

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 480/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Davide Matteo Colombi Manzi
Codice fiscale: CLMDDM66P10E901D
Studio in: Via Puccini 4 - 24030 Mapello
Telefono: 035-908489
Email: studiogeomcolombi@gmail.com
Pec: davide.matteo.colombi.manzi@geopec.it

Beni in **Spirano (BG)**
Località/Frazione
VIA PIAVE N°13

INDICE**Lotto: 001 - appartamento sub.710**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: appartamento sub.710	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: appartamento sub.710	4
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	6
Corpo: appartamento sub.710	6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: appartamento sub.710	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
Corpo: appartamento sub.710	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
Corpo:.....	7
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
Corpo: appartamento sub.710	8
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	8
Corpo: appartamento sub.710	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	10
Valutazione corpi.....	10
Adeguamenti e correzioni della stima.....	10
Prezzo base d'asta del lotto.....	10

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-02-2023 alle 13.30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Davide Matteo Colombi Manzi

Data nomina: 19-10-2022

Data giuramento: 21-10-2022

Data sopralluogo: 06-12-2022

Cronologia operazioni peritali: La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso Efisystem come obbligatoriamente richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate. Documentazione consegnata allo scrivente: visura catastale per nominativo e Certificazione Notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. a firma dott. Notaio Massimo Mastrodonato, notaio in Bergamo, alla quale si fa completo riferimento per i vincoli, oneri giuridici e passaggi al ventennio. Trattasi di civile abitazione unifamiliare P. Terra posta a mt. 154 s.l.m. nel Comune di Spirano in via Piave n°13. In data 06/12/2022 di essermi recato presso gli immobili oggetto dell'Esecuzione per la verifica esterna ed interna dell'unità immobiliare mapp. 862 sub. 710 consistente in un appartamento disposto su un unico livello, piano terra. In detta circostanza, sono stati controllati: la suddivisione dei vani, le finiture, il grado e lo stato di conservazione, lo stato di manutenzione, l'occupazione degli immobili ed eseguito il rapporto fotografico sia interno che esterno. Di aver constatato che: l'immobile sub. 710 non è conforme alle planimetrie catastali. L'immobile sub. 710 è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (ex A.C.E.) - In seguito al sopralluogo, per le caratteristiche dell'intero immobile, ritengo opportuno procedere con l'individuazione di un unico lotto indicando il valore e la superficie. - Di essermi recato successivamente presso l'ufficio tecnico del Comune di Spirano per una puntuale verifica delle autorizzazioni edilizie.

Beni in **Spirano (BG)**
VIA PIAVE N°13

Lotto: 001 - appartamento sub.710

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento sub.710.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PIAVE N°13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 862, subalterno 710, indirizzo VIA PIAVE N°13, comune SPIRANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 193,67

Derivante da: Atto notarile in data 29/10/2004 n.ri 220162/15586 notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo il 10/11/2004 ai n.ri 60521/40245, in cui la società OMISSIS. ha venduto al sig. OMISSIS.

Confini: Da Nord in senso orario: mappali 1297, 1546, 862 sub.4, mappale 862 sub.706.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Comune di Spirano, via Piave n°13, posizione semicentrale con prevalenza di immobili e tipologie edilizie a due/tre piani compreso l'interrato, destinati alla residenza, scarsi i parcheggi a lato della stessa via. Raggiungibile da Bergamo con automezzo pubblico, con automezzi propri da strada principale. Servizi della zona: municipio, banche, biblioteca, farmacia, scuole ecc. Le zone limitrofe caratterizzate da tipologie residenziale continue ed isolate, ville bifamigliari, alcune architetture significative vicino ai nuclei di antica formazione sulla via principale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

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 economico [A3] di cui al corpo appartamento sub.710**

Caratteristiche zona:

L'unità immobiliare è posta nel Comune di Spirano (BG) a mt. 154 s.l.m. in via Piave n°13 E' inserita in un contesto prettamente residenziale ed è servito da tutte le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria. La localizzazione è semicentrale rispetto al centro cittadino e a margine della zona agricola.

