

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 96/2024**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Annamaria Casilli  
**Codice fiscale:** CSLNMR66P54A794S  
**Partita IVA:** 02209410162  
**Studio in:** via Suardi 47 - 24124 Bergamo  
**Telefono:** 035 270954  
**Fax:** 035 270954  
**Email:** annamariacasilli@libero.it  
**Pec:** annamariacasilli@archiworldpec.it

Beni in **Stezzano (BG)**  
Località/Frazione  
via Toscanini, 2

## INDICE

### Lotto: 001

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 02-07-2024 alle 09:15  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Annamaria Casilli  
**Data nomina:** 25-03-2024  
**Data giuramento:** 27-03-2024  
**Data sopralluogo:** 22-05-2024

**Cronologia operazioni peritali:** A seguito accettazione dell'incarico la sottoscritta Arch. Annamaria Casilli ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- accesso al sito internet del Comune di Stezzano per reperire gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- In data 27/03/2024 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo attraverso il servizio SISTER;
- In data 03/05/2024 ha eseguito le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo;
- In data 03/05/2024 ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Stezzano (Bg);
- in data 22/05/2024 ha richiesto all'Amministratore del condominio le ultime due gestioni, relativamente alle unità pignorate, ricevendo tutti i documenti richiesti.
- In data 22/05/2024 ha effettuato, in presenza del custode, il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, effettuando i rilievi fotografici di rito;
- In data 23/05/2024 ha eseguito, le verifiche della regolarità edilizia delle unità pignorate, nonché l'esistenza del Certificato di Agibilità presso l'Ufficio Tecnico del Comune Stezzano;
- In data 23/05/2024 ha effettuato un secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, completando i rilievi fotografici di rito;
- 28/05/2024: ha ricevuto dal Custode i certificato di residenza/famiglia degli esecutati.

Beni in **Stezzano (BG)**  
via Toscanini, 2

## Lotto: 001

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

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Toscanini, 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni (ALLEGATO 5: certificati residenza)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni (ALLEGATO 5: certificati residenza)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Sig.ri OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e OMISSIS per diritti pari a 1/2 di piena proprietà, foglio 3, particella 1605, subalterno 11, indirizzo via Santuario, 18, piano P2-S1, comune Stezzano, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 110 mq, rendita € 387,34

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987. DERIVANTE DA: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO. DEVIVANTE DA: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/02/1962, prot. n. 2498.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte del fabbricato denominato Condominio TOSCANINI. All'unità compete quota di comproprietà proporzionale di enti e vani comuni pari a 100,54/1000. In particolare locale deposito cicli, lo stenditoio e le pertinenze aree libere intorno al fabbricato al PT.

Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali. In particolare:

Appartamento al piano secondo da nord in senso orario: scala comune, per due lati affaccio su cortile comune, affaccio su via Toscanini.

Cantina al piano interrato da nord in senso orario: cantina proprietà di terzi, corridoio comune, cantina proprietà di terzi, terrapieno.

Note: (ALLEGATO 3: visure e schede catastali)

### 2. DESCRIZIONE

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

L'unità immobiliare pignorata è situata in una palazzina di tre piani fuori terra ed uno interrato senza ascensore, sita in via Toscanini n.2 (catastalmente via Santuario n.18) a Stezzano. La zona in cui si trova l'immobile è semicentrale e caratterizzata da un contesto residenziale tranquillo e ben servito. Stezzano è una cittadina dinamica che offre una gamma completa di servizi cittadini, tra cui negozi, supermercati, scuole, uffici postali e bancari, nonché centri ricreativi e sportivi. La città è inoltre ben collegata con i comuni limitrofi e con la città di Bergamo, grazie a servizi di trasporto pubblico e comode vie di comunicazione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Città Alta .

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus per Bergamo linea 6 400m, A4 Casello Dalmine 5 km, Aeroporto BGY - Orio 8 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare soggetta a pignoramento, ossia l'appartamento e la cantina, si trova in via Toscanini n.2 (catastalmente via Santuario n.18) a Stezzano e fa parte del Condominio TOSCANINI. L'edificio che ospita l'appartamento e la cantina è distribuito su tre piani fuori terra ed uno interrato. La costruzione segue una tecnologia tradizionale, con una struttura portante in cemento armato, muri in calcestruzzo nel piano interrato. Pilastri e travi sono in cemento armato, mentre le solette sono in laterocemento. Balconi, gronde e scale sono realizzati anch'essi in cemento armato. Le facciate esterne sono principalmente rivestite con mattoni a vista, e il tetto a falde è coperto da tegole.

