

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 47/2026

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. iunior Michela Bendotti
Codice fiscale: BNDMHL75T64D952P
Studio in: Passaggio Canonici Lateranensi 12 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-704018
Fax: 333-4121911
Email: michela.bendotti@bendottizamboni.it
Pec: michela.bendotti@ingpec.eu

Beni in **Zogno (BG)**
Località/Frazione **Loc. Somendenna**
Via Camonier, 33

INDICE

Lotto: 001 - Lotto UNICO - porzione cielo-terra di edificio residenziale con terreno

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-06-2026 alle 10:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. iunior Michela Bendotti

Data nomina: 10-03-2026

Data giuramento: 17-03-2026

Data sopralluogo: 10-04-2026

Cronologia operazioni peritali: ispezioni catastali e ipotecarie aprile-maggio 2025 accesso atti maggio 2025

Beni in **Zogno (BG)**
Località/Frazione **Loc. Somendenna**
Via Camonier, 33

Lotto: 001 - Lotto UNICO - porzione cielo-terra di edificio residenziale con terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: porzione cielo-terra edificio residenziale con annesso terreno.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Loc. Somendenna, Via Camonier, 33

Note: A/4 + T

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: > OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS > OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio SO/6, particella 685, subalterno 1, indirizzo VIA CAMONIER, piano T-1-2-3, comune Zogno, categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 131 m² Totale escluse aree scoperte**: 130 m², rendita € € 329,24

Derivante da: RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/03/2003 Pubblico ufficiale Sede MILANO (MI) Repertorio n. 325564 - COMPRAVENDITA - TRASCRIZIONE 11477/2003 Voltu-ra n. 10893.1/2008 - Pratica n. BG0156071 in atti dal 06/05/2008

Confini: Nord: mapp.305 - Est: mapp.1432-686 - Sud: sub.6 - Ovest: sub.3-4

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: > OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS > OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, sezione censuaria Zogno, foglio 9, particella 1752

Derivante da: RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/03/2003 Pubblico ufficiale Sede MILANO (MI) Repertorio n. 325564 - COMPRAVENDITA - TRASCRIZIONE 11477/2003 Voltu-ra n. 10893.1/2008 - Pratica n. BG0156071 in atti dal 06/05/2008

Confini: Nord: mapp.1751 - Est: mapp.1206- Sud: mapp.682 - Ovest: sentiero

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

Corrispondono

Note generali: Beni comuni: sub.6 Via Camonier SN T BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTILE

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **porzione cielo-terra edificio residenziale con annesso terreno**

Trattasi di porzione cielo-terra di edificio residenziale posto in Loc. Somendenna, con accesso SOLO pedonale dalla Via Camonier.

L'unità immobiliare si sviluppa su quattro livelli collegati da una scala interna, composta da:

Piano Terra: Cantina, Bagno

Piano Primo: Cucina, Soggiorno

Piano Secondo: due Camere e un WC

Piano Terzo: due Camere e un ripostiglio

Pertinenza dell'unità immobiliare è terreno antistante (non limitrofo), a prato, ove è localizzata la fossa biologica (vedasi C.E.)

Finiture appartamento:

- pavimenti e rivestimenti in ceramica
- serramenti in legno e vetro singolo, ante oscuranti esterne
- riscaldamento a mezzo di stufe
- impianto elettrico

Superficie complessiva di circa mq **263,50**

E' posto al piano: Terra, Primo, Secondo, Terzo

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

ha un'altezza utile interna di circa m. h varia

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Normale manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo, a stufe
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: CE in sanatoria 45/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: MODIFICHE INTERNE

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 02/12/2002 al n. di prot. 13784

Rilascio in data 17/12/2003 al n. di prot. 15628

NOTE: 1_Deroga del sindaco ai rapporti aero-illuminanti di alcuni locali. 2_Negli elaborati concessori viene rappresentato il convogliamento delle acque nere in fossa biologica realizzata nel terreno di proprietà mapp.1752.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: porzione cielo-terra edificio residenziale con annesso terreno.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Loc. Somendenna, Via Camonier, 33

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le misure interne rilevate sono difformi da quelle indicate nella CE in sanatoria. Nella stessa pratica edilizia non è rappresentato il piano terzo. A piano terra è presente un ripostiglio all'interno della cantina, non concessionato.