Il mappale 862 è inserito nel P.G.T. come: AMBITO 1 Centro storico – Nuclei di antica formazione

Descrizione sommaria

L'immobile è di civile abitazione monofamiliare disposto su un unico livello (p.t.). L'immobile confina in lato con proprietà private da Nord in senso orario: mappali 1297, 1546, 862 sub.4, mappale 862 sub.706. L'accesso pedonale attraverso il cortiletto antistante l'ingresso principale.

Il complesso immobiliare di cui è parte l'unità in oggetto, con accesso diretto da Via Leonardo Da Vinci, è composto da un fabbricato di tre piani fuori terra compreso il piano terra, a destinazione residenziale costituito da un blocco unico che identifica l'intero isolato compreso fra via Piave e la via Leonardo Da Vinci.

Il sistema di costruzione è rappresentato da una struttura a telaio in calcestruzzo armato con elementi verticali costituiti da pilastri ed elementi orizzontali formati da travi e solai in latero cemento/in legno opportunamente rinforzato con caldana superiore. Murature perimetrali a cassa vuota intonacate esternamente con intonaco cementizio tinteggiato. La copertura risulta formata da falde in latero-cemento e manto di copertura in coppi, camini prefabbricati in calcestruzzo e lattoneria in ferro preverniciato.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del mappale 862 sub. 705 P.T. bene comune non censibile (passaggio pedonale comune ai mappali 862 sub. 707-708-709, del cortile comune e di tutti gli altri enti.

Abitazione sub. 710 piano terra

A quota 0.00, ingresso-soggiorno mq.15,17, cucinino mq. 4.54, bagno cieco mq. 3.93, camera da letto mq. 13,20.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale per l'abitazione al piano terra di mq. 49 circa. Condizioni Generali dell'unità in oggetto: sufficiente

I pavimenti della zona giorno, del bagno e della camera sono in piastrelle ceramiche. Il bagno e le zone cottura sono rivestiti con piastrelle ceramiche, in tutte le altre stanze le pareti sono finite con intonaco al civile.

Le finestre presentano infissi in legno con termocamere e griglie in legno. Le porte interne sono tamburate in legno alcune sono di tipo a scrigno.

Impianto idrico-sanitario per la distribuzione di acqua calda e fredda in cucina e nel bagno; sanitari in ceramica con rubinetteria normale in acciaio inox: lavabo, vaso water, bidet e doccia.

Impianto elettrico normale eseguito sottotraccia con punti luce a soffitto e a parete.

Impianto antenna TV, impianto telefonico.

Le finiture e il grado di manutenzione dell'edificio è da correlarsi al periodo di costruzione dello stesso.

L'unità immobiliare è allacciata a tutte le utenze primarie, compresa fognatura, acquedotto, gas-metano ed energia elettrica.

L'Impianto di riscaldamento autonomo funzionante a gas metano di rete con caloriferi in alluminio, e caldaia pensile posizionata in apposito armadietto nella cucina.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne delle facciate è buono

Condizioni generali del complesso: sufficienti in quanto in fase di sopralluogo l'impianto elettrico presentava collegamenti sparsi con prolunghe e cavi.

Superficie complessiva di circa mq 49,00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo, l'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, si denota la presenza di persone.

