



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 304/2024



PROMOSSA DA

XXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXX

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Francesca Ferri
Codice fiscale: FRRFNC71E42H509M
Studio in: Via Delle Azalee 258 - 24059 Urgnano
Telefono: 0350270888
Email: ferristudio71@gmail.com
Pec: francesca.ferri@archiworldpec.it



INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2025 alle 1030
Creditore Procedente:XXXXXX
Esecutato: XXXXXXXXXXXX

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Francesca Ferri
Data nomina: 16-07-2024
Data giuramento: 18-07-2024
Data sopralluogo: 03-09-2024
Cronologia operazioni peritali:
26.08.2024: primo sopralluogo e consegna della lettera
27.08.2024: prima telefonata del debitore esecutato
03.09.2024: primo accesso, senza il custode
05.09.2024: richiesta accesso atti presso Comune di Terno d'Isola
17.09.2025: richiesta visure catastali e schede
19.09.2024: Accesso agli atti Ufficio tecnico Terno d'Isola



Lotto: 001 - Appartamento**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Baccanello, 10/E****Quota e tipologia del diritto****1/1 di xxxxxxx - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxx - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: Sig. xxxxx nato a Ponte San Pietro il xxxxx, cod.fisc. xxxxxxxx, foglio 2, particella 5054, subalterno 7, indirizzo Via Baccanello, 10E, scala /, interno /, piano S1-T-1-2, comune Terno d'Isola, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 539,70Derivante da: Atto di compravendita a firma notaio Luraghi Maurizio del 31.07.2014 rep. 95653Confini:

Piano primo e secondo con annessa scala: l'unità confina a nord su ente comune mapp.5054 sub 3, a est con l'unità mapp.5054 sub 8, a sud con il mapp.5054 sub 4, a ovest di nuovo l'area annessa all'appartamento mapp.5054 sub 4

Dell'area esclusiva con annessa scala: a nord ed est con il mapp.5054 sub 4, a sud con il mapp.4043, a ovest con l'ente comune mapp.5054 sub 1 e sub 3

Della cantina al piano interrato: confina a nord con il mapp.5054 sub 9, a est con il mapp.5054 sub 4, a sud con il terrapieno, a ovest con l'area comune (scivolo) mapp.5054 sub 3

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: Sig. Xxxx nato a Ponte San Pietro il xxxxx cod.fisc. xxxxx, foglio 2, particella 5054, subalterno 9, indirizzo Via Baccanello, 10E, scala /, interno /, piano S1, comune Terno d'Isola, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie 35 mq, rendita € 56,19Confini: L'autorimessa confina a nord e a ovest con il mapp.5054 sub 3 (area comune: corsello e scivolo), a est con il mapp.5054 sub 4 e 10, a sud con il mapp.5054 sub 7.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si dichiara la corrispondenza dei dati

2 DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'appartamento si trova al piano primo di un complesso residenziale abbastanza recente che conta n.5 unità. La zona appare tranquilla e ben servita dal punto di vista viabilistico: via Baccanello collega il quartiere con il centro storico del paese in direzione est e verso ovest (Calusco-Carvico) con la SP170 che collega Lecco con Treviglio. Di fronte all'ingresso del fabbricato si trova un parcheggio pubblico. I servizi commerciali di prima necessità si raggiungono in direzione del centro, anche a piedi. Il complesso è in ottime condizioni, le aree esterne ben tenute e le facciate realizzate con paramano in mattoni, anch'esse in ottime condizioni.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: nessuno.
Attrazioni paesaggistiche: Area archeologica S.Tomè.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Stazione dei treni mt.500

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento**

L'unità si sviluppa su sue piani collegati da scala interna: reparto giorno al piano primo e reparto notte al piano sottotetto.

Si accede all'appartamento a mezzo di scala esterna ad un'unica rampa: l'ingresso si apre sul soggiorno, molto luminoso grazie all'ampia vetrata che dà sul terrazzo esposto a sud.

La cucina abitabile è dotata di porta finestra e terrazzo, allo stesso piano si trova un bagno di servizio.

Al piano sottotetto si trova la camera da letto matrimoniale con cabina armadio, portafinestra e terrazzo; due ulteriori camere di cui una con terrazzo e un secondo bagno.

L'appartamento conta anche una cantina e un box doppio al piano interrato, raggiungibili a mezzo scala esterna ad uso esclusivo.

