

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 204/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: ARCH Roberto Riva
Codice fiscale: RVIRRT69D08G856F
Studio in: Via Monte Grappa 21 - 24040 Boltiere
Telefono: 035-881927
Fax: 035-881927
Email: robertoriva@libero.it
Pec: roberto.riva@archiworldpec.it

Beni in **Caravaggio (BG)**
Località/Frazione
VIA VICINATO 14

INDICE**Lotto: 001 - FOGLIO 46 PARTICELLA 2527 SUB.706**

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	9
Corpo: A.....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: A.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: A.....	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: A.....	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13
Regime fiscale della vendita	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2023 alle 10.45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: ARCH Roberto Riva

Data nomina: 10-05-2023

Data giuramento: 11-05-2023

Data sopralluogo: 07-06-2023

Cronologia operazioni peritali: 23/05/2023 ARCHIVIO NOTARILE DI BERGAMO 01/06/2023 ISPEZIONI IPOTECARI E CATASTALI 24/07/2023 ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI CARAVAGGIO

Beni in **Caravaggio (BG)**
VIA VICINATO 14

Lotto: 001 - FOGLIO 46 PARTICELLA 2527 SUB.706

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA VICINATO 14

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 46, particella 2527, subalterno 706, indirizzo VIA VICINATO 14, piano T-1-2, comune CARAVAGGIO, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5, superficie 90, rendita € 348,61

Derivante da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO DEL 17.01.2017 PRATICA BG0005363 IN ATTI DAL 17.01.2017

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

I DATI CATASTALI COINCIDONO CON QUELLI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NON VI SONO SERVIZI AD ALTA TECNOLOGIA NELLA ZONA.

Servizi offerti dalla zona: NEGOZI DI VICINATO (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: TREVIGLIO.

Attrazioni paesaggistiche: SANTUARIO DI SANTA MARIA DEL FRONTE - CARAVAGGIO.

Attrazioni storiche: ARCO DI PORTA NUOVA .

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 100 M, TRENI 300 M, AEEOPORTO CARAVAGGIO DI BERGAMO 25 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Immobile a destinazione residenziale ubicato nel pieno centro storico di Caravaggio e con accesso da androne e vano scala comune. L'appartamento risulta ubicato a piano primo ed è costituito da un vano con cucina abitabile, soggiorno con balcone, disimpegno, una piccola camera ed un bagno di dimensioni ridotte. Dalla cucina e' possibile accedere, attraverso una scala interna, ad un vano posto al piano secondo destinato a ripostiglio, utilizzato come camera da letto. A piano terra, dal vano scala comune, si accede ad un vano destinato a ripostiglio in avanzato stato di degrado edilizio. L'immobile risulta costituito da solai in legno. Quello a piano primo, coincidente con l'androne comune, presenta un avanzato stato di deterioramento, nella porzione sottostante, con presenza di d'intonaco in fase di distacco.

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: Terra, prio, sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: PRIMA DEL 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A; ha un'altezza utile interna di circa m. P.T. 3.10, P.P. 2.90- P.2 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. DUE piani complessivi di cui fuori terra n. DUE e di cui interrati n. NESSUNO

