

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 634/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos

Codice fiscale: MTKLNE58S59F205A

Studio in: Via G. Puccini 6 - 24052 Azzano San Paolo

Telefono: 035 533016

Fax: 035 533016

Email: emitakop@hotmail.it

Pec: elena.mitakopulos@archiworldpec.it

Beni in Pradalunga (BG)

Località/Frazione

Passaggio Donatori di Sangue n.2

INDICE**Lotto: 001 - Abitazione**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-09-2024 alle 10:10
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Data nomina: 29-02-2024
Data giuramento: 04-03-2024
Data sopralluogo: 27-05-2024

Cronologia operazioni peritali:

Nella giornata del 29/02/2024 il sottoscritto Esperto Stimatore sottoscriveva il verbale di accettazione e giuramento dell'incarico, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 27/06/2024 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

In data 08/04/2024 l'Esperto Stimatore depositava istanza di chiarimenti con riferimento al nominato custode; a seguito, in data 26/04/2024 veniva nominato nuovo custode.

Il giorno 11/04/2024 effettuava l'accesso all'Ufficio Tecnico ed all'Ufficio Anagrafe del Comune di Pradalunga.

In data 16/05/2024 veniva depositata richiesta di proroga di 30gg, autorizzata in data 18/05/2024 con differimento dell'udienza al 12/09/2024 ore 10:10.

Nella giornata del 27 Maggio 2024, il sottoscritto si è recato a Pradalunga (BG) con il custode al fine di accedere forzatamente all'immobile per il sopralluogo ed effettuare i rilievi.

Lotto: 001 - Abitazione**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - Appartamento.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Passaggio Donatori di Sangue n.2****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS Diritto di Proprietà per 1/1., foglio 1, particella 279, subalterno 7, indirizzo Passaggio Donatori di Sangue n.2, comune Pradalunga (G968) (BG), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale 67 mq Totale escluse aree scoperte 67 mq, rendita € 230,08

Derivante da: VARIAZIONE del 10/06/2024 Pratica n. BG0096265 in atti dal 11/06/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2565258.10/06/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 96265.1/2024) -VARIAZIONE del 10/06/1991 in atti dal 28/04/1999 LG.449/91-SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA (n.7423/1991); -Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/06/1991, prot. n. 7423; -Atto del 21/07/2005 Pubblico ufficiale RUGGIERO MAURO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 54742 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28739.1/2005 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 03/08/2005;

Confini: Da Nord in senso orario: scala corridoio comune, altra unità immobiliare, prospetto su piazzale dei Caduti, altra unità immobiliare.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.**Attrazioni storiche:** nessuna.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A - Appartamento**

L'appartamento è posto al piano secondo e terzo collegati da scala interna. E' composto da ingresso nella zona pranzo con angolo cottura, disimpegno con ripostiglio sottoscala e soggiorno. Dal soggiorno la scala porta al piano terzo sottotetto composto da disimpegno, bagno e due locali sottotetto agibili ma non abitabili che al momento del sopralluogo erano utilizzati come camere da letto.

Superficie complessiva di circa mq **97,25**

E' posto al piano: secondo e terzo

L'edificio è stato costruito nel: edificio storico di antica costruzione

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 più sottotetto e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Si evidenzia che al piano terzo (sottotetto) sono presenti infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto, pertanto sarà necessaria una verifica dello stato di manutenzione dello stesso. A livello condominiale vi è uno stato di abbandono delle parti comuni. non viene effettuata pulizia e manutenzione.

L'edificio si eleva su tre piani fuori terra più sottotetto e piano cantinato seminterrato, posto al termine della cortina di edifici con affaccio sulla via D. Piccinini, con il fronte rivolto alla piazza Mazzini. Sul lato destro, il prospetto rasenta un vicolo che disimpegna una piazzetta delimitata dal prospetto del retro del corpo di fabbrica e dagli edifici confinanti mentre il fianco sinistro è in aderenza con l'edificio confinante.

Il prospetto del retro è caratterizzato da ampie terrazze a ballatoio con travi, travetti ed assito in legno, con bordature metalliche esterne e parapetti in ringhiera metallica. In posizione centrale al ballatoio si aprono gli ingressi delle abitazioni e sul lato destro si eleva il volume che racchiude il vano scale comune, presentando doppie aperture con archi a tutto sesto; nella parte più alta si apre il loggiato con pilastri angolari, sormontati da eleganti capitelli con ricche modanature, a sostegno della struttura lignea dell'orditura del tetto. Porte e finestre hanno in prevalenza contorni in pietra con serramenti e persiane in legno. Il prospetto del fianco destro e del retro presenta intonaci a civile con fascia di zoccolatura in stollato cementizio.