Superficie complessiva di circa mq **181,00**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2014

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è ben tenuto e in ottime condizioni. Le finiture sono di alto livello sia per quanto riguarda la costruzione che gli interni.

A livello di impianti si segnala la presenza di pannelli solari e di un impianto di aria condizionata con n.4 split.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone

	Note: I serramenti sono tutti dotati di zanzariere.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di grès condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: granito condizioni: buone
Scale	posizione: a chiocciola rivestimento: legno condizioni: buone Note: Scala in interna
Impianti	
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Energia solare	tipologia: pannelli termici solari a concentrazione utilizzo: scaldabagno condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

<p><i>Idrico</i></p>	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>
<p><i>Telefonico</i></p>	<p>tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2014
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	metano
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2014
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
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: 76/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale_PL Baccanello/Fermi_Lotto 4C

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/07/2009 al n. di prot. 8378

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il proprietario ha acquistato l'immobile a lavori non ultimati, terminati i quali è stata presentata comunicazione di fine lavori e collaudo finale a firma [REDACTED]. Successivamente non sono state depositare altre pratiche, pertanto l'unità è priva di agibilità.

Numero pratica: 01/2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale_PL Baccanello/Fermi_Lotto 4C

Oggetto: variante

Rilascio in data 11/01/0213 al n. di prot. 00500

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Baccanello, 10/E

Conformità edilizia:

Le schede catastali corrispondono all'autorizzazione di cui il Permesso di Costruire del 2009.

Allo stato di fatto l'abitazione presenta le seguenti irregolarità non dichiarate:

- scala fissa tra il piano primo e il piano sottotetto
- secondo bagno di servizio al piano secondo-sottotetto
- muro divisorio al piano sottotetto all'interno della camera posta sul lato sud (ad uso cabina armadio)

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Stesura di SCIA in sanatoria con le modifiche elencate a firma di tecnico abilitato

Oneri di regolarizzazione	
Spesa tecnica per Scia in sanatoria	€ 2.000,00
N.2 schede catastali aggiornate	€ 800,00
Oneri costi costruzione e di urbanizzazione	€ 6.000,00
Agibilità	€ 800,00
Totale oneri: € 9.600,00	

Note:

Si segnala che la quota relativa al calcolo degli oneri è puramente indicativa: le nuove e recenti disposizioni introdotte dal "Decreto salva casa" (Legge 69/2024), in particolare l'art.36 bis comma 5, (recupero sottotetti) impongono un calcolo alquanto complesso che va verificato dall'Ufficio tecnico preposto. Procedura questa che alla data di stesura della presente perizia è alquanto difficile attuare. Pertanto la sanzione riportata è ipotizzata, non definitiva.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Baccanello, 10/E

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n.19 del 16.04.2012
Norme tecniche di attuazione:	Art.10_ Tessuto Residenziale Consolidato_RC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	mt.8.00
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terno D'isola (BG) CAP: 24030, Via Baccanello, 10/E

Quota e tipologia del diritto**1/1 di xxxxxxxx - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxx - Stato Civile: nubile

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. Xxxxxx nato a Ponte San Pietro il, cod.fisc. xxxxxx, foglio 2, particella 5054, subalterno 7, indirizzo Via Baccanello, 10E, scala /, interno /, piano S1-T-1-2, comune Terno d'Isola, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 539,70

Derivante da: Atto di compravendita a firma notaio Luraghi Maurizio del 31.07.2014 rep. 95653

Confini:

Piano primo e secondo con annessa scala: l'unità confina a nord su ente comune mapp.5054 sub 3, a est con l'unità mapp.5054 sub 8, a sud con il mapp.5054 sub 4, a ovest di nuovo l'area annessa all'appartamento mapp.5054 sub 4

Dell'area esclusiva con annessa scala: a nord ed est con il mapp.5054 sub 4, a sud con il mapp.4043, a ovest con l'ente comune mapp.5054 sub 1 e sub 3

Della cantina (piano interrato): confina a nord con il mapp.5054 sub 9, a est con il mapp.5054 sub 4, a sud con il terrapieno, a ovest con l'area comune (scivolo) mapp.5054 sub 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. Xxxxxx nato a Ponte San Pietro il cod.fisc. xxxxxxxxxx foglio 2, particella 5054, subalterno 9, indirizzo Via Baccanello, 10E, scala /, interno /, piano S1, comune Terno d'Isola, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie 35 mq, rendita € 56,19

Confini:

L'autorimessa confina a nord e a ovest con il mapp.5054 sub 3 (area comune: corsello e scivolo), a est con il mapp.5054 sub 4 e 10, a sud con il mapp.5054 sub 7.

