

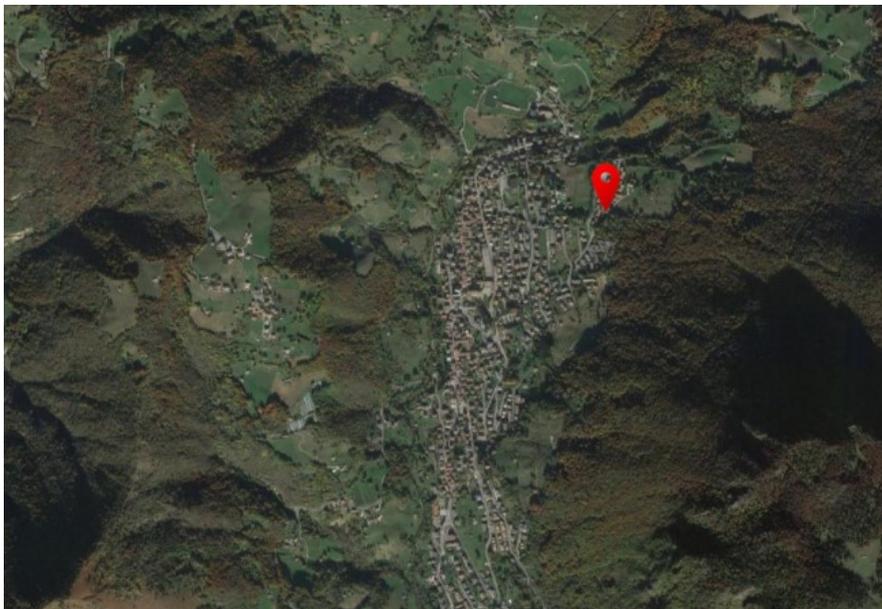
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 47/2024

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni
Codice fiscale: MLNFRC74T63G856B
Partita IVA: 02982610160
Studio in: Via Sant'Orsola, 23 - 24122 Bergamo
Email: fmeloni@terraria.com
Pec: federica.meloni@archiworldpec.it

Beni in **Serina (BG)**
Località/Frazione
via Lega Lombarda, 9

INDICE

Lotto: 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A.....	8
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. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2024 alle 9.15
Creditore Procedente:
Esecutato:
Creditore Intervenuto:
Legale Creditore Intervenuto:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni
Data nomina: 19-02-2024
Data giuramento: 20-02-2024
Data sopralluogo: 22-03-2024
Cronologia operazioni peritali: accesso all'immobile 03/04/2024

Beni in **Serina (BG)**
via Lega Lombarda, 9

Lotto: 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Lega Lombarda, 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 23, particella 5432, subalterno 4,

scheda catastale BG0075332 del 06/03/2009, indirizzo Via Lega Lombarda, 9, piano S1-T-1, comune SERINA (I629) (BG), categoria A/2a), classe 1, consistenza 6,5vani, superficie Totale: 139 m2 Totale escluse aree scoperte b): 121 m2, rendita € 402,84

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 06/03/2009 Pratica n. BG0075332 in atti dal 06/03/2009 COSTITUZIONE (n. 745.1/2009)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/03/2010 Pratica n. BG0066760 in atti dal 06/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5759.1/2010)

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2011 Pratica n. BG0512180 in atti dal 24/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 236610.1/2011)

Confini: Al piano terra il bene confina da sud ad est con strada comunale, a sud con mappale 5432 sub 2 e sub 1 (parti comuni), ad ovest con sub1 a nord con sub3 (altra unità).

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene è una casa che si trova all'interno di un residence costruito a nord-est del centro edificato del paese.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: piscina scoperta

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Attrazioni paesaggistiche: Prealpi Orobie.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene è una unità abitativa all'interno di un residence, ed in particolare è una casa con giardino, con scala esterna privata che accede al piano interrato comune.

Superficie complessiva di circa mq **285,00**

E' posto al piano: terra e piano primo mansardato

L'edificio è stato costruito nel: 2008-2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55m al piano terra, variabile al piano primo

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: Il bene si presenta in buone condizioni. Anche il residence in generale appare ben tenuto.

