

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 8/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Anna Spini
Codice fiscale: SPNNNA74H44A794K
Studio in: via la Torretta 2 - 24069 Trescore Balneario
Telefono: 035 943637
Email: anna@studiospiniforesti.it
Pec: anna.spini@ingpec.eu



Beni in **Pedrengo (BG)**
Località/Frazione
Via Indro Montanelli n. 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

Lotto: 001 - Lotto unico

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2023 alle 10:45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervenuto: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Anna Spini

Data nomina: 22-03-2023

Data giuramento: 24-03-2023

Data sopralluogo: 14-04-2023

Cronologia operazioni peritali: In data 24-03-2023 la sottoscritta Anna Spini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bergamo al n. 2831 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 249, prestava giuramento previsto dall'art.569 c.p.c. mediante sottoscrizione autografa del modello "accettazione dell'incarico e giuramento esperto" trasmettendolo a mezzo pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari. Acquisiti in via telematica i quesiti del G.E., procedeva ad esaminare i fascicoli di causa e con l'ausilio della check list verificava con il Custode effettuando i principali controlli sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c. Procedeva quindi ad integrare la documentazione agli atti mediante accesso al portale telematico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pedrengo, oltre che a svolgere ricerca documentale dal portale dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare. In data 14-04-2023 la scrivente CTU effettuava un primo accesso presso l'immobile esecutato con il Custode designato, esaminando appartamento e locale autorimessa, eseguendo delle riprese fotografiche documentanti lo stato di fatto; una volta raccolta copia delle pratiche edilizie rinvenute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pedrengo, in data 18-05-2023 completava l'ispezione dei luoghi con le opportune misurazioni di verifica planimetrica. Nel mentre, ravvisata la non completa corrispondenza delle planimetrie catastali allo stato di fatto rilevato, la scrivente provvedeva a predisporre ed inviare telematicamente all'Ufficio del Territorio della Provincia di Bergamo gli aggiornamenti catastali delle due unità pignorate. Infine, dopo attente valutazioni delle caratteristiche della zona e del suo mercato immobiliare, sulla base anche delle quotazioni disponibili in pubbliche banche dati, la scrivente provvedeva a redigere la perizia di stima secondo apposito modello di perizia condiviso dai Giudici della II Sezione Civile del Tribunale di Bergamo e recepito in un programma informatico di redazione e trasmissione telematica.



Beni in **Pedrengo (BG)**
Via Indro Montanelli n. 7

Lotto: 001 - Lotto unico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione con giardino ed autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Indro Montanelli n. 7

Note: Abitazione in palazzina residenziale con giardino al piano terreno, vano sgombero accessorio ed autorimessa al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 6, particella 4024, subalterno 702, indirizzo Via Indro Montanelli n.7, piano T-S1, comune Pedrengo, categoria A/2, classe 2, consistenza 6, superficie 138 mq, rendita € 619,75

Derivante da: Variazione per ampliamento del 30/05/2023 protocollo n. BG0072052 in atti dal 31/05/2023.

Confini: Confini a Piano Terreno da Nord in senso orario: vuoto su area comune sub 1 ed altra unità sub 701, altra unità sub 701, vialetto comune sub 1, altra unità sub 4. Confini a Piano Interrato da Nord in senso orario: area comune sub 1 ed ed altra unità sub 701, altra unità sub 701, terrapieno ed altra unità sub 12.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 6, particella 4024, subalterno 12, indirizzo Via Indro Montanelli n.7, piano S1, comune Pedrengo, categoria C/6, classe 2, consistenza 30, superficie 28 mq, rendita € 55,78

Derivante da: Variazione per diversa distribuzione spazi interni del 30/05/2023 protocollo n. BG0072053 in atti dal 31/05/2023.

Confini: Confini da Nord in senso orario: area comune sub 1, altra unità sub 702, intercapedine su terrapieno ed altra unità sub 11

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

Dall'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare in pignoramento subalterno 5 è stato ricavato il nuovo subalterno 702.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Abitazione in palazzina residenziale con giardino al piano terreno, vano sgombero ed autorimessa accessori al piano interrato.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi esistenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione con giardino ed autorimessa**

Trattasi di una unità abitativa con autorimessa accessoria, posta in una palazzina realizzata nel 2005 e composta da sette unità residenziali, suddivise su due piani fuori terra e servite da vialetto pedonale comune, compreso sette autorimesse pertinenziali al piano interrato, con corsello e scivolo di accesso carrale, locali contatori ed immondizia di proprietà comune.

