Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 276/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Graziella Leyla Ciagà
Codice fiscale: CGIGZL65D41A794G
Partita IVA: 04651470165
Studio in: P.le San Paolo 28 - 24128 Bergamo
Telefono: 3472736592
Email: leyla.ciaga@gmail.com
Pec: graziella.ciaga@archiworldpec.it

Beni in **Rota d'Imagna (BG)**
via G. Quarenghi n. 40

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-11-2025 alle 10:25
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Graziella Leyla Ciagà
Data nomina: 11-07-2025
Data giuramento: 11-07-2025
Data sopralluogo: 29-07-2025
Cronologia operazioni peritali:
29-07-2025 - Sopralluogo congiunto con il Custode;
29-07-2025 - Indagini urbanistiche e edilizie e richiesta certificati anagrafici presso il Comune di Rota d'Imagna;
31-07-2025 - Istanza per correzione indirizzo presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bergamo;
17-09-2025 - Istanza per correzione dell'indicazione dei piani in visura presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bergamo.

Beni in **Rota d'Imagna (BG)**
via G. Quarenghi n. 40

Lotto: 001 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via G. Quarenghi n. 40

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni.
Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata con OMISSIS.
Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno.

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni.
Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con OMISSIS.
Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS piena proprietà per quota 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; - OMISSIS piena proprietà per quota 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS. foglio 7 Sez Urb RF, particella 2512, subalterno 3, indirizzo via G. Quarenghi, 40, piano T-1-2, comune Rota d'Imagna, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie totale mq. 155 - totale escluse aree scoperte mq. 154, rendita € 302,13.

Derivante da: - Variazione del 11/08/2025: variazione di toponomastica pratica n. BG0217253 (n. 217253.1/2025); - Variazione del 09/11/2025: inserimento in visura dei dati di superficie; - Variazione del 09/08/2011: variazione di toponomastica pratica n. BG0439371 (n. 214978.1/2011); - Variazione del 28/12/1999: classamento art. 14, comma13 legge 449/97 (n. DI5007.520/1999); - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: da nord ed in senso orario: - al piano terra: via G. Quarenghi, sub. 6 e sub. 2; - al piano primo e secondo sottotetto: affaccio su via Quarenghi e su altre proprietà;

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali.

Note: Si allegano le visure, la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico e l'estratto mappa (allegato n. 2).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'edificio ove è ubicato l'appartamento sorge sull'area identificata al Catasto Terreni: foglio 9, mappale 2512, Ente Urbano di are 04.30. L'edificio è ubicato in una zona collinare del Comune di Rota d'Imagna e si trova alla distanza di circa 600 metri dal centro del Comune.
L'edifico ha orientamento Nord-Sud con facciata principale a Nord in fregio alla via Quarenghi. L'accesso all'appartamento, oggetto della presente procedura, avviene tramite una scala esterna a rampa unica posizionata in corrispondenza del prospetto Est.
Vedi allegato n. 1 - Documentazione fotografica.

Caratteristiche zona: collinare contesto di valore ambientale.
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: non specificato.
Caratteristiche zone limitrofe: montagna.
Importanti centri limitrofi: Sant'Omobono Terme a 5 km, Bergamo a 25 km.
Attrazioni paesaggistiche: sentieri panoramici con viste sul Monte Resegone.
Attrazioni storiche: Chiesa di San Siro (Rota Fuori), Chiesa di San Gottardo (Rota Dentro), Ca' Piatone (casa natale di G. Quarenghi).
Principali collegamenti pubblici: Autobus extra urbano (Linea B00A-C) per Sant'Omobo 20 metri.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'appartamento si trova al primo piano con orientamento Nord-Sud e ha un accesso indipendente tramite una scala esterna a rampa unica in corrispondenza della facciata Est.
L'appartamento è un quadrilocale, così composto: cucina (12 mq), soggiorno (21 mq), prima camera da letto (14 mq), seconda camera da letto (10,50 mq), terza camera da letto (14,50 mq), bagno (4,50 mq), ripostiglio (5 mq), disimpegno (10,50 mq), balconi (11 mq e 12 mq). Le camere da letto sono tutte orientate a Sud con vista panoramica, mentre la cucina è orientata a Nord e il soggiorno è orientate a Nord e a Ovest in corrispondenza delle facciate sulla via Quarenghi.
La superficie lorda dell'appartamento è di 105 mq. Il piano sottotetto, collegato all'appartamento attraverso una botola nel ripostiglio, ha una superficie lorda di 105 mq.
Fa parte della proprietà una porzione di area esterna di 33 mq pavimentata e posta al livello stradale.
Vedi allegato n. 1 - Documentazione fotografica.