Varie

Il bene rientra in un'ampia lottizzazione residenziale a nord-est del centro abitato e a quota più elevata dello stesso e servita da una strada che poco più avanti si interrompe. La lottizzazione è denominata "Residence La Pineta" e comprende molti edifici, quello oggetto di perizia si trova subito a destra dell'ingresso. E' una casa che si sviluppa su due livelli sopra alla soletta delle autorimesse condominiali. Essendo il terreno del residence in pendenza, il piano terra della casa con il suo giardino è a quota superiore rispetto a quella della strada di distribuzione.

Il cancello pedonale di accesso alla proprietà è appena prima della rampa di accesso al piano delle autorimesse. Un percorso in porfido porta alla casa e gira intorno ad essa. La casa è indipendente anche se la copertura si intreccia a quella dell'unità abitativa vicina.

La casa è caratterizzata al piano terra da un grande ambiente, che è la zona giorno, un piccolo disimpegno ed un bagno. L'ingresso è centrale sulla parete ovest, l'angolo cottura è sulla parete est e si affaccia a sud con una portafinestra e una finestra. La zona divani è a nord, con il camino nell'angolo nord-ovest. La scala in legno, che sale al piano primo, si appoggia sulla parete confinante con il bagno. Il bagno si affaccia ad est con una portafinestra che accede al cortile sul retro della casa.

Il bagno è arredato con ampia doccia, water e lavandino; le pareti sono piastrellate. La soletta del piano primo ed il tetto sono in legno con travi a vista.

Al piano primo un piccolo disimpegno permette l'ingresso in due locali che si affacciano ad ovest, mentre un altro locale e il bagno si affacciano ad est. Il disimpegno ha una portafinestra che accede al balcone ad est. La camera più grande è caratterizzata dalla presenza di una finestra e di una portafinestra con accesso sul balcone a ovest.

Il bagno è arredato con doccia, water, bidet, lavandino e attacco lavatrice. Le pareti sono piastrellate. Il muro del bagno sul lato doccia ha subito delle infiltrazioni a livello del piatto doccia.

Tutto il pavimento del piano primo, compreso il bagno è in parquet.

Il locale ad est è dotato di una finestra e di un lucernario.

Tutti i pavimenti del piano terra sono in gres porcellanato. I serramenti sono in legno come le persiane.

Il riscaldamento è con caldaia autonoma e radiatori. L'impianto è stato progettato in modo che anche il camino possa, volendo, aiutare al riscaldamento dei radiatori. Il giardino sul fronte principale è in parte pavimentato ed in parte a verde. Una scala esterna, dal giardino della casa, accede al piano interrato condominiale. Il bene in generale si presenta in buone condizioni.

Al piano interrato ci sono autorimesse disponibili alla vendita che NON sono oggetto di perizia e di esecuzione immobiliare.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009-2013
<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>	caldaia autonoma e radiatori
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Il camino è collegato con l'impianto di riscaldamento. Si può scegliere se utilizzare il camino o la caldaia come generatore.



prospetto sud ed ovest



zona giorno



zona giorno



camera1



bagno piano primo

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: DIA 907 DEL 01/04/2008

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Costruzione di palazzina denominata "Fornaci" nel piano di lottizzazione residenziale in località "Calabria"

Presentazione in data 01/04/2008 al n. di prot. 3402

Abitabilità/agibilità in data 11/04/2013 al n. di prot. 2434/6/3

Numero pratica: PdC in sanatoria 3062 del 25/08/2009

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Recupero abitativo del piano sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/07/2008 al n. di prot. 5064

Abitabilità/agibilità in data 11/04/2013 al n. di prot. 2434/6/3

Numero pratica: DIA 1002 del 11/03/2009

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/03/2009 al n. di prot. 1992

Abitabilità/agibilità in data 11/04/2013 al n. di prot. 2434/6/3

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Lega Lombarda, 9

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le finestre del piano primo non hanno la larghezza riportata nella pratica edilizia