Regolarizzabili mediante: SANATORIA fatto salvo la valutazione di regolarizzazione dimensionale (superfici e volumi) e di superfici a standard, va (ed è espletabile solo se) estesa all'intero complesso/edificio che comprende anche unità immobiliari non oggetto della presente procedura

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia in sanatoria (per la singola unità immobiliare)	€ 3.500,00
Sanzioni (da determinarsi a cura dell'ente preposto), con un minimo di	€ 1.000,00
Rilievo di dettaglio	€ 600,00
Totale oneri: € 5.100,00	

Note: Gli importi si intendono al netto di cassa previdenziale e IVA, ove applicabili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: porzione cielo-terra edificio residenziale con annesso terreno.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Loc. Somendenna, Via Camonier, 33

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	La Variante n. 1 al P.G.T. è stata adottata dal Consiglio Comunale in data 19 dicembre 2013 con deliberazione n. 34 ed approvata definitivamente dal Consiglio Comunale in data 8 aprile 2014 con delibe
Ambito:	edificio in Art. 26 – Indirizzi e criteri di progettazione e di intervento sugli edifici e spazi aperti compresi nei Centri Storici, nelle Zone di Recupero e per quelli soggetti a conservazione, terre
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 – Indirizzi e criteri di progettazione e di intervento sugli edifici e spazi aperti compresi nei Centri Storici, nelle Zone di Recupero e per quelli soggetti a conservazione Per tutti gli edifici e le aree compresi all'interno dei perimetri dei Centri Storici, delle Zone di Recupero e per gli edifici che le Tavole di Piano identificano come soggetti a conservazione, si applicano i criteri e le modalità di intervento previsti dal presente articolo, nonché le prescrizioni di dettaglio dei singoli Piani

	Attuativi e del Regolamento Edilizio: · l'intervento di recupero deve essere sempre riconoscibile e documentato; il restauro e il risanamento conservativo dovranno uniformarsi al massimo rispetto degli elementi strutturali, tipologici, architettonici e decorativi garantendone attraverso tecniche e metodiche coerenti, non distruttive e reversibili, la conservazione e la valorizzazione. · ogni intervento sull'edificio ed in particolare sulle coperture, e sugli elementi architettonici di facciata quali portoni, finestre, portefinestre, persiane, gronde, canali, intonaci, zoccolature, barriere, grate ecc. dovrà risultare coerente con le tipologie tradizionali del sito evitando l'utilizzo di materiali ed elementi estranei alla tradizione ed al contesto ambientale, materiali ed elementi che qualora presenti, andranno rimossi. · il progetto dovrà proporre interventi in grado di conservare, ritrovare e facilitare la messa in evidenza e la lettura di tutte le testimonianze superstiti di storia, cultura e architettura e i magisteri costruttivi locali e ciò anche nel caso di interventi di ristrutturazione e rinnovo. Nel caso in cui i prospetti degli edifici aperti su spazi pubblici o privati presentino caratteristiche compositive architettoniche, cromatiche e di tipologia dei materiali difforni dai caratteri tipici tradizionali del luogo e tali da creare un contrasto con le caratteristiche ambientali del sito, il progetto di recupero ne dovrà proporre la ricomposizione attraverso appropriati interventi, anche di sostituzione e rinnovo, sugli elementi di contrasto. [omissis...] . Art. 62 – L'Ambito del paesaggio agrario montano (AM) Negli ambiti del paesaggio agrario montano sono compresi tutti gli spazi aperti coperti da prati, pascoli, boschi e aree paranaturali che, unitamente agli Ambiti delle aree di elevata naturalità e all'Ambito del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Canto Alto e del Canto Basso, costituiscono il paesaggio non antropizzato e debolmente antropizzato che il PGT ed in particolare il Piano delle regole, in coerenza con gli indirizzi e le direttive del Documento di Piano, sottopone a particolare tutela e valorizzazione. [omissis...] Art. 63 – Sottobambito delle aree agricole Le aree indicate sulle tavole di Piano con apposito simbolo e le fasce di rispetto ad esse contigue, sono riservate all'esercizio dell'attività agricola compatibile con i valori ambientali e paesaggistici. In esse sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal Titolo III della legge regionale 12/2005 e successive modifiche e integrazioni con le limitazioni specifiche previste dalla presente Normativa. Ogni nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione delle attrezzature produttive agricole e per le residenze connesse, sono subordinati alla presentazione di un Piano di sviluppo/adeguamento aziendale esteso all'intera azienda. [omissis...]
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi estratto PGT e CDU

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: porzione cielo-terra edificio residenziale con annesso terreno.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Loc. Somendenna, Via Camonier, 33

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano terra si rilevano soffitti a botte, da segnalare con relative misure sulla planimetria altezze difforni dal rilevato su tutti i piani

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per esatta rappresentazione

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale	€ 450,00
Diritti catastali	€ 70,00

Totale oneri: € 520,00

Note: gli importi si intendono oltre cassa previdenziale e IVA, ove applicabili

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . 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.

Note: mapp.685 sub.1 e sub.2 mapp. 683/B

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . 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.

