

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 10/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Individuazione della porzione eli fabbricato all'interno del civico 4 di vicolo Pozzale



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Raffaella Rottola
Codice fiscale: RTTRFL70D48H5090
Studio in: Via Verga 29 - 24047 Treviglio
Email: raffaella.rottola@gmail.com
Pec: raffaella.rottola@archiworldpec.it

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**
Località/Frazione
vicolo Pozzale,4

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Abitazione.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Abitazione.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Abitazione.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Abitazione.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Abitazione.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Abitazione.....	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Abitazione.....	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.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-07-2023 alle 12.00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Raffaella Rottola

Data nomina: 21-03-2023

Data giuramento: 23-03-2023

Cronologia operazioni peritali: - ricerca atto di acquisto e visura catasto 03/04/2023 - accesso agli uffici del Comune di Fara Gera D'Adda 12/04/2023 ore 9.30 - sopralluogo al bene pignorato 06/05/2023 ore 10.00 - sopralluogo presso il bene pignorato il 13/05/2023 ore 10.00 congiuntamente al Custode nominato

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**
vicolo Pozzale,4

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045, vicolo Pozzale 4

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE - Ulteriori informazioni sul debitore: CON PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO N.10764/2016 IN DATA 25/01/2017 è STATA OMOLOGATA LA SEPARAZIONE CONSENSUALE TRA I CONIUGI DI CUI ALL'ATTO DI MATRIMONIO N. 7 DEL 02/05/2009 ORE 11:00 DEL COMUNE DI FARA GERA D'ADDA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: residenziale, foglio 16, particella 94, subalterno 10, indirizzo VICOLO POZZALE 4, piano PRIMO, comune FARA GERA D'ADDA, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 VANI, superficie 56 MQ, rendita € 103.81

Derivante da: Comune di FARA GERA D'ADDA (D490) (BG) Sez. Urb. FA Foglio 16 Particella 94 Subalterno 10 Partita: 1000716 VARIAZIONE del 23/03/1993 in atti dal 22/10/1999 FRAZIONAMENTO-CLASS. L.449/97 (n. 4409/1993)

Confini: cortile comune, particella 1497, particella 131, altra unità immobiliare, salvo altri

Note: l'APPARTAMENTO è STATO FRAZIONATO NEL 1993 è L'ELABORATO è STATO AGGIORNATO SOLAMENTE IN CATASTO NON IN COMUNE PERTANTO DOVRÀ ESSERE FATTA UNA PRATICA DI SANATORIA PRESSO GLI UFFICI DEL COMUNE DI FARA GERA D'ADDA. NELL'ATTO DI VENDITA (che allego in originale) IL SIGNOR FRANCO COZZA DICHIARA : "... Con riferimento alla normativa vigente in materia edilizia, il signor Cozza Franco, da me previamente reso consapevole circa la responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti a norma del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara, sempre ai sensi del citato D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, che la costruzione di quanto in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; dichiara inoltre che per l'esecuzione di alcune opere è stata rilasciata dal Comune di Fara Gera d'Adda la Concessione Edilizia in data 4 febbraio 1981 n. 24/11, Prot. n. 239; dichiara infine che per quanto in oggetto non è stato emesso dalle Competenti Autorità alcun provvedimento sanzionatorio derivante dalle leggi 1150/42, 765/67 e 10/77, nè sono state apportate modifiche suscettibili di sanatoria" : Ma anche la planimetria catastale esistente non è conforme all'originale pertanto si provvede a depositare variazione catastale che verrà allegata alla perizia

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento si trova in pieno centro storico ed è nel perimetro del parco Adda Nord. E' all'interno di una grande corte con diverse proprietà e tipologie edilizie, non omogenee per tipologia e stato manutentivo. Il paese ha avuto un'espansione negli ultimi anni al di là della statale che lo collega a Bergamo ed a Milano,

essendo limitato da un lato dal fiume Adda. La posizione centrale del bene garantisce maggiore tranquillità dal traffico ed il facile accesso al parco lungo il fiume Adda. E' una zona tranquilla ma non di particolare pregio come molti dei centri storici troppo spesso trascurati. Non ha molto se non alcuni negozi di vicinato e le scuole fino alla primarie. I centri più vicini e maggiormente attrezzati sono Treviglio, Cassano D'Adda e Bergamo il più distante.

