



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 346/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Beni in **Solza (BG)**
Località/Frazione
via San Protasio 7

INDICE

Lotto: 001 - ABITAZIONE

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-04-2024 alle 9:45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lara Mascia Mazzoleni
Data nomina: 03-12-2024
Data giuramento: 04-12-2024
Data sopralluogo: 27-01-2025
Cronologia operazioni peritali:

In data 16-12-2024: contatto telefonico con il Custode per definizione della data e della modalità del sopralluogo.
In data 12-01-2025: istanza di accesso agli Atti e ai Documenti depositati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Solza.
In data 12-01-2025: visure catastali
In data 27-01-2025: accesso alla unità immobiliare oggetto di perizia per presa visione dei luoghi, verifica stato di fatto e rilievo fotografico. In data 27-01-2024: accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Solza.
In data 28-01-2025: ispezione ipotecaria.

Beni in Solza (BG)
via San Protasio 7

Lotto: 001 - ABITAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Solza (BG) CAP: 24030, via San Protasio 7

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS 1/2 OMISSIS 1/2, foglio 4, particella 1413, subalterno 5, scheda catastale COSTITUZIONE del 21/04/2005 Pratica n. BG0089909 in atti dal 21/04/2005 COSTITUZIONE (n. 1425.1/2005), indirizzo via San Protasio sn, piano T, comune SOLZA, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 95mq, escluse aree scoperte 84 mq, rendita € 539,70

Derivante da: COSTITUZIONE del 21/04/2005 Pratica n. BG0089909 in atti dal 21/04/2005 COSTITUZIONE (n. 1425.1/2005).

Atto del OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Sede OMISSIS Repertorio n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS.

Confini: Piano terra: a nord confina con unità immobiliare sub. 6, a est con ascensore e scala condominiale e con unità immobiliare sub. 4, a sud con unità immobiliare sub. 4, a ovest con area esterna esclusiva di proprietà.

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

Vi è corrispondenza.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il compendio si colloca in prossimità delle scuole elementari del Comune di Solza, in zona centrale e residenziale.

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: Municipio (Solza) (buono), scuola dell'Infanzia (buono), Scuola primaria di primo grado (scuole elementari) (buono), Scuola primaria di secondo grado (scuole medie) (insuff), Farmacia (suff), Negozi di vicinato (suff), Supermercati (suff), Ristoranti (suff), Polizia locale (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Trezzo sull'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Castello dei Colleoni; chiesa parrocchiale di San Giorgio.

Principali collegamenti pubblici: sp170 130 m, Autobus Fermata 35 100 m, Autostrada A4 - Casello Capria-
te San Gervasio 9 km, Ferrovia Stazione Calusco d'Adda 3 km, Aeroporto Orio al Serio Bg circa 15 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Si tratta di un appartamento trilocale con area esclusiva al piano terra e con cantina al piano interrato. Esso è situato in un corpo di fabbrica costituito in Condominio, denominato "Le palme", e realizzato tra il 2003 e il 2005.

Si compone di ingresso disimpegno, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno finestrato con doccia e vasca complessivamente con buone finiture, pavimento in gres porcellanato e serramenti esterni con vetrocamera e porte interne in legno tamburato. La parete della camera matrimoniale al confine con la doccia del bagno presenta segni di una pregressa perdita d'acqua, pertanto la tinteggiatura è al momento esfoliata e da ripristinare. Il compendio in generale è in buono stato manutentivo.

Superficie lorda complessiva di circa mq **198,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2003-2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile complessivamente in buone condizioni abitative.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: a doppia fodera rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone Riferito limitatamente a: area esterna esclusiva
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone

<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: in legno blindato condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: esterna rivestimento: granito condizioni: buone Riferito limitatamente a: scala condominiale
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: buone
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: assente
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da ristrutturare conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata recapito: collettore o rete comunale
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<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>	AUTONOMO
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 16/2003 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/04/2003 al n. di prot. 1396

Rilascio in data 26/08/2003 al n. di prot. 3455

Abitabilità/agibilità in data 27/11/2008 al n. di prot. 5431

NOTE: Alla presente seguono:

Variante 1 Dia n. 33/2004 del 23/07/2004, prot. 2747 per recupero sottotetto per nuovo edificio.

