

# **Tribunale di Bergamo**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 29/2025**

**PROMOSSA DA**

**OMISSIS**

**CONTRO**

**OMISSIS**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

**Dott.ssa MARIA MAGRÌ**



## **PERIZIA DI STIMA**

**Negozio via Monsignore G. Carozzi n.3**

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

Beni in **Seriato (BG)**  
Località/Frazione  
via Monsignore Guglielmo Carozzi n.3

## INDICE

### Lotto: 001

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

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 05-06-2025 alle 9:50

**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:** 24-02-2025

**Data giuramento:** 25-02-2025

**Data sopralluogo:** 11-04-2025

### **Cronologia operazioni peritali:**

Data ispezione catastale 10-03-2025 e 24-04-2025

Data ispezione ipotecaria, note e trascrizioni 28-03-2025

Data richiesta di accesso agli atti Comune di Seriate prot.12061 del 11-03-2025

Data restituzione pratiche edilizie 11-04-2025

Data rilievo 18-04-2025

Data Pratica DOCFA di variazione catastale 24-04-2025

Data restituzione dati gestione amministrativa Condominio Carozzi 23-04-2025

Beni in **Seriate (BG)**  
via Monsignore Guglielmo Carozzi n.3

## **Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in via Monsignore Guglielmo Carozzi n.3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 4, particella 111, subalterno 705, indirizzo via Monsignore Guglielmo Carozzi n.3, piano T, comune Seriate, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 20, superficie mq 30, rendita € 698,25

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 11/12/2003 Pubblico ufficiale OMISSIS. Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. OMISSIS - COMPR. TR.OMISSIS Voltura n. OMISSIS/2008 - Pratica n. BG0303395 in atti dal 17/09/2008

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dall'atto di compravendita Rep.OMISSIS del 11-12-2003 "Alla predetta porzione immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi di legge e per destinazione, ivi compreso in particolare il cortile".

Confini: Confini: nord cortile comune e a.u.i. sub. del mappale 111.; est a.u.i. del mappale 10790; sud via Monsignore Carozzi; ovest a.u.i. sub. del mappale 111.

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

La corrispondenza iniziale dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento è corretta, di seguito variata nei dati inerenti la superficie e la rendita catastale, per diversa distribuzione interna.

### **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:** Scuola primaria Cesare Battisti (ottima distanza 300 mt), negozi di vicinato, farmacia e banca (buona sita a circa 2 km), Supermercato discount (buona sita a circa 2 km), Biblioteca comunale G.Gambirasio (buona sita a circa 2 km), Scuola materna paritaria Mons Carozzi (ottima distanza 300 mt), Scuola dell'infanzia paritaria Sacra Famiglia (buona sita a circa 2 km), Presidio Ospedaliero Bolognini (buona sita a circa 2 km), Area mercatale (ottima distanza 800 mt), Chiesa parrocchiale (buona a 200 mt)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo 4.5 km; aeroporto Orio al Serio 8 km; Scanzorosciate 3.2 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Nei dintorni di Seriate si estende il Parco del Serio lungo il Fiume Serio da Seriate fino alla foce nell'Adda. Questo territorio offre numerose escursioni e attività all'aperto.

**Attrazioni storiche:** Seriate è ricco di architettura civile e religiosa: Ponti; Torre di via dei Tasca del IV secolo; Chiese, come la Chiesa del SS Redentore del 1800, Santelle o Edicole; Cimitero in stile neoclassico pre-ceduto dal Parco delle Rimembranze e numerose Ville ottocentesche.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Bus 8 in P.zza Caduti - Cimitero circa 900 m, Fermata Bus 8 e 28 via Papa Giovanni 3 circa 1.5 km, Stazione ferroviaria circa 1.5 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **A**

In edificio storico con corte interna, è ubicata l'unità immobiliare a negozio costituita da un unico vano con disimpegno e servizio igienico. Sono presenti due accessi: l'accesso principale direttamente dalla via Monsignore Carozzi e un accesso secondario dal cortile interno del fabbricato al mappale 111 (Condominio Carozzi). Si rileva che il negozio è ad una quota inferiore del sedime stradale, all'ingresso e per tutta la misura dell'ingresso/vetrina sono presenti tre gradini.

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 111 sub.705; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Il fabbricato a corte ha mantenuto l'impianto morfologico/tipologico e le caratteristiche costruttive originarie e da una lettura esterna necessita di ristrutturazione edilizia.

Il negozio nell'anno 2004 è stato oggetto di manutenzione straordinaria e mantiene tutt'ora le finiture interne e gli impianti.