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

Si dichiara la corrispondenza dei dati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: xxxxxx nato a Mapello il 09.04.1940, cod. fisc. xxxxxx dal 11/04/1984 al 21/03/2005

. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Fiecconi Alessandro, in data 19/03/1984, ai nn. 42031, trascritto a Bergamo in data 11.04.1984 ai n.ri 10235/8780

Titolare/Proprietario: xxxxxx s.r.l. con sede a Terno d'Isola, cod.fisc. xxxxxxxx dal 21/03/2005 al 09/01/2009

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Barbatì Salvatore, in data 15/03/2005, ai nn. 166440/19558; trascritto a Bergamo, in data 21/03/2005, ai nn. 14457/9857.

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxx - s.n.c. con sede a Terno d'Isola, cod.fisc. xxxxxx dal 09/01/2009 al 08/08/2044

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luraghi Maurizio, in data 23/12/2008, ai nn. 84681/15106; trascritto a Bergamo, in data 09/01/2009, ai nn. 880/514.

Titolare/Proprietario: xxxxxxxx nato a Ponte S.Pietro il, cod.fisc. xxxxxxxxxx dal 08/08/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luraghi Maurizio, in data 31.07.2014 ai n.ri 95653/19504; trascritto a Bergamo in data 08.08.2024 ai n.ri 30704/22404

07. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro xxxxxxxx; Derivante da: Atto di compravendita; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/12/2016 ai nn. 55599/9706; Importo ipoteca: € 306.000; Importo capitale: € 170.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro xxxxxxxx; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/06/2024 ai nn. 32951/23814.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

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:

Non c'è nessun amministratore di condominio.

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -

L'unità posta al piano primo e secondo non è dotata di dispositivi di accesso per soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Al catasto sono stati identificati come beni comuni non censibili i mapp.li 5054 sub 1 e sub 3 (scivolo e corsello), a cui va aggiunta la quota indivisa di 2/30 della striscia di terreno pertinenziale identificata come parcheggio pubblico di mq.350, confinante con il lato sud del fabbricato. Questo lotto è gravato dalla servitù di passaggio pedonale e carrabile del fabbricato (fg.9 mapp.4043)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica:

APE cod.id. 16213-000006/16 registrato il 17.01.2016 con scadenza 17.01.2026.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano primo	sup lorda di pavimento	73,50	1,00	73,50
Terrazzi	sup lorda di pavimento	11,90	0,30	3,57
Cantina	sup lorda di pavimento	10,00	0,50	5,00
Piano secondo_sottotetto	sup lorda di pavimento	71,50	0,80	57,20
Terrazzi coperti_piano secondo	sup lorda di pavimento	14,10	0,35	4,94
		181,00		144,21

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

Accessori:

<p>Appartamento 1. Box doppio in serie</p>	<p>Identificato al n. 10 Posto al piano interrato Composto da posto doppio Sviluppa una superficie complessiva di 32 mq Destinazione urbanistica: Residenziale Valore a corpo: € 19200</p>
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Le unità pignorate rappresentano un unico lotto

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima in oggetto, volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, è stata effettuata con il criterio sintetico.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Terno d'Isola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di zona ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Max. €/mq.1.800,00

Min €/mq. 1.400,00;

Altre fonti di informazione: Imprese edili specializzate in interventi edilizi residenziali di mia personale conoscenza..

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box doppio in serie
Terno D'isola (BG), Via Baccanello, 10/E**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 227.851,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano primo	73,50	€ 1.580,00	€ 116.130,00
Terrazzi	3,57	€ 1.580,00	€ 5.640,60
Cantina	5,00	€ 1.580,00	€ 7.900,00
Piano secondo_sottotetto	57,20	€ 1.580,00	€ 90.376,00
Terrazzi coperti_piano secondo	4,94	€ 1.580,00	€ 7.805,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 227.851,80
Valore corpo			€ 227.851,80
Valore accessori			€ 19.200,00
Valore complessivo intero			€ 247.051,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 247.051,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box doppio in serie	144,21	€ 247.051,80	€ 247.051,80

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 37.057,77

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.600,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 200.394,03

Valore diritto e quota

€ 200.394,03

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 200.394,03

Allegati

- All.01_Visura catastale e schede
- All.02 a/b_Planimetria appartamento
- All.03_Doc.fotografica



09-10-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Ferri