Variante 2 DIA n. 22/2005 del 03/05/2005, prot. 2159, presentata il 19/4/2005, prot. 1573 per varie modifiche tavolati interni e aperture varie.

Collaudo statico del 20/04/2005, prot. 1589;

Fine lavori: 24/05/2005, prot. 2101/10.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Solza (BG) CAP: 24030, via San Protasio 7

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Solza (BG) CAP: 24030, via San Protasio 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n. 31 del 15/10/2010
Zona omogenea:	Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art. 12 Insediamenti residenziali - Sottozona B1: aree nelle quali sono ammessi interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente e sugli spazi scoperti. Nella sottozona B1 sono ammessi i seguenti interventi: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia. Sono ammessi altresì interventi di ampliamento, sostituzione edilizia e sopraelevazione, alle seguenti condizioni: - rispetto integrale di tutti i requisiti di efficienza energetica e di sostenibilità dettati da apposito regolamento; fino alla data della sua approvazione, gli interventi devono rispondere ai requisiti necessari per la realizzazione di edifici in classe energetica "C", secondo le modalità stabilite dalle normative regionali in materia; - reperimento integrale dei parcheggi pertinenziali e di relazione all'interno del lotto. Sono ammessi interventi di nuova costruzione nei lotti edificabili aventi le caratteristiche di cui all'art. 3. Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri: - Indice fondiario: non superiore a 0,45 mq/mq.; - Altezza: 10 m - Numero massimo di piani abitabili: 3; - RC: 33%; - DE: 10 m.; - SP: $\geq 30\%$ della SF. Sono ammessi interventi che consentono l'incremento del 15% dell'IF nei seguenti casi: - rispetto integrale di tutti i requisiti di efficienza energetica e di sostenibilità dettati da apposito regolamento; fino alla data della sua approvazione, gli interventi devono rispondere ai requisiti necessari per la realizzazione di edifici in classe energetica "A", secondo le modalità stabilite dalle normative regionali in materia. Negli spazi scoperti pertinenziali possono essere realizzati: - parcheggi a raso e interrati; - autorimesse coperte, legate da vincolo pertinenziale formalmente costituito con l'edificio esistente; - locali interrati purché adibiti esclusivamente a pertinenze degli edifici presenti, quali locali per impianti tecnologici, ripostigli e simili; come specificato all'art. 3, i locali interrati concorrono all'impermeabilizzazione del suolo; - manufatti pertinenziali, aventi altezza non superiore a 2,50 m. e superficie coperta non superiore al 3% della SF. In caso di nuovi edifici condominiali (o ricostruiti a seguito di totale demolizione) è ammessa la divisione fisica tra le diverse proprietà dell'area a giardino con elementi quali muretti, reti metalliche e recinzioni, quando le aree di proprietà risultanti dal frazionamento siano di superficie superiore a 150 mq. Parcheggi pertinenziali e di relazione: A servizio degli edifici deve essere garantita la dotazione di aree destinate a parcheggio di pertinenza, secondo i criteri di seguito espressi: - in caso di interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di 1 box o posto auto per ogni unità immobiliare; - in caso di interventi di ristrutturazione edilizia (intesa come demolizione e fedele ricostruzione) gli spazi di parcheggio devono essere reperiti con gli stessi parametri sopra riportati, salvo i casi di documentata impossibilità tecnica. A servizio degli edifici deve essere garantita la dotazione di aree destinate a parcheggio di relazione, secondo i criteri di seguito espressi: - in caso di interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia in misura non inferiore a 1 posto auto per ogni unità immobiliare

	residenziale; - in caso di interventi di ristrutturazione edilizia (intesa come demolizione e fedele ricostruzione) gli spazi di parcheggio devono essere reperiti con lo stesso parametro sopra riportato, salvo i casi di documentata impossibilità tecnica. Le dotazioni di parcheggi di relazione sopra indicate si intendono aggiuntive ai parcheggi pertinenziali; i parcheggi di relazione devono essere prioritariamente collocati lungo la viabilità, all'esterno delle recinzioni. Nel computo delle aree di parcheggio pertinenziali e di relazione non sono calcolati gli spazi di manovra e di accesso agli spazi di ricovero auto. Utilizzazioni compatibili: sono ammesse le seguenti utilizzazioni: - residenziale; - artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e di servizio; - commerciale in esercizi di vicinato - pubblici esercizi; - turistico-ricettive; - uffici privati, studi professionali e uffici aperti al pubblico; - attività di servizio alle imprese; - impianti di telefonia fissa; - attrezzature pubbliche o di interesse collettivo.
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: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Solza (BG) CAP: 24030, via San Protasio 7