In merito ai requisiti di sostenibilità energetica, considerato l'anno di costruzione e gli interventi edilizi successivi, è ipotizzabile per l'intero fabbricato a corte, una insufficienza nel comportamento antisismico e nell'isolamento termoacustico in relazione alla più recente normativa.

Le fotografie allegate descrivono bene l'ubicazione, la tipologia e i materiali in essere sia del fabbricato residenziale che del negozio.

### Varie

Trattasi di edificio nel centro storico le cui caratteristiche strutturali rispecchiano l'impianto tipologico costruttivo degli anni di esecuzione. Le strutture verticali sono costituite da murature perimetrali esistenti in mattoni, consolidate nei tempi con elementi in cemento armato; le strutture orizzontali sono costituite da solette in cls.

Il tetto è di legno con copertura in coppi.

Le facciate sono intonacate di colore beige e le aperture in facciata hanno contorno in pietra serena.

#### FINITURE INTERNE NEGOZIO

Pavimenti: vano negozio, ceramica dim.30x60; antibagno e bagno ceramica dim.32x32 colore bianco/grigio posato fugato.

Rivestimenti: bagno, ceramica dim.20x20 h.160 lucida di colore bianco e h.100 per la parete della finestra.

Gradini interni: pedate e alzate in ceramica, tranne la soglia che è in pietra serena.

Zoccolini: di ceramica.

Serramenti interni: porta a soffietto tra bagno e antibagno

Serramenti esterni: porta di accesso principale con vetrina in alluminio anodizzato colore scuro; porta di accesso dal cortile interno in legno e finestra del bagno in legno con inferriata.

Servizio igienico: sono presenti ampio lavabo e vaso, tutti i sanitari sono in vitreus china e le rubinetterie sono cromate. Sia nel bagno che nell'antibagno sono presenti delle armadiature a muro.

Intonaci: civile tinteggiato per pareti e soffitti, sulla parete del disimpegno sono presenti macchie di umidità di risalita dal pavimento.

Riscaldamento: autonomo con un elemento di climatizzazione a pompa di calore e un ventilconvettore; per l'acqua calda nel bagno è presente un boiler.

Impianti: sono presenti tutti gli impianti.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	elettrico
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Nel negozio è presente un elemento di climatizzazione a pompa di calore e un ventilconvettore.

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 96/1969**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: sistemazione casa e formazione nuovi servizi igienici

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 27/07/1959 al n. di prot. 9796

Rilascio in data 05/08/1969 al n. di prot. 9796

NOTE: Si precisa che l'edificio è storico ante '42 e la prima pratica edilizia presente presso l'archivio UTE del Comune di Seriate è quella sopra riportata. Agli atti è altresì presente una pratica edilizia:

L.E. n.5/1991 intestata a OMISSIS per cambio di destinazione d'uso e formazione di servizio igienico con successiva richiesta di archiviazione in data 28-01-1991 al prot.1389.

**Numero pratica: 301/1992**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: demolizione muro divisorio

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 05/11/1992 al n. di prot. 18381

Rilascio in data 14/12/1992 al n. di prot. 18381

**Numero pratica: E/96/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione servizio igienico con antibagno

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 06/04/2004 al n. di prot. 9593

Rilascio in data 05/05/2004 al n. di prot. 9593

NOTE: Comunicazione di fine lavori in data 19-07-2004 e contestuale Certificato di collaudo finale.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Monsignore Guglielmo Carozzi n.3**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: OPERE INTERNE per diversa configurazione del servizio igienico e del disimpegno antistante.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa dimensione del bagno e del relativo antibagno, in quanto il bagno è più lungo ed ha maggiore superficie.

Oneri di regolarizzazione	
OBLAZIONE CILA in sanatoria	€ 516,00
Diritti di Segreteria Comune di Seriate	€ 60,00
Onorario del professionista	€ 500,00
Totale oneri: € 1.076,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in via Monsignore Guglielmo Carozzi n.3**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. XX del 04-04-2024 variante 2
Norme tecniche di attuazione:	CAPO II - TERRITORIO URBANO - TESSUTI EDIFICATI A BASSA TRASFORMABILITA' Tessuto di impianto tradizionale art.19 delle Norme Tecniche di Attuazione
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	SL ≤ SL esistente
Rapporto di copertura:	IC ≤ SCOP esistente maggiorata del 20%
Altezza massima ammessa:	≤ 10,60 m, salvo mantenimento altezza esistente se maggiore o per allineamento con edificio adiacente

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in via Monsignore Guglielmo Carozzi n.3**

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

Note: Si dichiara la conformità catastale a seguito di avventa variazione catastale per corretta identificazione del bene in oggetto; la scheda catastale esistente del 1984 risultava essere difforme a quanto autorizzato: il negozio è posto ad una quota inferiore rispetto al sedime stradale ed il retro è costituito da un servizio igienico con antistante disimpegno/antibagno.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/12/2003 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.