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: LE PARTI COMUNI DELL'IMMOBILE SONO IN AVANZATO STATO DI DEGRADO (SCALA COMUNE E SOLAIO ANDRONE D'INGRESSO). L'APPARTAMENTO A PIANO PRIMO ED IL RIPOSTIGLIO A PIANO SECONDO NEL 2006 SONO STATI OGGETTO D'INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, PERTANTO LA LORO MANUTENZIONE SI PUO' CONSIDERARE NORMALE. TUTTAVIA SI FA PRESENTE CHE I LOCALI NON SONO MAI STATI OGGETTO D'INTERVENTO D'ISOLAMENTO TERMICO, CON TUTTE LE CONSEGUENZE CHE NE DERIVANO.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: pietra condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno apertura: manuale condizioni: sufficienti Note: ANDRONE D'INGRESSO CON PORTONE
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: COPPI A CANALE coibentazione: non rilevata condizioni: non rilevata
Pareti esterne	rivestimento: Intonaco colorato per esterni condizioni: buone Note: FACCIATA ESTERNA SU VIA VICINATO IN BUONE CONDIZIONI, FACCIATA INTERNA AL VANO SCALA COMUNE IN SCARSE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: MISTO condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: legno a vista condizioni: buone Note: CONDIZIONI INTERNE ALL'IMMOBILE BUONE MENTRE QUELLE ESTERNE, IN CORRISPONDENZA DELL'ANDRONE D'INGRESSO PESSIME
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: pessime
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: gas metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubazioni sotto traccia condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: IL RISCALDAMENTO DELL'ACQUA SANITARIA AVVIENE ATTRAVERSO UNO SCALDABAGNO A GAS METANO MENTRE IL RISCALDAMENTO DELL'ABITAZIONE AVVIENE ATTRAVERSO UNA STUFA A GAS METANO (COME DA DICHIARAZIONE DELL'IDRAULICO ALLEGATA ALL'AGIBILITA')

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006
<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>	GAS METANO - SCALDABAGNO A GAS METANO
<i>Stato impianto</i>	NORMALE

<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
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



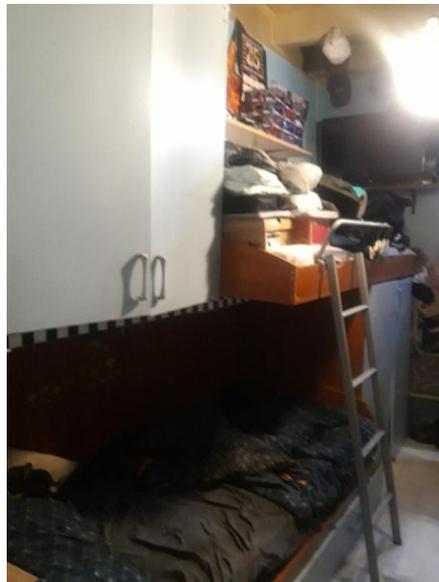
fronte su Via Vicinato



cucina



soggiorno



cameretta



bagno

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' 27/12/2006 PROT. 35154**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: OPERE INTERNE

Presentazione in data 27/12/2006 al n. di prot. 35154

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2010 al n. di prot. 566

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA VICINATO 14**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: UNA PORZIONE DI PARETE IN PROGETTO, UBICATA IN CUCINA DELL'ALTEZZA DI M 1,00 RISULTA MANCANTE

Regolarizzabili mediante: PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: PRATICA EDILIZIA ED ACCATASTAMENTO

Note: I COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA SONO GIÀ STATI INSERITI NELLE OSSERVAZIONI RELATIVE ALLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: NON SI RILASCI LA CONFORMITA' EDILIZIA

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA VICINATO 14**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale 16 giugno 2013- VARIANTE N.2 2020
Zona omogenea:	ZONA "A" ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO
Norme tecniche di attuazione:	EDIFICIO CONTRADDISTINTO DA IDENTIFICAZIONE - TAV. 2 "EDIFICI OGGETTO D'INTERVENTO RECENTI" SOGGETTO ALLA LIMITAZIONE VOLUMETRICI ED ALTEZZA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	COME DA STATO DI FATTO
Rapporto di copertura:	COME DA STATO DI FATTO
Altezza massima ammessa:	COME ESISTENTE
Volume massimo ammesso:	COME ESISTENTE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA DERIVANTE DALLA DESTINAZIONE PREVISTA NEL PGT

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

Note: SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA VICINATO 14

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA MANCANZA DI UNA PORZIONE DI TAVOLATO INTERNO INDICATO IN PROGETTO CON ALTEZZA M 1,00

Regolarizzabili mediante: PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA E NUOVO ACCATASTAMENTO

Descrizione delle opere da aggiornare: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

Oneri di regolarizzazione	
OBLAZIONE	€ 600,00
SPESE TECNICHE	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.600,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di SUCCESSIONE; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/12/1996 al. In forza di SUCCESSIONE; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/03/1998 al. In forza di SUCCESSIONE; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/04/1998 al. 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 30/04/2003 al. 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 24/02/2006 al. 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 04/08/2006 al. 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 attiva contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di OMISSIS in data 04/08/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a NOTAIO CAVALLO in data 08/08/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE iscritto/trascritto a UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 13/04/2023 ai nn. OMISSIS.