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 14/07/2005.** 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 14/07/2005 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 14/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/07/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 160000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 05/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/07/2024 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Scrittura privata - Atto unilaterale di obbligo edilizio tra Comune di Solza e Scatolificio Samo srl; A rogito di OMISSIS in data 09/09/2003 ai nn. OMISSIS; Registrato a Ponte San Pietro Bg in data 29/09/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/10/2003 ai nn. OMISSIS; Si tratta di Vincolo di superficie al fine di garantire i parametri edilizi prescritti.



8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa Euro 1.000,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non pervenuto (np).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: np.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

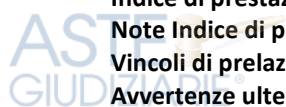
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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: ABITAZIONE

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	82,00	1,00	82,00
Area esclusiva	sup lorda di pavimento	110,00	0,10	11,00
cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
		198,00		94,98

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

UNICO LOTTO



11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:



Il criterio di stima è quello comparativo che considera tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti che influiscono sulla formazione della stima, quali la posizione dell'immobile rispetto al centro, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e lo stato di fatto dell'appartamento. Nella valutazione dell'unità immobiliare si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteristiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq commerciale i coefficienti di differenziazione che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie e della posizione dell'immobile e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato; si sono prese inoltre come riferimento base le fonti qui sotto specificate ed opportunamente adeguate in ragione delle indicazioni sopra esposte.

In considerazione delle condizioni manutentive interne dell'appartamento, della posizione in zona residenziale tranquilla, della tipologia di abitazione sita in condominio, ma dotata di area esclusiva esterna si considera congruo un valore di stima della unità immobiliare in oggetto di 1.100,00 €/mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Solza;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Solza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA DEL TERRITORIO, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI - Comune di SOLZA - Bg, 2°sem/2024

Per abitazioni di tipo civile in condizioni normali: 840/1150 €/mq

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il valore medio per abitazioni recenti si aggira intorno a 1.080 €/mq;

Altre fonti di informazione:

-VALORE CASA E TERRENI, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, n. 17, Bergamo 2024 (per il Comune di SOLZA Parametri abitazioni recenti (5-15 anni): 1100/1300 €/mq.

-CONFEDILIZIA, APPE, COLLEGIO DEI GEOMETRI, ADICONSUM, ASCOM, Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia, 29° edizione, Bergamo 2023 (per il Comune di SORISOLE-Parametri abitazioni di 5-20 anni: 900/1200€/mq.

-FIAIP, Osservatorio Valori immobili Provincia di Bergamo, 2023;

-www.immobiliare.it (collazione annunci immobiliare);

-www.cercacasa.it (annunci FIAIP).

12.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2]

Solza (BG), via San Protasio 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.478,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	82,00	€ 1.100,00	€ 90.200,00
Area esclusiva	11,00	€ 1.100,00	€ 12.100,00
cantina	1,98	€ 1.100,00	€ 2.178,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.478,00
Valore corpo			€ 104.478,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.478,00

Valore complessivo diritto e quota				€ 104.478,00
Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2]	94,98	€ 104.478,00	€ 104.478,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 10.447,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 94.030,20

Valore diritto e quota 1/2+1/2

€ 94.030,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 94.030,20**Allegati**

Allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 2 - PLANIMETRIE

Allegato 3 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Allegato 4 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE

4.1 Estratto del Piano delle Regole di Pgt con legenda

4.2 Pratiche edilizie

4.3 Certificato di residenza e dello stato di famiglia

Altri Allegati al fascicolo:

-Perizia_346_2024_ei_privacy

-Succinta-perizia_346_2024_ei

-Scheda_di_controllo_esecuzioni_immobiliari_346_2024_ei

-Dichiarazione_trasmissione_perizia_346_2024_ei

-Identificativi catastali beni periziati_346_2024_ei

01-02-2025

L'Esperto alla stima