



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 242/2024



PROMOSSA DA



CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Ing. Riccardo Maccario  
**Codice fiscale:** MCCRCR68C28I138N  
**Partita IVA:** 13236570159  
**Studio in:** via Bach 5 - 24129 Bergamo  
**Telefono:** 0354517038  
**Fax:** 0354517038  
**Email:** studio.maccario@tiscali.it  
**Pec:** riccardoeugenio.maccario@ingpec.eu



**INDICE**
**Lotto: 001**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A.....	5
<b>Corpo: B</b> .....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: A.....	6
Corpo: B.....	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: A.....	9
Corpo: B.....	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: A.....	10
Corpo: B.....	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	10
Corpo: A.....	10
Corpo: B.....	10
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	10
Corpo: A.....	10
Corpo: B.....	10
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	10
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	11
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	12
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	12
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	12
Corpo: A.....	12
Corpo: B.....	12

<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	12
Criterio di stima .....	12
Fonti d'informazione .....	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13



**INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI  
**Creditore Procedente:**  
**Esecutato:**



**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Ing. Riccardo Maccario  
**Data nomina:** 22-06-2024  
**Data giuramento:** 03-07-2024  
**Data sopralluogo:** 29-08-2024  
**Ricezione documenti Comune:** 12-09-2024  
**Ricezione documenti amministratore:** 30-09-2024



**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** , foglio 5,  
particella 1369, subalterno 15, scheda catastale 135846 del 07/08/1975, indirizzo Via Centro Somendenna, scala /, interno /, piano 1, comune Zogno sez. Urb. SO, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 81 mq ( 79 mq escluse aree scoperte), rendita € 290,51

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2005 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:**

- al piano primo - da Nord-Ovest in senso orario: prospetto su corsello comune di cui al mapp. 1369, alloggio di terzi, prospetto su area esterna comune di cui al mapp. 1369, vano scala condominiale, alloggio di terzi;

- al piano terra - da Nord-Ovest in senso orario: prospetto su corridoio comune, cantina di terzi, terrapieno, cantina di terzi

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

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** , foglio 5,  
particella 1617, subalterno 2, scheda catastale 195831 del 07/08/1975, indirizzo Via Centro Somendenna, scala /, interno /, piano T, comune Zogno sez. Urb. SO, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie 13 mq, rendita € 25,00.

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2005 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Confini:** da Nord-Ovest in senso orario: box di terzi di cui al mapp. 1617-1, prospetto su corsello comune di cui al mapp. 1369, box di terzi di cui al mapp. 1617-3, terrapieno/area esterna comune di cui al mapp. 1369.

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

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (7,2 Km, 12 min), Chiesa SS. Trinità (0,6 Km, 1 min), Scuola dell'infanzia Stabello (4,6 Km, 8 min), Scuola primaria (7,3 Km, 13 min), Scuola secondaria di I grado (6,5 Km, 11 min), Scuola secondaria di II grado (5,3 Km, 9 min), Farmacia (7 Km, 12 min), Ospedale S. Giovanni Bianco (16,1 Km, 22 min), Ufficio postale (6,3 Km, 11 min), Supermercato (7,1 Km, 13 min)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Grotte delle Meraviglie, ciclopedovia della Val Brembana.

**Attrazioni storiche:** Chiesa parrocchiale S. Lorenzo, Museo S. Lorenzo, Museo della Valle, Villa Belotti..

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) 28,9 Km, 44 min, A4 - Casello autostradale di Dalmine 27,7 Km, 39 min, Stazione ferroviaria di Ponte S. Pietro 24,6 Km, 38 min, SS 470 Val Brembana 8,5 Km, 14 min, Fermata autobus linea B20c 0,1 Km, 1 min

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'alloggio posto al primo piano senza ascensore, presenta la seguente distribuzione interna: ingresso, corridoio, soggiorno con balcone, cucinino, disimpegno, bagno e due camere.

Superficie complessiva di circa mq **86,42**

E' posto al piano primo

L'edificio è stato costruito nel 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1/B15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e seminterrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** sufficiente

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a tre rampe</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>soffitto misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola/doppia a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> protezione: <b>ante</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>cementegola</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>intonaco e strollato di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelline in gres rosso</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti, salvo la presenza di efflorescenze in bagno ed in alcuni punti delle camere</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina e bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea e parabolica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in gres e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>scarsa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1975
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	normale

Epoca di realizzazione/adequamento	1975
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B**

Box posto al piano terra, raggiungibile attraverso rampa in cemento e corsello comuni.

Superficie complessiva di circa mq **11,18**

E' posto al piano terra.