Al piano terra l'edificio presenta locali per attività commerciali con ingressi principali sul fronte e ingressi secondari posti sul retro. I locali ai piani superiori sono accessibili da vana scala, posto sul retro, con gradini in pietra di Sarnico. All'interno dell'abitazione permane, solo in parte, l'originaria struttura, in quanto i locali sono stati oggetto di ripristini con modalità dell'edilizia corrente media. Al piano interrato si articolano alcuni locali ad uso cantina con volte a botte cilindrica intonacate.

La facciata principale presenta un prospetto lineare con ampie aperture al piano terra per attività commerciali, con contorni in lastre marmoree. Al piano superiore ampio balcone che si sviluppa su tutta la lunghezza del fronte, con piano in c.a. e parapetto a ringhiera metallica a disegno semplice con staffe ancora te nella muratura. Finestre, portefinestre con contorni in pietra di Sarnico bocciardata e serramenti con persiane in legno. Intonaco a base di calce con affioranti tracce di decorazioni pittoriche.

La copertura dell'edificio è a tetto a doppia falda inclinata con orditura, primaria e secondaria, in legno, manto di copertura in coppi con sporto di gronda cassonettato sul lato della piazza, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata.

Le murature perimetrali sono costituite di pietrame, borlanti di fiume e laterizio mentre le strutture orizzontali, solai, in laterocemento e volte a botte cilindrica al piano seminterrato.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: CIL 18/1990 protocollo 5577

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Lavori

Per lavori: Opere Interne con nuova distribuzione e unione con scala interna del piano terzo, realizzazione bagno piano terzo

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 09/11/1990 al n. di prot. 5577

Rilascio in data 13/11/1990 al n. di prot. 5577

Numero pratica: 20/95

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Sostituzione assito in legno della gronda del tetto e rifacimento pavimentazione del balcone

Presentazione in data 05/05/1995 al n. di prot. 3472

Rilascio in data 03/07/1995 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Passaggio Donatori di Sangue n.2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi al piano secondo e lievi modifiche ai tavoli al piano terzo

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: aggiornare le planimetrie allo stato di fatto

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione sanatoria	€ 1.000,00
Spese tecniche	€ 1.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che gli interventi edilizi realizzati a seguito della Comunicazione di Inizio Lavori prot. 5577 del 1990 non sono stati realizzati in modo conforme ai disegni allegati alla pratica edilizia: al piano secondo non è stato realizzato il bagno e la camera da letto, inoltre sono state rilevate lievi modifiche ai tavolati interni. Al piano terzo, sottotetto, la distribuzione interna corrisponde ai disegni allegati con lievi modifiche nella realizzazione dei tavolati divisori e un aumento del solaio nel sottotetto dovuto alla copertura della scala di collegamento.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Passaggio Donatori di Sangue n.2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del consiglio Comunale n. 4 del 02/03/2017 (VARIANTE N.3) e successive varianti (variante n. 6 delibera C.C. n. 4 del 19/03/2019)
Zona omogenea:	Urbano di Antica Formazione (P.d.R. NTA Art.17) - Scheda Edificio N.60 -
Norme tecniche di attuazione:	- Articolo 17 - AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE Per gli interventi sul patrimonio edilizio negli ambiti urbani di antica formazione il Piano delle Regole prevede incentivi volumetrici fino ad un massimo del 15% delle volumetrie oggetto di recupero, che potranno essere assegnate all'attuatore in base ad un apposito regolamento comunale. Queste nuove volumetrie potranno essere cedute per l'attuazione di interventi edilizi in altre zone del territorio comunale, potendo concorrere ad aumentare l'indice di edificabilità massima consentita dal piano fino al 10% nelle zone degli ambiti del tessuto urbano consolidato, o concorrendo a compensare la differenza fra l'indice IZ ed IAV negli ambiti di trasformazione urbanistica previsti dal Documento di Piano. La zona "A" comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio am-

