

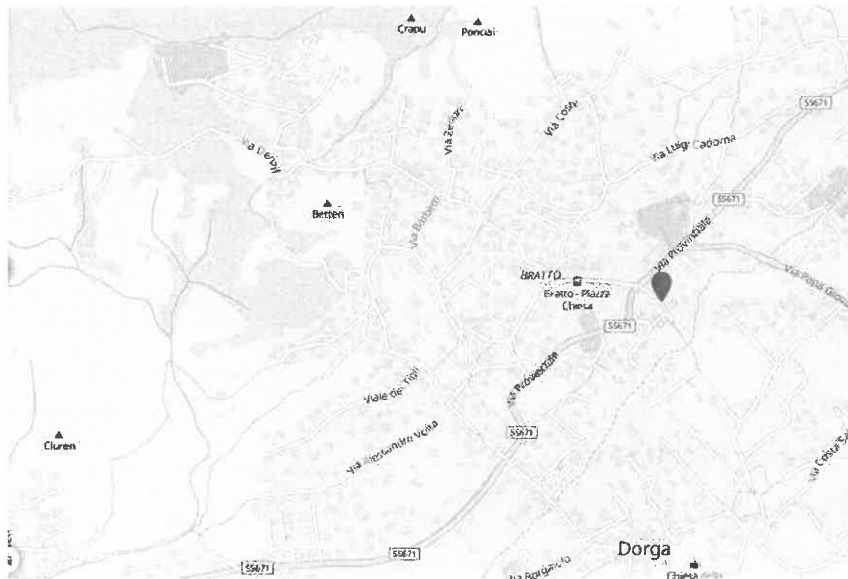
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 520/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI-dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Silvia Gaggioli
Codice fiscale: GGGSLV70L48A794C
Partita IVA: 02747340160
Studio in: Via Monterosso 2 - 24123 Bergamo
Telefono: 035-363690
Fax: 035-224371
Email: sgagg@tin.it
Pec: silvia.gaggioli@archiworldpec.it

Beni in **Castione Della Presolana (BG)**
Località/Frazione **Castione della Presolana**
via Selva, 3

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento disposto su tre piani fuori terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: A.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: A.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: A.....	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-06-2025 alle 09:35
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenido: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Silvia Gaggioli
Data nomina: 17-11-2024
Data giuramento: 18-11-2024
Data sopralluogo: 19-12-2024
Cronologia operazioni peritali: Dicembre: contatti con Ufficio tecnico comune di Castione della Presolana e con l'Archivio notarile
3 gennaio 2025: archivio notarile per richiesta copia atto gennaio-febbraio: stesura perizia e contatti con Ufficio tecnico Comune di Castione della Presolana
marzo: stesura perizia
2 aprile: accesso atti ufficio tecnico Comune di Castione per valutazione difformità
Completamento perizia

Beni in **Castione Della Presolana (BG)**
Località/Frazione **Castione della Presolana**
via Selva, 3

Lotto: 001 - Appartamento disposto su tre piani fuori terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castione Della Presolana (BG) CAP: 24020 frazione: Castione della Presolana, via Selva, 3

Quota e tipologia del diritto
2/6 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

OMISSIS - Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
OMISSIS - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , proprietà per 2/6 l , proprietà per 2/6 pro-
prietà per 1/6 proprietà per 1/6, foglio 25, particella 2669, subalterno 701, indirizzo
VIA SELVA, 3, piano Piano T-1-2, comune CASTIONE DELLA PRESOLANA, categoria A/3, classe 2, con-
sistenza vani 6, superficie 136, rendita € 356,36

Derivante da: Variazione catastale per AMPLIAMENTO del 19/09/2006 n. BG0193671

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Si precisa che la particella 2669 sub.
701 è graffata alla particella n. 4567

Confini: A sud ovest, particella 4599; a nord-est, cortile comune; ad est, altro subalterno della particella
2669

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

Vi è conformità tra i dati identificativi dell'immobile e quelli dichiarati nell'atto di pignoramento

*Note generali: Non si è potuta visionare la scheda d'impianto in quanto non è presente nella busta con-
sultata all'Ufficio del territorio in data 8 aprile 2025.*

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile risulta ubicato in un ambito prettamente residenziale caratterizzato dalla presenza, nelle im-
mediate vicinanze, di strutture ricettive, turistiche e commerciali. Lo stato di conservazione degli edifici
presenti nella zona, risulta discreto ed attualmente, alcuni manufatti adiacenti all'immobile in oggetto, ri-
sultano interessati da interventi di ristrutturazione.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Biblioteca (buona), Centro sportivo (buona), Palestra arrampicata (buona), Cen-
tro Congressi Donizetti (buono), Ospedale (buono), Scuola primaria (buona), Scuola secondaria di primo
grado, Scuola materna (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: sportive

Importanti centri limitrofi: Clusone.

Attrazioni paesaggistiche: Monte Pora, Pizzo della Presolana, Lago d'Iseo.