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Oneri di regolarizzazione

Sanatoria	€ 2.200,00
Totale oneri: € 2.200,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Lega Lombarda, 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n°50 del 22/12/2014
Zona omogenea:	P.A.C. Piano Attuativo Convenzionato
Norme tecniche di attuazione:	ART. 17 – PIANI ATTUATIVI VIGENTI (P.A.C.) Per gli interventi in zone già oggetto di pianificazione attuativa, e/o di convenzione relativa a PA vigenti, sono confermati gli indici, parametri edilizi e le norme previste dai PA e convenzioni stesse. Gli interventi previsti nei singoli piani vengono confermati nei contenuti piani-volumetrici e di destinazione previste, anche se in contrasto con le nuove previsioni, fino alla scadenza naturale o dell'eventuale proroga da parte del Consiglio Comunale. Trascorso tale termine entreranno in vigore gli indici e parametri delle presenti norme.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per l'approvazione del progetto di Piano di Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Notaio COPPOLA BOTTAZZI 23.2.2006, REP. 44541 (REG.TO L'1.3.2006, AL N. 2280 E TR.TTO IL 7.3.2006, AI NN. 13132/7475)
Obblighi derivanti:	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	PATTUZIONI PREVISTE NELL'ATTO PRECEDENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA CHE: - NEL SOTTOSUOLO DELLE AREE ESCLUSIVE ESISTONO I POZZETTI DI DERIVAZIONE E LE TUBAZIONI AL SERVIZIO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE, ED IN CONSEGUENZA NE HA CONSENTITO FIN DA ORA LA RELATIVA MANUTENZIONE CON OBBLIGO DEL RIPRISTINO; - PER LA MANUTENZIONE DEI GIARDINETTI PRIVATI E DELLE AIUOLE COSTITUENTI PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO, E' STATO STIPULATO IL RELATIVO CONTRATTO, NEL QUALE LA PARTE ACQUIRENTE E' SUBENTRATA PRO QUOTA; - LA STRADA INDIVIDUATA CON IL SUB. 1, DELLE P.LLE 5350, 5351 E 5355, E' STATA ASSOGGETTATA ALLA SERVITU' DI USO PUBBLICO PER CONSENTIRE AL COMUNE DI SERINA L'ACCESSO AL BACINO IDRICO DENOMINATO "CALABRIA", ONDE PROVVEDERE ALLA SUA MANUTENZIONE; - IL COMUNE DI SERINA, PER TALE SERVITU', E' STATO ESPRESSAMENTE ESONERATO DAL PARTECIPARE ALLA MANUTENZIONE DELLA DETTA STRADA; FRA LE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO RIENTRA LA CABINA ELETTRICA INSISTENTE SULL'AREA INDIVIDUATA CON LA P.LLA 5243. ALL'UOPO LA PARTE ACQUIRENTE HA CONFERITO ALLA VENDITRICE LA PROCURA IRREVOCABILE, CON I PIU' AMPI POTERI, PER LA STIPULA DEGLI ATTI CONSEGUENTI ALLE FACOLTA' TESTE' RISERVATE, ED IN PARTICOLARE QUELLO RELATIVO ALLA SERVITU' DI ELETTRODOTTO.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Lega Lombarda, 9

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 02/02/2010.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Coppola Bottazzi Alfredo, in data 12/01/1999, ai nn. 31635; trascritto a Bergamo, in data 19/01/1999, ai nn. 2177/1725.

Titolare/Proprietario:

dal 02/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Coppola Bottazzi Alfredo, in data 02/02/2010, ai nn. 53215/26911; trascritto a Bergamo, in data 15/02/2010, ai nn. 8100/4699.

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 _____ ; Derivante da: CON-
CESSIONE A GRANZIA DI MUTUO; A rogito di Notaio Coppola Bottazzi Alfredo in data 18/10/2006 ai nn.

45677/21351; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/10/2006 ai nn. 64348/15960; Importo ipoteca: € 10000000;
Importo capitale: € 5000000;

Note: FRAZIONAMENTO IN QUOTA DEL 26/01/2010 REP 53175/26879 NOTAIO COPPOLA BOTTAZZI ALFREDO Co-
mune I629 - SERINA (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana SE Foglio 23 Particella 5432 Subalterno 4 Capitale €
210.000,00 Ipoteca € 420.000,00 ANNOTAZIONE NN 10579/2557 DEL 26/02/2010.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di

in data 01/04/2011 ai nn. 71/11711 in data 15/04/2011 ai nn. 19410/3943; Importo ipoteca: € 330683,80;

Importo capitale: € 165341,90.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

in data 19/03/2012 ai nn. 1 iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/2012 ai nn.