Note: Da podere di 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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 13/03/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/03/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000/00; Importo capitale: € 50.000/00.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in

data 01/07/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/07/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 59.679/41; Importo capitale: € 57.806/49.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 03/02/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/02/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 431.776/82; Importo capitale: € 215.888/41.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Negozi a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/02/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/02/2025 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

**Negozi, botteghe [C1] sito in Seriate (BG), via Monsignore Guglielmo Carozzi n.3**

Il bene oggetto della procedura esecutiva non risulta essere gravati da censo, livello o uso civico e affrancazione da tali pesi.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 182,29.

**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:**

Alla data della relazione peritale non vi sono spese condominiali scadute e/o insolute.

Il rendiconto consuntivo di gestione va dal 01-03-2023 al 28-02-2024; il rendiconto preventivo dell'esercizio 2024-2025 ha una ripartizione di sette rate con un importo preventivo per il negozio di € 243,89.

Dal verbale di assemblea del 01-10-2024 al punto 2) all'ordine del giorno "Analisi problematiche presenti nel condominio e delibera sulla programmazione degli interventi da realizzare" di seguito i punti trattati:

- a) i condomini deliberano di dare incarico ad una ditta di eseguire una sanificazione e successivamente di chiudere tutte le aperture che permettono l'accesso ai piccioni...
- b) i condomini chiedono di dare incarico ad una ditta per verificare le effettive condizioni della copertura e per capire che tipo di intervento necessari
- c) è necessaria la ricostruzione del solaio zona scala accesso copertura che è stato rimosso d'urgenza per l'eventuale rischio di crollo
- d) viene evidenziata la necessità di ristrutturare i ballatoi privati/condominiali per le precarie condizioni in cui si trovano, alzando le barriere in modo da metterle a norma e in sicurezza
- e) messa in sicurezza dell'impianto elettrico parti comuni.

Dal verbale di assemblea del 06-12-2024 al punto 1) viene analizzato il preventivo ricevuto per il rilievo della copertura e la stesura di computo metrico estimativo per il rifacimento del tetto, il rifacimento della soletta della scala e la manutenzione straordinaria dei balconi e, con un costo aggiuntivo, il rilievo e il computo metrico anche delle facciate. L'assemblea delibera, con consenso unanime, di affidare l'incarico per entrambe le attività.

L'Amministratore del Condominio Carozzi relaziona alla scrivente che il condominio necessita di una ristrutturazione completa.

**Altre informazioni:**

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

Dalla gestione amministrativa per l'unità immobiliare in oggetto risultano 13,00 millesimi di proprietà.

**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. Si rileva che la porta d'ingresso del negozio è dotata di campanello ai fini dell'accessibilità



condizionata per ottemperare al dislivello tra il sedime stradale e la quota interna del negozio.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di 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 dal rilievo eseguito per la redazione di variazione catastale, comparata con gli elaborati grafici allegati alle Pratiche Edilizie depositate c/o l'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Seriate, precisando che la superficie utile del negozio è di circa mq 20,00 e che lo spessore dei muri storici incidono sulla superficie lorda.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
negozio	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
		<b>30,00</b>		<b>30,00</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.

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la natura dell'unità immobiliare in esecuzione non è possibile la divisibilità.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene svolta analiticamente con metodo di comparazione, sulla base delle superfici rilevate, 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 in oggetto, considerata la tipologia, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la destinazione d'uso, l'ubicazione e 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 negozi della stessa tipologia e condizioni, 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 Seriate.

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari anno 2024 semestre 2:  
negozio da € 1.300,00 a € 2.000,00 al metro quadro.

Altre fonti di informazione:  
Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Bergamo e Provincia;  
altre pubblicazioni specializzate.

12.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]  
Seriate (BG), via Monsignore Guglielmo Carozzi n.3

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 45.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
negozio	30,00	€ 1.500,00	€ 45.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 45.000,00
Valore corpo			€ 45.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1]	30,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.076,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 39.424,00

Valore diritto e quota € 39.424,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 39.424,00

**Allegati**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESTRATTO MAPPA

SCHEDA CATASTALE NEGOZIO MAPPALE 111 SUB.705

30-04-2025

L'Esperto alla stima

**Arch. Viviana Milesi**