L'appartamento al piano secondo è attualmente vuoto. All'ingresso si trova un ampio soggiorno che si apre su un balcone affacciato su via Toscanini, mentre la cucina, spaziosa e luminosa, dispone di un balcone che dà su un cortile interno. Un disimpegno conduce alla zona notte, composta da tre camere da letto e un bagno. Il bagno è dotato di wc e bidet, con attacchi per lavello, vasca/doccia e lavatrice. Le pareti interne dell'appartamento sono state intonacate e dipinte con colori neutri, tranne quelle della cucina, rivestite in ceramica, e quelle del bagno, trattate con pittura lavabile. I pavimenti dell'intero appartamento sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in parte in PVC e in parte in alluminio, con vetri doppi o tripli e tapparelle in PVC. La porta d'ingresso è in legno blindato, mentre le porte interne sono in tamburato di colore bianco. I terrazzi hanno pavimenti in gres, con parapetto in metallo.

L'unità immobiliare è dotata di tutte le reti necessarie per la distribuzione del gas, dell'acqua e dell'elettricità. Si denoti che le placchette delle prese e accensioni sono state asportate. Il sistema di riscaldamento è autonomo, con la predisposizione per una caldaia (attualmente non presente) posizionata sul balcone e riscaldamento a pavimento. Tutti gli impianti sono attualmente non funzionanti.

La cantina, situata al piano interrato, è accessibile dalla scala comune. Essa presenta una porta in lamiera e un pavimento in calcestruzzo (Allegato 4: documentazione fotografica).

Superficie complessiva di circa mq **121,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1960

ha un'altezza utile interna di circa m. 285

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'edificio che ospita le unità soggette a valutazione si trova in condizioni complessivamente accettabili. Sebbene mostri alcuni segni di usura, non presenta problematiche significative. L'unità immobiliare, invece, è in uno stato di conservazione e manutenzione discreto, con impianti da normalizzare. Si sottolinea che attualmente l'unità immobiliare è vuota; quando gli esecutari sono andati via, hanno asportato la caldaia, e parte delle placche di accensioni e prese, oltre a parte dei pezzi del bagno (ALLEGATO 4: Documentazione fotografica).

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo. La caldaietta è stata rimossa
<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



Soggiorno



Cucina



Camera



Bagno



Cantina

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Pratica Edilizia 269**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione edificio di abitazione - casa popolare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/01/1960 al n. di prot.

Rilascio in data 30/01/1960 al n. di prot. 269

Abitabilità/agibilità in data 22/11/1961 al n. di prot. 269

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Toscanini, 2**

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

Note: La costruzione del fabbricato è di remota formazione, iniziata anteriormente al 1967. Presso l'ufficio tecnico del comune di Stezzano, dopo un'accurata ricerca, sono state riscontrate sia la Licenza Edilizia che l'abitabilità. Durante l'ispezione delle pratiche edilizie relative all'unità pignorata, è emerso che, essendo molto datate, non sono state trovate né il modello della licenza edilizia né alcune tavole progettuali. Questa situazione è probabilmente dovuta alla vetustà dei documenti e alla possibile dispersione o danneggiamento degli stessi nel corso degli anni. Tuttavia, in base a quanto reperito, alla presenza dell'abitabilità e delle schede catastali conformi a quanto verificato durante il sopralluogo, si può ipotizzare la conformità edilizia



**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Toscanini, 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N°12 DEL10-05-2019 APPROVAZIONE VARIANTE GENERALE AL PGT
Zona omogenea:	Residenziale di consolidamento
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 10.2 (ALLEGATO 1: Estratto PGT e NTA)

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Toscanini, 2**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/12/2004 al 17/01/1995. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/12/2004 al 31/07/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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 cessione di ipoteca annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2006 ai nn. OMISSIS; Registrato a Milano in data 08/08/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/08/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 175.000,00; Note: Anni 30.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 13/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**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

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Stezzano (BG), via Toscanini, 2**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Per l'anno 22/23 la spesa di gestione è di € 782,42. Per l'anno 23/24 la spesa di gestione è di € 599,08.