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:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), VIA VICINATO 14

I BENI PIGNORATI NON SONO 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: NON RISULTA FACENTE PARTE DI UN CONDOMINIO IN QUANTO NON COSTITUITO

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NON E' STATA ISTITUITA LA TABELLA MILLESIMALE PER ATTRIBUZIONE DEI MILLESIMI AI CONDOMINI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'IMMOBILE NON RISULTA DOTATO DI ASCENSORE PER ACCESSO A PERSONE DISABILI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: IL CORTILE A PIANO TERRA RISULTA DI PROPRIETA' COMUNE

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 VI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
RIPOSTIGLIO PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	22,30	0,50	11,15
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	64,10	1,00	64,10
BALCONE A PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	2,80	0,33	0,92
RIPOSTIGLIO - GUARDAROBA - PIANO SECONDO	sup lorda di pavimento	20,80	0,50	10,40
		110,00		86,57

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

CONSIDERANDO LE CARATTERISTICHE I BENI NON RISULTA DIVISIBILE

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima degli immobili in esame è una risultante ottenuta attraverso la comparazione di immobili simili, sulla base dei valori medi risultanti da transazioni note attraverso Banca dati Agenzia delle Entrate, oltre che da valori di riferimento pubblicati attraverso diverse riviste specialistiche come il "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia Anno 2022" e Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2022".

Per giungere al valore di mercato più probabile degli immobili in esame si è fatto riferimento ai coefficienti quali: superficie, pertinenze, livello del piano, vetusta', qualità e stato di manutenzione.

Oltre a ciò sono state prese in considerazione:

- localizzazione urbanistica degli immobili rispetto al Centro urbano;
- l'accessibilità del complesso, disponibilità di parcheggi e di sosta;
- l'impiantistica, la tipologia edilizia, qualità delle finiture, la presenza di servizi e di mezzi di trasporto pubblici;
- la presenza e l'uso delle parti comuni Condominiali;
- l'adeguamento o meno dell'immobile alle Normative Vigenti sul Contenimento Consumo Energetico previste dalla Regione Lombardia;
- la presenza di contratti di locazione o sub locazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Caravaggio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei prezzi (FIMA)degli immobili residenziali di Bergamo e Provincia Anno 2022 - Valori per immobili semi recenti APPARTAMENTI IN CENTRO (20-40 anni) (minimo € 700- massimo € 1100);

Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2022 - Valori per immobili non recenti - centro storico (minimo € 1200 massimo € 1400).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Banca dati Agenzia delle Entrate - ABITAZIONI CIVILI CENTRO STORICO (minimo € 1050 massimo € 1450)..

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]
Caravaggio (BG), VIA VICINATO 14

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RIPOSTIGLIO PIANO TER- RA	11,15	€ 800,00	€ 8.920,00
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	64,10	€ 1.100,00	€ 70.510,00
BALCONE A PIANO PRIMO	0,92	€ 1.100,00	€ 1.012,00
RIPOSTIGLIO - GUARDAROBA - PIANO SECONDO	10,40	€ 1.100,00	€ 11.440,00
Valore corpo			€ 91.882,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.882,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.882,00

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]	86,57	€ 91.882,00	€ 91.882,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.782,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.600,00

ARROTONDAMENTO € 0,30

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 76.500,00

Valore diritto e quota € 76.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.500,00

12.6 Regime fiscale della vendita

IVA ESENTE

Allegati

ISPEZIONI CATASTALI IPOTECARIE E PLANIMETRIE CATASTALI
DOCUMENTAZIONE PRATICHE EDILIZIE
ATTO DI PROVENIENZA

20-12-2023

L'Esperto alla stima
ARCH Roberto Riva