Superficie complessiva di circa mq **273,00**
E' posto al piano: Primo
L'edificio è stato costruito nel 1970
Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 (piano primo), 1,50 (piano sottotetto)
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani, oltre il sottotetto, di cui fuori terra n. 2 oltre il sottotetto e di cui interrati n. 3 (seminterrati).

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: l'edificio si trova in iscrete stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: **metallo** condizioni: **buone**
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **scarse**
Fondazioni	materiale: **c.a.**
Scale	tipologia: **a rampa unica** materiale: **c.a.** ubicazione: **esterna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **muratura e c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **metallo** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** condizioni: **sufficienti** Note: Serramenti non ha tenuta e senza doppi vetri.
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **discrete**
Manto di copertura	materiale: **tegole marsigliesi** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura** rivestimento: **intonaco, legno e pietra** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **discrete**
Rivestimento	ubicazione: **bagni** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Impianti	
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da rinnovare**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** condizioni: **da revisionare** Note: Stufa a pellet. In precedenza l'impianto era a metano con termosifoni.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	da rinnovare.
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	stufa a pellet
Stato impianto	normale
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	da revisionare.
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: n. 240/1969 prot. n. 1284
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: per una nuova costruzione civile
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/11/1968 al n. di prot. 1284
Rilascio in data 23/09/1969 al n. di prot. 240

Numero pratica: n. 240/1972
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Abitabilità
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.
Rilascio in data 21/03/1972 al n. di prot. 240
NOTE: con decorrenza dal 31/03/1971

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via G. Quarenghi n. 40

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sul prospetto Ovest è stata realizzata una nuova finestra nel soggiorno; sul prospetto Nord (fronte strada) la porta finestra soggiorno ha dimensione inferiore a quella autorizzata, è stata realizzata una piccola finestra nel locale ripostiglio e al piano sottotetto è stata realizzata una sola finestra e non due come indicato nell'autorizzazione edilizia. Nel sottotetto sono stati realizzati alcuni tavolati interni. Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Opere da aggiornare: regolarizzazione delle aperture di facciata e dei nuovi tavolati del sottotetto

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione	€ 1.032,00
Spese tecniche per pratica edilizia	€ 1.000,00
	Totale oneri: € 2.032,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Si allegano le autorizzazioni edilizie (vedi allegato n. 6).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via G. Quarenghi n. 40

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 21 del 07/06/2012, pubblicata sul B.U.R.L. n. 21 del 22/05/2013
Zona omogenea:	Tessuto Residenziale Consolidato
Norme tecniche di attuazione:	art. 8 (vedi allegato n. 5 - Estratto P.G.T e N.T.A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Uf = 0.30 mq/mq
Rapporto di copertura:	Qf = 30%
Altezza massima ammessa:	ml 7,80
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 economico [A3] sito in via G. Quarenghi n. 40

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella scheda catastale non è rappresentata la botola di collegamento tra il piano primo ed il sottotetto e non sono rappresentati i tavolati realizzati al piano sottotetto.
Regolarizzabili mediante: DOCFA - Variazione planimetria catastale.
Descrizione delle opere da aggiornare: indicazione della botola e dei tavolati.

Oneri di regolarizzazione	
spese tecniche per variazione DOCFA, nuova scheda catastale e oneri	€ 500,00
	Totale oneri: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.
Note: Si allega uno schema con l'indicazione delle difformità riscontrate (allegato n. 3).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/02/2003 al 28/03/2003 in forza di decreto di trasferimento 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** 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.
Note: per acquisto dal sig. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI
Si allega l'elenco sintetico delle formalità (allegato n. 7).

