenti interventi di manutenzione straordinaria sia per le finiture interne che per gli impianti. In merito ai requisiti di sostenibilità energetica, considerato l'anno di costruzione, è ipotizzabile una insufficienza nel comportamento anti-sismico e nell'isolamento termoacustico in relazione alla più recente normativa vigente.

Le fotografie in allegato descrivono bene l'ubicazione, la tipologia e i materiali in essere sia della palazzina residenziale che del compendio immobiliare in oggetto.

Varie
Le caratteristiche strutturali del complesso immobiliare rispettano gli anni di esecuzione: FONDAZIONI: continue in c.a. a trave rovescia per i pilastri; continue in calcestruzzo parzialmente armato per i muri delle scale. STRUTTURE VERTICALI: pilastri in c.a. di varie dimensioni caricati in modo normale. Muri in c.l.s. parzialmente armato per le scale. STRUTTURE ORIZZONTALI: travi in c.a. a vista e in spessore di solaio, scale, gronda e balconi in c.a. SOLAI: in laterizio e travetti in c.a. gettati in opera, prima soletta in lastre prefabbricate (piano autorimesse). Tetto in laterizio con solaio isolato; copertura in tegole; canali, converse, scossaline e pluviali in lamiera di rame. Le facciate con intonaco plastico hanno una zoccolatura in ceppo di Poltragno spessore cm.3. FINITURE INTERNE APPARTAMENTO PIANO PRIMO Pavimento: ingresso, soggiorno, disimpegno zona notte e due camere da letto, ceramica dim.20x20 colore beige con disegno a riquadro ogni quattro piastrelle; cucina, ceramica dim.20x20 colore marrone; bagno, ceramica dim.20x20 colore sfumato verde-grigio; bagno/lavanderia, ceramica 25x12.5 colore beige. Soglie in pietra dura. Rivestimento: cucina, tutte le pareti, ceramica dim.20x20 H. 200, colore bianco con riquadro marrone; bagno, ceramica 20x20 H. 200 colore grigio-verde sfumato; bagno/lavanderia dim.25x12.5 H. 200, posato in verticale colore beige con inserti floreali. Le pareti del soggiorno hanno rivestimento in piastrelle effetto pietra naturale quarzite. Zoccolino: di legno. Serramenti interni: porte di legno tamburato in noce Tanganika. Serramenti esterni: serramenti di legno abete verniciato tipo monoblocco con doppi vetri; oscurante persiane di legno. Bagno padronale: lavabo, vaso, bidet, vasca e doccia in muratura con gradino, tutti i sanitari sono in vitreus china bianca e tutte le rubinetterie sono cromate. Bagno di servizio: vaschetta lavanderia, vaso e lavatrice, tutti i sanitari sono in vitreus china bianca e tutte le rubinetterie sono cromate. Intonaci: a tempera per soffitti e pareti. Balcone: pavimento in gres dim.15x30 e parapetto in ferro verniciato. Riscaldamento: autonomo. Impianti: sono presenti tutti gli impianti di cui è necessario verificare la conformità. FINITURE INTERNE CANTINA PIANO INTERRATO La cantina ubicata al piano interrato ha accesso dal disimpegno condominiale; ha porta in alluminio verniciato; pavimento in battuto di cemento; pareti intonacate con soffitto a lastre prefabbricate tipo Predalles; è presente l'impianto elettrico.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	caldaia a condensazione

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 154/84

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di palazzine residenziali in P.L.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/07/1980 al n. di prot. 2304

Rilascio in data 22/12/1980 al n. di prot. 2304

Abitabilità/agibilità in data 19/10/1982 al n. di prot./

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A. Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Carlo Mozzi n.2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne tra il vano d'ingresso e il soggiorno

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Tra il vano d'ingresso e il soggiorno è stata tolta la porta e il muro è diventato un muretto H.100.

Oneri di regolarizzazione	
diritti di segreteria Cila in Sanatoria	€ 50,00
presentazione pratica in sanatoria	€ 450,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si rileva che è stata tolta la porta tra il vano d'ingresso e il soggiorno e per la parte rimanente del muro è stato ricavato un muretto h.1.00; per tale variazione, considerata opera minore, è sufficiente presentare una CILA in Sanatoria al SUE Sportello Unico Edilizia.