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in

corso, e/o deliberati, se dovuti. Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 31

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Mutamento di destinazione d'uso

Rilascio in data 19/07/1989 al n. di prot

Numero pratica: 2093

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Trasformazione di un locale deposito in abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/03/2003 al n. di prot. 2093

Numero pratica: 6136

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifica tavolati interni e realizzazione copertura su via L. da Vinci

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/09/2003 al n. di prot. 6136

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: appartamento sub.710.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PIAVE N°13

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

Note: A seguito della verifica presso l'ufficio tecnico, la variante presentata con la D.I.A. del 04/09/2003 prot. 6136 i disegni depositati rispettano le direttive delle norme tecniche (igiene e salute) la conformità edilizia, come pure la documentazione catastale. In fase di realizzo, si presume che per un'ampliamento degli spazi interni non

è stato realizzato un divisorio con inclinazione a 45° con funzione di anti bagno. Si precisa che nei documenti depositati in Comune presso l'ufficio tecnico, non è stato possibile visionare il certificato di Abitabilità/agibilità in quanto non era presente e mai stato rilasciato.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: appartamento sub.710.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PIAVE N°13

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del c.c. del 16/02/2012 n°3
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	del c.c. del 08/09/2011 n°24
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: appartamento sub.710.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PIAVE N°13

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2004 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.

Note: OMISSIS nato a Spirano il 2 agosto 1941, in virtù di successione a OMISSIS, apertasi in data 13 gennaio 1961, come da dichiarazione di successione registrata a Treviglio il 25/2/1967 al n.33 vol.172 e trascritta a Bergamo il 24/4/1961 ai n.ri 5220/4432 e successivo atto di cessione di quote e divisione in data 26 ottobre 1972 n.ri 69557/9204 di rep. notaio Rolando Boni, trascritto a Bergamo il 20/11/1972 ai n.ri 22133/17759. Con atto in data 28 marzo 2003 n.ri 195332/14923 di rep. notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo il 24/4/2003 ai n.ri 21137/13800, il predetto signor OMISSIS ha venduto la suddetta porzione immobiliare al signor OMISSIS nato a Bergamo il 28 febbraio 1966 che ha dichiarato in tale atto di trovarsi in regime patrimoniale di separazione dei beni. Con atto in data 2 settembre 2004 n.ri 217500/15491 di rep. notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo il 11/9/2004 ai n.ri 47768/32532, il predetto signor Albani Danilo ha venduto la porzione medesima alla società: "IMMOBIL CASA S.R.L." con sede in Spirano Con atto in data 29 ottobre 2004 n.ri 220162/15586 di rep. notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo il 10/11/2004 ai n.ri 60521/40245, la predetta società ha venduto la porzione sopra descritta al sig. OMISSIS nato ad Akishoregonj (Bangladesh) il 12 novembre 1976, che ha acquistato in regime patrimoniale di separazione dei Beni.

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; Iscritto/trascritto a Bergamo ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 110500; Importo capitale: € 65000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a in data 05/09/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento sub.710

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 sub.710

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spirano (BG), VIA PIAVE N°13

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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 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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: appartamento sub.710

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento p.t.	superf. esterna lorda	49,00	1,00	49,00
		49,00		49,00

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: Durante il sopralluogo del 06/12/2022 presso l'abitazione in via Piave, l'interno si presentava arredato e con oggetti riconducibili alla presenza di persone. Il sig. OMISSIS ha dichiarato che non vive in via Piave ma presso l'abitazione di conoscenti in via Pace n°9 e all'interno della sua abitazione vive saltuariamente una persona Bulgara di cui non si conosce l'identità e senza contratto di locazione.

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

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo. Il procedimento consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato o metro cubo) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene stesso, valori opportunamente adeguati alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, nonché della grave crisi che ha colpito il territorio, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della presente procedura, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste tribunale di Bergamo, catasto di Bergamo;

Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2022.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

12.2 Fonti di informazione:

.

12.3 Valutazione corpi:**appartamento sub.710. Abitazione di tipo economico [A3]
Spirano (BG), VIA PIAVE N°13**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento p.t.	49,00	€ 900,00	€ 44.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.100,00
Valore corpo			€ 44.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento sub.710	Abitazione di tipo economico [A3]	49,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 39.600,00

Valore diritto e quota € 39.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 39.600,00

Allegati

Elenco allegati:

1. licenze edilizie;
2. documentazione fotografica

12-12-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Davide Matteo Colombi Manzi