Attrazioni storiche: Chiesa di Sant'Alessandro, Chiesa di San Peder, Santuario di Lantana.

Principali collegamenti pubblici: Pullman 2 km, Stazione ferroviaria (Pisogne) 12 km, Aeroporto 24 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare risulta distribuita su tre piani fuori terra; al piano terra c'è la zona giorno (cucina e soggiorno), al piano primo la zona notte (2 camere e servizio igienico) ed al secondo piano sottotetto c'è un vano adibito a camera ed un ambiente adibito a soffitta/deposito.

Al piano secondo è presente un balcone la cui lunghezza interessa l'intero prospetto Nord.

Il prospetto esterno Nord si affaccia su un cortile, il lato Sud confina con altra proprietà.

Entrando dall'ingresso a piano terra è possibile osservare la presenza di una scala in calcestruzzo armato che conduce ad un piano interrato caratterizzato dall'assenza di alcun tipo di finitura; gli ambienti visibili a tale piano sono adibiti a magazzino/laboratorio ed è presente la caldaia. Si precisa che questo piano interrato non risulta presente in alcun tipo di documentazione tecnica reperita presso gli uffici competenti e nemmeno nella planimetria catastale.

Superficie complessiva di circa mq **173,00**

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,4

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in uno stato di conservazione generale scarso.

Le superfici esterne risultano in sufficiente stato di conservazione: gli intonaci esterni presentano diffusi fenomeni di deposito superficiale, macchia, presenza di colonizzazione e patina biologica, distacco; gli elementi oscuranti esterni (antoni lignei) risultano in sufficiente stato di conservazione nonostante i meccanismi di chiusura necessitino di manutenzione.

Per quanto concerne gli ambienti interni, gli impianti risultano del tutto obsoleti, le finiture risultano in mediocre stato di conservazione anche a causa di diffusi fenomeni di colonizzazione e patina biologica presenti lungo pareti e soffitti, i serramenti necessitano di un intervento di manutenzione.

Il piano secondo, presenta importanti fenomeni di dissesto che interessano la copertura; infatti al momento del sopralluogo, in un ambiente sono presenti tubi da ponte che sostengono una parte della stessa.

Il piano interrato, non risultante nella scheda catastale e nella documentazione tecnica, risulta privo dei più elementari requisiti di abitabilità.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Piano secondo
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno

<i>Infissi interni</i>	condizioni: sufficienti tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Piano secondo
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Piano interrato
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi cotto coibentazione: presente condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	materiale: blocchi di calcestruzzo e laterizi intonacati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: servizio igienico-piano primo-
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse Riferito limitatamente a: piano secondo e piano interrato
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: disimpegno e piano calpestio scale
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano calpestio balcone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: pietra locale condizioni: scarse Riferito limitatamente a: piano interrato
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco tinteggiato bianco condizioni: scarse
<i>Plafoni</i>	materiale: Pignatte in laterizio condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Piano interrato
<i>Plafoni</i>	materiale: assito ligneo Riferito limitatamente a: Piano secondo
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: Piano terra e Piano primo materiale: intonaco di cemento tinteggiato condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno

	materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: Piano secondo materiale: Perlinatura in legno condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: Piano interrato materiale: Muratura in pietra locale a vista condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: Piano interrato materiale: Cemento armato tinteggiato condizioni: scarse
<i>Scale</i>	posizione: a rampa rivestimento: gres+marmo condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: a rampa rivestimento: cemento armato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Collegamento piano terra-piano interrato

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	nessuna informazione
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	del tutto obsoleto
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia autonoma
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	nessuna informazione
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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



Fronte esterno Nord



Piano terra-cucina-



Piano primo-camera-



Piano secondo-piano secondo



Piano interrato

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2336

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Demolizione del tetto di copertura e creazione di due locali in mansarda

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castione Della Presolana (BG) CAP: 24020 frazione: Castione della Presolana, via Selva, 3

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano interrato: non presente in alcuna documentazione tecnica (planimetria catastale e pratica edilizia)

Regolarizzabili mediante: Sanatoria (come come deposito o cantina non essendo nemmeno presente il vespaio)

areato come prescritto da normativa) DPR 380/01 parziale difformità U.T.E. 36 bis
 Descrizione delle opere da aggiornare: Scheda catastale e pratica in Comune

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche ed oneri catastali, comunali e tecnici	€ 7.000,00
Totale oneri: € 7.000,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La documentazione catastale risulta conforme allo stato di fatto; nella licenza edilizia rilasciata nel 1974 il servizio igienico risulta previsto al secondo piano ed a piano primo e secondo la distribuzione è differente rispetto alla licenza edilizia. In particolare, a piano primo compare un servizio igienico ed un ripostiglio (e non due ambienti) ed al piano sottotetto non compare il servizio igienico bensì un ambiente destinato a ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento pratica edilizia