Caratteristiche zona: in centro storico 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: Aeroporto di Orio al Serio e Milano Linate.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Milano Bergamo Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Adda Nord.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'appartamento è all'interno di una grande corte posta in centro storico al n. 4 di vicolo Pozzale, questa è ampia e luminosa ma si presenta disordinata, disomogenea e non curata, con diverse tipologie edilizie ed abitative. L'appartamento è posto a nord est della stessa ed è al primo piano. Si accede attraverso una scala a rampa unica, ad un ballatoio comune, ad altre unità due unità. La proprietà è divisa dal ballatoio comune da un cancellino in ferro, che delimita l'accesso alla porta d'ingresso, che è posto al limite opposto, di un balcone coperto sul quale si affaccia la una grande vetrata della proprietà confinante (proprietà originariamente unica con il bene pignorato, come si evince nella pratica comunale allegata del 1981). Il bene infatti è stato frazionato senza mai produrre la pratica edilizia presso gli uffici comunali. L'appartamento si presenta in pessimo stato di conservazione; ha vecchi pavimenti in ceramica, vecchie piastrelle ed una perlinatura in legno sul soffitto del soggiorno cucina che riduce l'altezza interna a 2.65ml non rispettando i minimi di legge dei 2.70ml ma togliendo la perlinatura si presume che l'altezza sia maggiore, dall'analisi degli elaborati grafici reperiti presso l'ufficio tecnico comunale si evince 3.00ml. Ci sono i caloriferi c'è la caldaia ma non è funzionante, l'attuale inquilino non ha il contatore del metano ed usa l'energia elettrica per riscaldare la casa e per cuocere gli alimenti, (riporta che i vicini, che occupano abusivamente il bene confinante, si sono attaccati al suo contatore, ma non è stato possibile verificare la correttezza di quanto descritto). I serramenti sono in alluminio color bronzo, sporchi e malconci; le porte anch'esse sporche e malconce e sono in legno tamburato con le maniglie in plastica. L'ambiente si presenta mal sano e con evidenti fenomeni di muffa, nella camera da letto è stato fatto un cappotto su tutta la parete della finestra, quella a nord, per coprire la muffa ma è inequivocabile odore. Il bagno ha il rivestimento in ceramica, ha la doccia, è finestrato ed è lungo e stretto.

Superficie complessiva di circa mq **56,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 ml in camera e bagno

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Insalubre necessita di un pesante intervento di riqualificazione

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: legno condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: ferro condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
<i>Plafoni</i>	materiale: perline in legno e cartongesso condizioni: scarse
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1980
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI

Tipologia di impianto	caldaia con caloriferi in acciaio
Stato impianto	1980
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non ha il contatore del metano quindi non in funzione da anni
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Individuazione proprietà



Cancello e porta d'ingresso



soggiorno cucina



camera matrimoniale



bagno

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 121/95**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Colombo Renata

Per lavori: Modifiche interne e di facciata piano terra e piano primo

Oggetto: Ristrutturazione edificio esistente

Presentazione in data 26/10/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 26/01/1980 al n. di prot.

NOTE: Non è mai stata richiesta l'agibilità

Numero pratica: 24/11

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere interne ante 17/03/85 e tra il 17/03/85 e il 31/12/04 - art. 22 L.R. 16/08

Note tipo pratica: Crespi Abele e Ballini Luisa

Per lavori: Modifiche interne al piano primo

Oggetto: Ristrutturazione edificio esistente

Presentazione in data 20/01/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 04/02/1981 al n. di prot. 239

NOTE: 1) Non è mai stata richiesta l'agibilità 2) Non riguarda le modifiche interne di divisione del bene al piano primo in due unità come è nella realtà e come è riportato al catasto che non è comunque conforme nella planimetria

Numero pratica: 88/68

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: rifacimento manto di copertura

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria

Oggetto: Ristrutturazione edificio esistente

Presentazione in data 25/06/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 2132