31453/21266.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di

in data 18/09/2015 ai nn. 1206/3315 in data 23/09/2015 ai nn. 37298/6103; Importo ipoteca: €
16.333.623,70; Importo capitale: € 8.166.811,85.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di

in data 23/01/2024 ai nn. 290 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/02/2024 ai nn.

6449/4561.

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 civile [A2] sito in Serina (BG), via Lega Lombarda, 9

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1329,30.

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: 2553,57. Calcoli forniti dall'Amministratore del condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NEL SOTTOSUOLO DELLE AREE ESCLUSIVE ESISTONO I POZZETTI DI DERIVAZIONE E LE TUBAZIONI AL SERVIZIO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE, ED IN CONSEGUENZA NE HA CONSENTITO FIN DA ORA LA RELATIVA MANUTENZIONE CON OBBLIGO DEL RIPRISTINO; - PER LA MANUTENZIONE DEI GIARDINETTI PRIVATI E DELLE AIUOLE COSTITUENTI PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO, E' STATO STIPULATO IL RELATIVO CONTRATTO, NEL QUALE LA PARTE ACQUIRENTE E' SUBENTRATA PRO QUOTA; - LA STRADA INDIVIDUATA CON IL SUB. 1, DELLE P.LLE 5350, 5351 E 5355, E' STATA ASSOGGETTATA ALLA SERVITU' DI USO PUBBLICO PER CONSENTIRE AL COMUNE DI SERINA L'ACCESSO AL BACINO IDRICO DENOMINATO "CALABRIA", ONDE PROVVEDERE ALLA SUA MANUTENZIONE; - IL COMUNE DI SERINA, PER TALE SERVITU', E' STATO ESPRESSAMENTE ESONERATO DAL PARTECIPARE ALLA MANUTENZIONE DELLA DETTA STRADA; FRA LE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO RIENTRA LA CABINA ELETTRICA INSISTENTE SULL'AREA INDIVIDUATA CON LA P.LLA 5243. AL'UOPO LA PARTE ACQUIRENTE HA CONFERITO ALLA VENDITRICE LA PROCURA IRREVOCABILE, CON I PIU' AMPI POTERI, PER LA STIPULA DEGLI ATTI CONSEGUENTI ALLE FACOLTA' TESTE' RISERVATE, ED IN PARTICOLARE QUELLO RELATIVO ALLA SERVITU' DI ELETTRODOTTO.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalla scheda catastale, delle pratiche edilizie e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
piano terra	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
piano primo	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
balconi	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
area esterna	sup lorda di pavimento	120,00	0,10	12,00
area esterna	sup lorda di	39,00	0,02	0,78

	pavimento		
		285,00	134,76

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2023

Zona: B1/Centrale/CENTRO ABITATO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta-comparativa alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Serina;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 Agenzie immobiliari della zona
 Dati mercato immobiliare
 Borsino immobiliare
 Beni attualmente in vendita
 Valori dichiarati di vendita forniti da Agenzia delle Entrate

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]
Serina (BG), via Lega Lombarda, 9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 161.712,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra	60,00	€ 1.200,00	€ 72.000,00
piano primo	60,00	€ 1.200,00	€ 72.000,00
balconi	1,98	€ 1.200,00	€ 2.376,00
area esterna	12,00	€ 1.200,00	€ 14.400,00
area esterna	0,78	€ 1.200,00	€ 936,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 161.712,00
Valore corpo			€ 161.712,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 161.712,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 161.712,00

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 civile [A2]	134,76	€ 161.712,00	€ 161.712,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.553,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.200,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 156.959,00

Valore diritto e quota € 156.959,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 156.959,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Il bene è stato costruito o ristrutturato più di 5 anni fa".

06-05-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Federica Meloni