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche, oneri comunali e tecnici	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Rispetto alla documentazione tecnica allegata datata 1974 il piano primo ed il piano sottotetto risultano non conformi allo stato di fatto. Il piano interrato, oggi accessibile tramite una scala in c.a. accessibile dal disimpegno d'ingresso all'unità immobiliare, non risulta presente in alcun tipo di documentazione. La situazione planimetrica di piano terra, piano primo e piano secondo risulta conforme invece rispetto alla planimetria catastale datata 2006. Si sottolinea comunque che le altezze dei piani sono inferiori a quanto prescritto dal Regolamento d'igiene.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castione Della Presolana (BG) CAP: 24020 frazione: Castione della Presolana, via Selva, 3

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 5 del 18.02.2022
Zona omogenea:	R2 - residenziali esistenti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	incremento del 25% della SL
Altezza massima ammessa:	7,50mt o quella esistente se maggiore
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castione Della Presolana (BG) CAP: 24020 frazione: Castione della Presolana, via Selva, 3

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Rispetto alla scheda catastale datata 19.09.2006, l'immobile oggetto della presente stima, presenta un piano interrato adibito a laboratorio/magazzino/deposito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/08/1965 al 15/01/2017. In forza di atto di divisione.

Note: La divisione in oggetto ha fatto seguito alla successione ereditaria in morte di

(dichiarazione di successione registrata al n.4 Vol. 256 e trascritta il 9/09/1965 ai nn. 14574/11403. La successione ab intestato di è stata tacitamente accettata dagli eredi

come da trascrizione del 12/02/1971 ai

nn.3482/3021

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/01/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di successione ereditaria.

Note: Trattasi di successione in morte di

apertasi il 15/01/2017,

cui ha fatto seguito rinuncia ad eredità di

mediante atto a rogito Notaio

registrato il

14/04/2017 al n. 14500). L'eredità di

risulta accettata tacitamente da

come da trascrizione del 16/07/2024 ai nn. 38689/28094

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 18/05/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/08/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 19.272,63; Importo capitale: € 12.162,92.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di OMISSIS in data 16/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/11/2024 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/10/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.053.758,16; Importo capitale: € 2.026.879,08.

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:

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: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano terra + Piano primo	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
Balcone piano secondo	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
Piano secondo - sottotetto-h >2,00mt	sup lorda di pavimento	24,00	0,50	12,00
Piano secondo-sottotetto- h < 2mt	sup lorda di pavimento	24,00	0,10	2,40
Piano interrato (non autorizzato)	sup lorda di pavimento	24,00	0,10	2,40
		173,00		113,78

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene NON RISULTA COMODAMENTE DIVISIBILE

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La ricerca del valore di mercato medio è stata condotta in zona contattando agenzie immobiliari, nonchè tramite la consultazione di letteratura tecnica specializzata (Consulente immobiliare e Bollettino dei prezzi degli immobili, Bollettino di legislazione tecnica). Dal valore di mercato medio è stato necessario poi risalire al valore di mercato specifico per il manufatto in oggetto e questo è stato fatto tenendo in considerazione gli elementi che possono influire su di esso. Per esplicitare il grado di appetibilità, e quindi il suo valore, ci si è avvalsi di una triplice analisi: quella relativa al luogo (migliore è il luogo, maggiore è la valutazione), all'edificio (migliore è l'edificio, maggiore è la valutazione) e all'efficienza della struttura.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Castione della Presolana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 920,00-1250,00 euro;

Altre fonti di informazione: Pubblicazione "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia", anno 2023, di F.I.M.A.A.

Agenzia delle entrate di Bergamo (primo semestre 2024) e letteratura tecnica specializzata.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]****Castione Della Presolana (BG), via Selva, 3**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.823,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra + Piano primo	95,00	€ 500,00	€ 47.500,00
Balcone piano secondo	1,98	€ 500,00	€ 990,00
Piano secondo - sottotetto-h >2,00mt	12,00	€ 500,00	€ 6.000,00
Piano secondo-sottotetto-h < 2mt	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00
Piano interrato (non autorizzato)	2,40	€ 500,00	€ 1.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.890,00
stato di manutenzione molto scarso, impianti obsoleti, unità edilizia non vista da oltre 10 anni, problemi di umidità e dissesto al piano sottotetto, assenza di parcheggio detrazione del 30.00%			€ -17.067,00
Valore Finale			€ 39.823,00
Valore corpo			€ 39.823,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.823,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.274,33

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	113,78	€ 39.823,00	€ 13.274,33

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 398,23

Riduzione del 1% 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:	€ 10.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 29.424,77
Valore diritto e quota	€ 9.808,26

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.424,77
---	--------------------

Allegati

Visura
Mappa
Planimetria catastale
Documentazione fotografica
Identificativi catastali
Certificato Anagrafe
Licenza edilizia
Rilievo stato di fatto
Estratto PGT
Sintesi grafica difformità rilevate
Check list

13-04-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Silvia Gaggioli