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Abitazione.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045, vicolo Pozzale 4**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento ha l'ultima pratica edilizia nel 1981. Successivamente viene frazionato in due unità catastali nel 1993 ma non viene fatta la pratica edilizia. Quindi dovrà essere fatta una pratica di sanatoria che regolarizzi lo stato dei luoghi

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Posizione dei muri interni divisione in due unità sistemazione della facciata a sud

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione da corrispondere al Comune	€ 3.000,00
Diritti di segreteria al Comune	€ 100,00
compenso professionale per tecnico incaricato	€ 1.800,00
Totale oneri: € 4.900,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045, vicolo Pozzale 4

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 44 del 16/11/2012 e successiva n. 45 del 19/11/2012 ha approvato definitivamente il Piano di Governo del Territorio
Ambito:	Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	Il PGT ha assunto efficacia dopo la pubblicazione avvenuta sul BURL n. 16 (serie avvi e concorsi) del 17/04/2013.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	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.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fara Gera D'adda (BG) CAP: 24045, vicolo Pozzale 4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il muro che divide la camera da letto e il soggiorno è arretrato di un metro verso la camera matrimoniale; diversamente da quanto riportato nella planimetria catastale e non vi è nessuna porta che dalla camera da letto conduce in bagno; bensì la porta del bagno si trova nel soggiorno cucina ed è posta nello spazio arretrato di un metro. Infine non vi è nessuna ampia porta finestra tra il cancellino e la porta d'ingresso ma è uno spazio aperto con ringhiera ed il serramento si trova sul muro dell'altra proprietà confinante che un tempo era unita a questo oggetto di perizia.

Regolarizzabili mediante: variazione della scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: occorre aggiornare la scheda catastale con la diversa posizione del muro tra soggiorno cucina e camera matrimoniale e la diversa posizione della porta di accesso al bagno. Eliminare il serramento e mettere una ringhiera tra il cancello in ferro che divide la proprietà dal ballatoio comune e la porta d'ingresso all'unità abitativa.

Note: Pertanto si produce la scheda aggiornata dello stato rilevato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Pertanto si produce la scheda aggiornata dello stato rilevato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/03/1998 al 19/03/2004. 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 19/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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 a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo per Pisante Alfredo; A rogito di OMISSIS in data 10/07/2008 ai nn. OMISSIS; Registrato a Treviglio in data 18/07/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 50000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/03/2023 ai nn. OMISSIS.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in , vicolo Pozzale 4

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

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 ci sono spese non c'è un condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non sono riportate

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: Abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie commerciale lorda: Porzione di unità residenziale circa 54.22 mq balcone 5.40 mq x il 33%

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
	sup reale lorda	56,00	1,00	56,00
		56,00		56,00

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 semestre 2022

Zona: Fara Gera D'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 820

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS in attesa di ricevere la documentazione.

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La semplice analisi visiva ed oggettiva, unitamente all'analisi dei costi medi di mercato, al bollettino ufficiale della camera di commercio oltre ad un'analisi dell'intorno zonale e delle compravendite del periodo, ha consentito alla sottoscritta di individuare un valore medio di mercato per la stima del suddetto immobile. Pertanto da una base di mercato variabile da un minimo di 600,00€/mq ad un massimo di 800,00.€/mq date le caratteristiche dell'appartamento si ottiene un valore medio di 700,00€/mq. Ma che devo abbattere almeno di un valore del 60% considerando le finiture presenti e lo stato dei luoghi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Gera D'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di Fara Gera d'Adda e dei paesi limitrofi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da un minimo di 600,00€/mq ad un massimo di 800,00.€/mq.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]

Fara Gera D'adda (BG), vicolo Pozzale,4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.576,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	56,00	€ 740,00	€ 41.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.440,00
stato dei luoghi detrazione del 60.00%			€ -24.864,00
Valore corpo			€ 16.576,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.576,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.576,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	56,00	€ 16.576,00	€ 16.576,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.900,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 11.676,00

Valore diritto e quota € 11.676,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **11.676,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Tassa del registro

Allegati

estratto dell'atto di matrimonio
visura catastale e frazionamento del 1993
checklist
pratiche comunali dell'edificio
fotografie
nuovo accatastamento del 2023

20-05-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Raffaella Rottola