Note generali: Trattasi di realizzazione di palazzine a due o tre piani in contesto residenziale, in attuazione del Piano di Lottizzazione denominato "Pioppeto" - primo Intervento disposto dal P.P.A. quinquennale 1978-1983.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Carlo Mozzi n.2

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.45 del 19-11-2012
Ambito:	per attività di tipo residenziale - Ambito B2
Norme tecniche di attuazione:	art.61 del PdR
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Ru 0,30mq/mq
Rapporto di copertura:	Rc 0,3 mq/mq
Altezza massima ammessa:	H.11,00 m
Altro:	Si rileva che è in corso la variante al PGT adottata ad ottobre 2025 e non ancora approvata ne consegue che vige l'applicazione delle misure di salvaguardia, ovvero qualsiasi intervento edilizio deve ottemperare sia alle norme del PGT vigente che alle norme del PGT adottato.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Carlo Mozzi n.2

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

Note: Si rileva che tra il vano d'ingresso e il soggiorno è stata tolta la porta e per la parte rimanente del muro è stato ricavato un muretto h.1.00, tale modifica non varia i dati inerenti rendita, consistenza e superficie totale, presenti in Banca Dati del Catasto e indicati in visura catastale; per tale motivo non viene redatta variazione catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/11/1984 al 23/07/2014. 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 23/07/2014 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.

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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/07/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 169.500/00; Importo capitale: € 113.000/00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 27/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/09/2025 ai nn. OMISSIS.

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:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Carlo Mozzi n.2

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1235,84.

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: € 5.085,61.

Con riferimento alla gestione condominiale consuntivo e preventivo ricevuta dall'amministratore le spese condominiali di esercizio ordinario dal 01.01.2025 al 31.01.2025 sono di € 5.685,61 di cui € 4.726,00 saldo esercizio precedente e € 956,61 gestione esercizio ordinario preventivo.

Le rate condominiali sono così ripartite: 01.03.2025 € 4.232,62; 01.04, 01.05, 01.06, 01.07, 01.08, 01.09, 01.10, 01.11.2025 ciascuna rata di € 161,62.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Con riferimento all'atto notarile "all'appartamento con cantina compete la quota di 206,684 millesimi di comproprietà sulla Palazzina "E" e la quota di 10,845 millesimi di comproprietà sull'intero complesso", "al box per auto compete la quota di 21,370 millesimi di comproprietà sul corpo di fabbrica "H" e la quota di 1,108 millesimi di comproprietà sull'intero complesso".

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

- Non risultano essere presenti percorsi esclusivi e/o accessori dedicati all'accessibilità per persone con disabilità motorie o sensoriali.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non sono presenti particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Non vi sono vincoli di prelazione dello Stato ex D.LGS. 42/2004.

Avvertenze ulteriori:

Non sono state rilevate cause in corso o la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale, calcolata al lordo delle murature interne ed esterne e calcolata alla metà di quelle confinanti, è stata ricavata dalla visura catastale, comparata con gli elaborati grafici allegati alle Pratiche Edilizie depositate c/o l'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Fara Gera D'Adda.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento con accessori	sup lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00
		93,00		93,00

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.

Accessori:

A 1. Box	Identificato al n. 1006 sub.29 Posto al piano PS1 Composto da un unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 16 m² mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € 15000 Note: L'autorimessa, con accesso dall'area di manovra, è composta da un unico vano con basculante; pavimento in battuto di cemento; pareti in cemento a vista; è presente l'impianto elettrico. In merito ai dati catastali, alle pratiche edilizie, alla conformità edilizia e urbanistica, alla proprietà e ai vincoli e oneri giuridici si fa riferimento a quanto descritto nei punti 3-4-5-6-7 della relazione di stima.
-------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la natura delle unità immobiliari in esecuzione non è consigliata la divisibilità

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

La valutazione viene svolta analiticamente con metodo di comparazione, sulla base delle superfici rilevate nei documenti consultati, in relazione al valore venale unitario corrente all'epoca della stima, tenendo conto i valori di mercato di unità similari. Per la valutazione dei beni immobili si considera la tipologia e la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'ubicazione la palazzina è in ambito residenziale ed immersa nel verde ed il contesto urbano. Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia e condizione, verificato con le Agenzie Immobiliari della zona, il Listino Immobiliare e la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;
 Uffici del registro di BERGAMO;
 Ufficio tecnico di FARA GERA D'ADDA.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 Tecnocasa; Immobiliare.it; Re/Max; Mercato Immobiliare;

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

A Dicembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.544 al metro quadro.

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE Abitazioni civili con stato conservativo normale valore di mercato (€/mq) min € 900 max € 1.300;

Altre fonti di informazione:

Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Bergamo e Provincia; altre pubblicazioni specializzate.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box Fara Gera D'adda (BG), via Carlo Mozzi n.2

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 125.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento con accessori	93,00	€ 1.350,00	€ 125.550,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 125.550,00
Valore corpo			€ 125.550,00
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 140.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 140.550,00

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 civile [A2] con annesso Box	93,00	€ 140.550,00	€ 140.550,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 14.055,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 5.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 120.995,00

Valore diritto e quota € 120.995,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 120.995,00

Allegati

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Scheda catastale appartamento particella 1003 sub.8
- Scheda catastale autorimessa particella 1006 sub.29

18-01-2026

L'Esperto alla stima

Arch. Viviana Milesi