Note: ZOGNO (BG) > Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio SO/6Particella 685 Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 7.5 vani Indirizzo VIA CAMONIER N. civico S.N. Piano T123 > Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1752 Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 30 centiare - contro: OMISSIS Nato il 18/07/1960 a OMISSIS (BG) Sesso M Codice fiscale OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI . PROVENIENZA QUANTO IN OGGETTO E PERVENUTO ALLA PARTE VENDITRICE PER LA NUDA PROPRIETA CON ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO DI IN DATA 24 MARZO 1982 REP.N. 45480, REGISTRATO A MONZA IN DATA 8 APRILE 1982 AL N. 4095 E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI OMISSIS IN DATA 27 APRILE 1982 AI N.RI 10382/8740 E SUCCESSI-VA RIUNIONE DI USUFRUTTO IN MORTE DEI GENITORI OMISSIS, DECEDUTO A OMISSIS IL OMISSIS E OMISSIS, DE-CEDUTA A OMISSIS IL 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 19/03/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/03/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 88.800,00; Importo capitale: € 44.400,00; Note: Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 07/03/2023 Servizio di P.I. di OMISSIS Registro particolare n. 1733 Registro generale n. 12667 Tipo di atto: 0676 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 19/03/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 88.800,00; Importo capitale: € 44.400,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 26/01/2026 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/02/2026 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione cielo-terra edificio residenziale con annesso terreno

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: porzione cielo-terra edificio residenziale con annesso terreno

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Zogno (BG), Via Camonier, 33

nessuno noto, ad esclusione di quanto eventualmente citato nelle note di trascrizione

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessun condominio noto.**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:****Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non noti**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - non noti**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non noti**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** non noti**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non noti**Avvertenze ulteriori:** non noti**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** porzione cielo-terra edificio residenziale con annesso terreno**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Come da planimetrie di concessione

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
cantina PT	sup lorda di pavimento	17,00	0,10	1,70
unità cielo/terra (esclusa cantina)	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00
balconi	sup lorda di pavimento	3,50	0,33	1,16
terreno	sup lorda di pavimento	130,00	0,02	2,60
		263,50		118,46

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

Non è necessario procedere alla divisione dei beni.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****Opponibilità ai terzi: SI**

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

Comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Zogno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati OMI
 Borsino Immobiliare
 Osservatorio case FIAIP
 Immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Risultato interrogazione: Anno 2025 - Seme-
 stre 2

Provincia: BERGAMO

Comune: ZOGNO (M184)

Fascia: Periferica

Zona: ENDENNA, POSCANTE, SOMENDENNA, SPINO AL BREMBO, STABELLO, GRUMELLO DE ZAN-
 CHI, AMBRIA, MIRAGOLO

Codice zona: D2

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili (normale) €/mq 980/1.200

Abitazioni di tipo economico (normale) €/mq 780/880

Osservatorio case FIMAA BERGAMO 2025 - Zogno periferia
 APPARTAMENTI

da 5 a 20 anni - €/mq 900/1.200

21-50 anni - €/mq 700/900

da ristrutturare - €/mq 200/400

Immobiliare.it - annunci di immobili in Zogno
 quotazione media 979 €/m²
 da 375 €/m² a 3.186 €/m².

12.3 Valutazione corpi:

porzione cielo-terra edificio residenziale con annesso terreno. Abitazione di tipo popolare [A4]

Zogno (BG), Via Camonier, 33

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.384,00.

La stima viene effettuata con metodo comparativo rispetto a realtà simili sul mercato, tenendo conto dell'accesso solo pedonale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina PT	1,70	€ 400,00	€ 680,00
unità cielo/terra (esclusa cantina)	113,00	€ 400,00	€ 45.200,00
balconi	1,16	€ 400,00	€ 464,00
terreno	2,60	€ 400,00	€ 1.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.384,00

aumento del 0.00%	€ 0,00
detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 47.384,00
Valore corpo	€ 47.384,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 47.384,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 47.384,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
porzione cielo-terra edificio residenziale con annesso terreno	Abitazione di tipo popolare [A4]	118,46	€ 47.384,00	€ 47.384,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.107,60
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.620,00
arrotondamento	€ -56,40
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 34.600,00
Valore diritto e quota	€ 34.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.600,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

La cessione del fabbricato, nello stato di fatto, essendo di proprietà di privati "persone fisiche" è esente da iva ai sensi del D.P.R. 633/72 e s.m.i.

Allegati

- documentazione fotografica
- estratti google maps di inquadramento
- visure catastali
- estratto di mappa catastale, planimetrie ed elaborato planimetrico (se esistente)
- risultanze d'ispezione ipotecaria completa di note
- estratto di PdR (PGT comunale) planimetria, legenda e NTA
- elaborati concessori
- certificato destinazione urbanistica terreno

21-05-2026



L'Esperto alla stima
Ing. junior Michela Bendotti