L'abitazione, posta al piano terreno, è composta da ampio soggiorno con parete cottura, zona notte con disimpegno, due camere e due bagni di servizio, per una superficie lorda complessiva pari a mq. 98,30 - sul fronte nord è posto un balcone di mq. 4,60 aperto lateralmente su un cortiletto di proprietà con portichetto aperto sui tre lati di mq. 16,40, l'area residua del cortiletto è pari a mq. 3,40 - sul fronte sud si trova il giardino esclusivo della superficie di mq. 78,80 ed un vano caldaia di mq. 1,20. Collegato da scala interna aperta nel vano soggiorno, al piano interrato si trova un articolato locale di sgombero, della superficie lorda di mq. 48,10, da cui si può accedere all'intercapedine controterra ed all'autorimessa pertinenziale, della superficie lorda di mq. 21,55, con retrostante locale ripostiglio/lavanderia, della superficie lorda di mq. 10,95.

L'ossatura portante della palazzina è in calcestruzzo con solette miste in laterocemento, i tamponamenti perimetrali in muratura in laterizio con intercapedini isolanti intonacata, finestrature con vetrate termoisolanti ed ante d'oscuro. L'appartamento presenta portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, pavimentazioni in gres su tutti e due i piani, rivestimenti del bagno e cucina in ceramica, impianto elettrico di tipo civile sottotraccia, impianto di riscaldamento e produzione acqua calda con caldaia autonoma in vano esterno. L'autorimessa ed il locale lavanderia presentano pavimentazione in gres incolata su battuto di cemento.

Superficie complessiva di circa mq **283,30**

E' posto al piano: Terreno ed Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 PT - 2,80 S1

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità risulta essere in buone condizioni manutentive.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	da certificato di agibilità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	da certificato di agibilità
Condizionamento e climatizzazione:	

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 9/2004 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuovo edificio residenziale Lotto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/02/2004 al n. di prot.

Rilascio in data 05/04/2004 al n. di prot. 1346

Abitabilità/agibilità in data 20/12/2006 al n. di prot. 12307

NOTE: Variante 1 D.I.A. prot. 9835 del 12/10/2005

Numero pratica: 17/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: formazione di portico in legno

Presentazione in data 29/02/2008 al n. di prot. 2064

NOTE: presa d'atto prot. 2342 del 03/03/2008 - comunicazione fine lavori al 21/07/2008 presentata al prot. 8543 del 18/08/2008

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione con giardino ed autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Indro Montanelli n. 7

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche autorimessa

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Pratica edilizia per modifica interna con formazione vano ripostiglio/lavanderia e ripristino con chiusura varco di collegamento con autorimessa confinante

Oneri di regolarizzazione	
spese tecniche, diritti e oblazione	€ 3.500,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche autorimessa

Regolarizzabili mediante: opere di ripristino

Descrizione delle opere da aggiornare: chiusura del varco di collegamento con l'autorimessa confinante mediante muratura in prisme di cls

Oneri di regolarizzazione	
opere edili compreso oneri fiscali	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: unità abitativa (Sub. 702) conforme ai titoli edilizi, unità autorimessa (Sub. 12) attualmente non conforme, da regolarizzare mediante sanatoria per realizzazione di locale accessorio interno ed il contestuale ripristino divisorio con autorimessa confinante di terzi (chiusura varco).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione con giardino ed autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Indro Montanelli n. 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n° 16 del 15/12/2009 - Ulltima Variante approvata con Delibera n° 5 del 15/03/2021
Zona omogenea:	Residenziale - RES2 - Nucleo urbano di Pedrengo
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

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione con giardino ed autorimessa.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Indro Montanelli n. 7