**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:** Lo OMISSIS amministratore del condominio TOSCANINI ha fornito alla sottoscritta CTU il bilancio dettagliato della gestione 22/23 e 23/24 dal quale si evince che gli esecutati hanno spese scadute e ad oggi insolute pari ad € 3.000,57 oltre ad € 599,06 per la gestione 23-24 in scadenza (ALLEGATO 6: Estratto spese condominiali). Di queste, quelle relative alle ultime due annualità che rimarranno in carico all'acquirente ammontano ad € 1.381,50

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

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

**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:** All'atto del pignoramento non esistono vincoli di prelazione dello Stato.

**Avvertenze ulteriori:** All'atto del pignoramento non sussistono cause in corso e presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

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

**Identificativo corpo:** Appartamento

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale e documentale calcolando, come previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili", per intero i muri esterni e per il 50% quelli confinanti, e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici ad eccezione di alcune misurazioni di verifica. La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva di eventuali beni pertinenziali tenendo conto anche di terrazze ed aree esterna secondo le dovute proporzioni, con riferimento alla norma UNI 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento P2	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00
Balconi P2	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
Cantina S1	sup lorda di pavimento	10,00	0,33	3,30
		<b>121,00</b>		<b>110,28</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**

Il sottoscritto CTU, valutata la composizione, la disposizione e la destinazione d'uso ritiene che il compendio costituisca un'unica entità non frazionabile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: L'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento all'atto del sopralluogo si presenta disabitata e completamente vuota. Da informazioni assunte dai condomini, i debitori, seppur ancora formalmente residenti presso l'unità immobiliare, non lo occupano più da circa 3 anni. Tale circostanza è stata confermata anche dal OMISSIS amministratore del condominio.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente procedura si è adottato il metodo della stima diretta comparativa basato sul raffronto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori di mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario. Si è tenuto presente dell'ubicazione, delle caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), delle caratteristiche funzionali e distributive interne del parcheggio e delle sue appendici, delle caratteristiche estetiche e tipologiche, dello stato di conservazione, del grado delle finiture, della vetustà fisica, della necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, del fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine dello stato di occupazione dell'immobile, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo possa influire sulla determinazione del valore. Attraverso la consultazione delle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatte dall'Agenzia delle Entrate, del Listino Prezzi Immobiliari, di "Case & Terreni", oltre che sulla base di contatti ed indagini condotte presso operatori del mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario di seguito espresso.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di zona, Listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, Banca dati delle quotazioni immobiliari fornito dall'Agenzia dell'Entrate Annualità 2023 - 2 semestre;

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

Listino Valori Casa & Terreni 2023:

- Abitazioni non Recenti (15-40 anni) valore minimo €/mq € 1.000,00 e valore massimo €/mq € 1.300,00  
Listino Valori F.I.M.A.A. 2022:  
 - Abitazioni semi Recenti (5-20 anni) valore minimo €/mq € 600,00 e valore massimo €/mq € 900,00  
 Altre fonti di informazione: Altre pubblicazioni specializzate sull'andamento del mercato immobiliare - Borsino immobiliare, Osservatorio immobiliare fiaip - Casa & Terreni.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] Stezzano (BG), via Toscanini, 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.280,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P2	105,00	€ 1.000,00	€ 105.000,00
Balconi P2	1,98	€ 1.000,00	€ 1.980,00
Cantina S1	3,30	€ 1.000,00	€ 3.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.280,00
Valore corpo			€ 110.280,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.280,00

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	110,28	€ 110.280,00	€ 110.280,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.028,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.381,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Per arrotondamento	€ -0,50
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 97.870,00
Valore diritto e quota	€ 97.870,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 97.870,00</b>
---	--------------------

**Allegati**

1. Estratto PGT e NTA;
2. documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità;
3. visure e schede catastali;
4. documentazione fotografica;
5. certificati residenza;
6. estratto spese condominiali;
7. dichiarazione trasmissione perizia;
8. check list;
9. Succinta;
10. Foglio riassuntivo dati catastali;
11. Perizia con omissione dati sensibili.

03-06-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Annamaria Casilli**