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2013 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/01/2014 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS derivante da concessione a garazia di mutuo fondiario a rogito di OMISSIS in data 28/03/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 134.000,00; Importo capitale: € 67.000,00; Note: durata anni 25.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS derivante da concessione a garazia di mutuo fondiario a rogito di OMISSIS in data 28/03/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/08/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 134.000,00; Importo capitale: € 67.000,00; Note: durata anni 25.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS a rogito di OMISSIS in data 02/02/2016 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/02/2016 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS a rogito di OMISSIS in data 20/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/06/2025 ai nn. OMISSIS.

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: servitù di transito pedonale e carrale; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/09/1966 ai nn. OMISSIS.

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: servitù prediale perpetua di scarico acque; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/10/1976 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

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
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Rota D'imagna (BG), via G. Quarenghi n. 40

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: nessuna. L'immobile non fa parte di un condominio.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.
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: Nessuno.
Avvertenze ulteriori: Non risulta alcun provvedimento in corso.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata calcolando per intero la superficie lorda abitativa al piano primo con l'aggiunta di quella dei balconi nella misura del 33%, di quella dell'area esterna al piano terra al 15% e di quella della soffitta al piano sottotetto al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano primo	Sup. lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00
Balconi	Sup. lorda di pavimento	23,00	0,33	7,59

Soffitta piano sottotetto	Sup. lorda di pavimento	105,00	0,50	52,50
Area esterna al piano terra e scala d'accesso	Sup. lorda di pavimento	40,00	0,15	6,00
		273,00		**171,09**

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 - 2024
Zona: Rota d''Imagna
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: abitazioni di tipo economico
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 650,00
Valore di mercato max (€/mq): 790,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criterio di stima:

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo sintetico comparativo. Il metodo consiste nel determinare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Nella determinazione del valore unitario sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: la localizzazione, la dotazione di servizi e infrastrutture della zona, l'orientamento, le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, il consumo energetico, lo stato di occupazione ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.
Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori data provider. Il valore medio rilevato è pari a 690,00 Euro/mq. Considerato lo stato generale di manutenzione dell'immobile, che necessita di una revisione degli impianti, l'accesso da una ripida scala esterna a rampa unica, l'assenza di ascensore ed il prezzo di compravendita riportato nell'atto di provenienza, si ritiene opportuno dare all'appartamento il valore minimo tra quelli reperiti, ovvero **600,00 Euro/mq.**

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Ufficio Tecnico del Comune di Rota d'Imagna.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- F.I.M.A.A. 2024: Listino prezzi immobili della Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari;
- Case e Terreni 2024: Osservatorio Immobiliare dei prezzi di fabbricati e aree di Bergamo e Provincia;
- OMI: Banca dati Agenzia delle Entrate.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
- F.I.M.A.A. 2024: appartamenti semi-recenti (21-50 anni), min. 600,00 Euro/mq - max 800,00 Euro/mq;
- Case e Terreni 2024: appartamenti non recenti (15-40 anni), min 600,00 Euro/mq - max 700,00 Euro/mq;
- OMI Agenzia delle Entrate - anno 2024/2: abitazioni di tipo economico (stato di conservazione normale), min. 650,00 Euro/mq - max 790,00 Euro/mq.

Altre fonti: Agenzie immobiliari operanti nella zona e atti di compravendita (vedi allegato n. 8).

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]
Rota D'imagna (BG), via G. Quarenghi n. 40

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.654,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento piano primo	105,00	€ 600,00	€ 63.000,00
Balconi	7,59	€ 600,00	€ 4.554,00
Soffitta piano sottotetto	52,50	€ 600,00	€ 31.500,00
Area esterna al piano terra e scala d'accesso	6,00	€ 600,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.654,00
Valore Finale			**€ 102.654,00**
Valore corpo			€ 102.654,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.654,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 102.654,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	171,09	€ 102.654,00	€ 102.654,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 20.530,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.532,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 79.591,20
Valore diritto e quota	€ 79.591,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **79.591,20**

Allegati:

Allegato n. 1 - Documentazione fotografica
Allegato n. 2 - Documentazione catastale
Allegato n. 3 - Schema difformità catastali
Allegato n. 4 - Certificato anagrafico di stato civile
Allegato n. 5 - Estratto P.G.T. e N.T.A .
Allegato n. 6 - Autorizzazioni edilizie
Allegato n. 7 - Ispezione ipotecaria
Allegato n. 8 - Atto di provenienza

02-10-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Graziella Leyla Ciagà