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

Note: Planimetrie catastali conformi allo stato di fatto: Abitazione aggiornata con Variazione per ampliamento del 30/05/2023 protocollo n. BG0072052 - Autorimessa aggiornata con Variazione per diversa distribuzione spazi interni del 30/05/2023 protocollo n. BG0072053.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/12/1969 al 29/07/2003. In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 29/07/2003.** 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 **proprietario/i ante ventennio al 29/07/2003.** In forza di accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/07/2003 al 04/11/2003. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/11/2003 al 16/02/2006. 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 23/01/2004 al 16/02/2006. 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 16/02/2006 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: Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; A rogito di OMISSIS in data 04/10/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/10/2010 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 388800; Importo capitale: € 216000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca conc.amministrativa/riscossione; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/02/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 131621,72; Importo capitale: € 65810,86.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 07/01/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con giardino ed autorimessa

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: Abitazione con giardino ed autorimessa

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pedrengo (BG), Via Indro Montanelli n. 7

Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da censo, livello o uso civico.

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 - accessibilità parziale (solo livello piano terreno)

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: All'atto del pignoramento, non risultano vincoli di prelazione dello Stato.

Avvertenze ulteriori: Non risulta che all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da cause o atti ablativi della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione con giardino ed autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento PT	sup lorda di pavimento	98,30	1,00	98,30
sgombero INT	sup lorda di pavimento	48,10	0,50	24,05
vano caldaia PT	sup lorda di pavimento	1,20	0,25	0,30
balcone PT	sup lorda di pavi-	4,60	0,30	1,38

	mento			
portichetto PT	sup lorda di pavi- mento	16,40	0,35	5,74
area esterna	sup lorda di pavi- mento	82,20	0,10	8,22
rip/lavanderia INT	sup lorda di pavi- mento	10,95	0,50	5,48
autorimessa INT	sup lorda di pavi- mento	21,55	0,60	12,93
		283,30		156,40

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Unico lotto indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

Note: per occupazione dichiarazione del debitore rilasciata al verbale di accesso del custode in data 14/04/2023.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'unità residenziale oggetto di stima è parte di una palazzina residenziale, edificata nel 2005, di due piani fuori terra ed un seminterrato. Tenuto presente la tipologia, la consistenza, la zona urbana in cui si trova ed il grado di appetibilità, oltre che lo stato di manutenzione e di conservazione generale, le quotazioni indicate da OMI - per abitazioni civili in ottimo stato oscillano con valori di mercato tra 1.250 e 1.550 €/mq; quelle del listino FIMAA - per quelle recenti (5-20 anni) da 1.300 a 1.700 €/mq; il borsino immobiliare indica per stabili in prima fascia valori tra 1.223 ed 1.442 €/mq, mentre per tipologia ville/villini tra 1.310 e 1.551 €/mq. Verificate le finiture, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione attuale, la sottoscritta adotta un valore unitario dell'unità residenziale mediamente calcolato in € 1.400,00 al mq

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Pedrengo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.

F.I.M.A.A.

Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

**Abitazione con giardino ed autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2]
Pedrengo (BG), Via Indro Montanelli n. 7**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 220.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento PT	98,30	€ 1.400,00	€ 137.620,00
sgombero INT	24,05	€ 1.400,00	€ 33.670,00
vano caldaia PT	0,30	€ 1.400,00	€ 420,00
balcone PT	1,38	€ 1.400,00	€ 1.932,00
portichetto PT	5,74	€ 1.400,00	€ 8.036,00
area esterna	8,22	€ 1.400,00	€ 11.508,00
rip/lavanderia INT	5,48	€ 1.400,00	€ 7.672,00
autorimessa INT	12,93	€ 1.400,00	€ 18.102,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 218.960,00
arrotondamento aumento di € 1040.00			€ 1.040,00
Valore corpo			€ 220.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 220.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 220.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con giardino ed autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2]	156,40	€ 220.000,00	€ 220.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 22.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 193.000,00
Valore diritto e quota	€ 193.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 193.000,00
---	---------------------

Allegati

1) certificato di stato civile eseguito

- 2) visura catastale aggiornata
- 3) mappa catastale aggiornata
- 4) planimetrie catastali aggiornate
- 5) aggiornamento Tipo Mappale - Pregeo
- 6) aggiornamento catastale abitazione - Docfa
- 7) aggiornamento catastale autorimessa - Docfa
- 8) visure conservatoria
- 9) pratiche edilizie
- 10) documentazione fotografica



27-07-2023



L'Esperto alla stima
Ing. Anna Spini