	<p>bientale. All'interno della predetta perimetrazione sono individuate le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della legislazione vigente. Gli elaborati illustrativi e prescrittivi di riferimento sono contenuti nel Piano delle Regole ed identificati con numerazione contenente la lettera "D". Nelle zone "A" sono consentibili solo interventi che non prevedano incrementi dell'indice volumetrico fondiario esistente, computato al netto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico od ambientale, individuate con apposita simbologia grafica nelle tavole del Piano delle Regole. Ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici totali e particolareggiati atti a garantire la lettura puntuale dell'edificio e del contesto, completi di piante, sezioni e fronti e se necessario di particolari tipologici. Il Piano delle Regole determina, all'interno della zona, le unità minime di intervento, costituite da uno o più organismi edilizi. Gli interventi saranno rivolti al recupero funzionale degli organismi edilizi, nel rispetto delle strutture e delle caratteristiche forme architettoniche originarie mediante l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento statico e conservativo, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la ricostruzione. Il Piano delle Regole definisce per ciascuna unità minima le possibilità di intervento sugli immobili ricompresi nella zona, in relazione al grado a ciascuno di essi attribuito. Le tipologie di intervento edilizio definite dai seguenti articoli non devono intendersi riferibili alle definizioni di legge, ma autonome prescrizioni di piano urbanistico con finalità di tutela e conservazione. Pertanto, ai soli fini della classificazione degli interventi edilizi per la determinazione del contributo di concessione eventualmente dovuto, dovrà comunque sempre farsi riferimento alle tipologie di intervento previste dalle norme di legge in vigore.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Passaggio Donatori di Sangue n.2

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

Note: L'esperto Estimatore a seguito del rilievo effettuato ha aggiornato la planimetria catastale depositando in data 10/06/2024 pratica Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni e modifica toponomastica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/07/1991 al 21/07/2005. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2005 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.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. del Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA) in data 19/02/2024.

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; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/08/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 232000,00; Importo capitale: € 116000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/02/2011 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo n.9928 del 11-12-2023 iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/02/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - 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: A - Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pradalunga (BG), Passaggio Donatori di Sangue n.2

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna (non è presente un'amministrazione condominiale).

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: nessuna.

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 - Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
P2 - INGRESSO/PRANZO-COTTURA	sup lorda di pavimento	21,45	1,00	21,45
P2 - DIS./RIPOSTIGLIO	sup lorda di pavimento	4,55	1,00	4,55
P2 - SOGGIORNO	sup lorda di pavimento	21,70	1,00	21,70
P3 - DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	3,50	1,00	3,50
P3 - BAGNO	sup lorda di pavimento	5,25	1,00	5,25
P3 - SOTTOTETTO 1 NON ABITABILE	sup lorda di pavimento	21,60	0,50	10,80
P3 - SOTTOTETTO 2 NON ABITABILE	sup lorda di pavimento	19,20	0,50	9,60
		97,25		76,85

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Pradalunga

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione Civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1300,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di un'unica unità immobiliare su due livelli non comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato senza titolo e il Custode ha provveduto a liberare immediatamente l'appartamento.

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

L'Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2023 –Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2023.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Pradalunga.

12.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]****Pradalunga (BG), Passaggio Donatori di Sangue n.2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.165,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P2 - INGRESSO/PRANZO-COTTURA	21,45	€ 900,00	€ 19.305,00
P2 - DIS./RIPOSTIGLIO	4,55	€ 900,00	€ 4.095,00
P2 - SOGGIORNO	21,70	€ 900,00	€ 19.530,00
P3 - DISIMPEGNO	3,50	€ 900,00	€ 3.150,00
P3 - BAGNO	5,25	€ 900,00	€ 4.725,00
P3 - SOTTOTETTO 1 NON ABITABILE	10,80	€ 900,00	€ 9.720,00
P3 - SOTTOTETTO 2 NON ABITABILE	9,60	€ 900,00	€ 8.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.165,00
Valore corpo			€ 69.165,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.165,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.165,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	76,85	€ 69.165,00	€ 69.165,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.374,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Arrotondamento	€ -40,25
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 56.250,00
Valore diritto e quota	€ 56.250,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 56.250,00
---	--------------------

Allegati

- 01) VISURE, SCHEDE CATASTALI ED ESTRATTO MAPPA;
- 02) LICENZE EDILIZIE E PGT;
- 03) PLANIMETRIE;
- 04) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 05) CERTIFICATI ANAGRAFE.

17-06-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Mitakopulos