L'edificio è stato costruito nel 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3/D2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,23

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano complessivamente posto fuori terra

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** sufficiente

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>piana</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Manto di copertura	materiale: <b>Guaina impemeabilizzante</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>intonaco e strollato di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: bagno muffa, un pò anche nelle camer
Portone di ingresso	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>lamiera verniciata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1975
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 124**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/09/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 16/01/1973 al n. di prot. 2856

Abitabilità/agibilità in data 05/08/1975

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B**Numero pratica: 426c**

Intestazione:

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Realizzazione locale caldaia e n°30 cantine

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 2839

La pratica risulta regolarmente presentata, nella documentazione rinvenuta in Comune è presente una tabella per il calcolo dell'oblazione che riporta alcuni importi, tra i quali 560.400 €, del quale è stata rinvenuta anche la ricevuta di pagamento.

Ma in seguito sono state fatte varie richieste in merito a detta pratica, alle quali il Comune di Zogno con lettere del 09/10/2000, 08/11/2007 e 22/07/2010 nella persona dell'ing. Carlo Capello in qualità di Responsabile del Settore Gestore del Territorio, attesta e certifica che tale pratica "non ha ancora ottenuto definizione" senza specificare le cause/ostacoli che non hanno ad oggi permesso la definizione.

Si ritiene necessario a livello condominiale d'incaricare un tecnico che proceda alla "chiusura" in contraddittorio con gli uffici comunali.

**Dati precedenti relativi al corpo:** A**Numero pratica: 07133**

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività

Per lavori: adeguamento del locale caldaia

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 14/08/1997

**Dati precedenti relativi al corpo:** A**Numero pratica: 07133**

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività

Per lavori: ricacimento pavimentazione scivolo ingresso cortile comune

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 17/05/2002

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15**Per quanto sopra indicato si dichiara la NON conformità edilizia.**Identificativo corpo: B.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15**

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - D.C.C. n°3 del 08/04/2014 , B.U.R.L. n°3 del 14/01/2015; DP-PS-PR D.C.C. 6 del 14/02/2019 B.U.R.L. n°12 del 20/03/2019
Norme tecniche di attuazione:	Sistema Ambientale e Paesaggistico - rientra nelle Aree Agricole, anche se l'edificio è contrassegnato come non connesso all'agricoltura e normato dagli artt. 61-63.
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:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15**

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

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**



Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15

**Identificativo corpo: B**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.500,00

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: 6.656,00

**Altre informazioni:**

Millesimi: di proprietà 48,00 mill, per riscaldamento 43,93

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO / Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente / Non richiesto

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio al piano I	sup lorda di pavimento	76,84	1,00	76,84
Balcone	sup lorda di pavimento	5,74	0,33	1,89
Cantina	sup lorda di pavimento	3,84	0,25	0,96
		<b>86,42</b>		<b>79,69</b>

**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: 2023 II sem.

Zona: Periferica/Somendenna

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico  
 Superficie di riferimento: Lorda  
 Stato conservativo: Normale  
 Valore di mercato min (€/mq): 780  
 Valore di mercato max (€/mq): 880

**Identificativo corpo: B**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	11,18	1,00	11,18
		<b>11,18</b>		<b>11,18</b>

**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: 2023 II sem.  
 Zona: Periferica/Somendenna  
 Tipo di destinazione: Residenziale  
 Tipologia: Box  
 Superficie di riferimento: Lorda  
 Stato conservativo: Normale  
 Valore di mercato min (€/mq): 589  
 Valore di mercato max (€/mq): 730

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile non risulta comodamente divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), (fraz. Somendenna) Via Roncaglia,15  
 Occupato dal debitore

**Identificativo corpo: B**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG), (fraz. Somendenna) Via Roncaglia,15  
 Occupato dal debitore

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

Metodo parametrico comparativo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Zogno, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio al piano I	76,84	€ 650,00	€ 49.946,00
Balcone	1,89	€ 650,00	€ 1.228,50
Cantina	0,96	€ 650,00	€ 624,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51,798,50

Valore corpo	€ 51,798,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 51,798,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 51,798,50

**B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG) (fraz. Somendenna), Via Roncaglia,15**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	11,18	€ 600,00	€ 6.708,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.708,00
Valore corpo			€ 6.708,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.708,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.708,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda (eq.)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	79,69	€ 51,798,50	€ 51,798,50
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	11,18	€ 6.708,00	€ 6.708,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita:	€ 8.775,98
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 300,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 49.430,53
Valore diritto e quota	€ 49.430,53

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 49.430,53</b>
---	--------------------

04-10-2024

L'Esperto alla stima  
Ing. Riccardo Maccario

**Allegati**

- All. 1 - Documentazione fotografica
- All. 2 - Estratto mappa particelle 1369 e 1617
- All. 3 - Scheda catastale alloggio particella 1369 sub. 15
- All. 4 - Scheda catastale box particella 1617 sub. 2