

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 573/2019

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Antonio Conte
Codice fiscale: CNTNTN50B22A794X
Partita IVA: 00466800166
Studio in: via Bergamo 1046 - 24030 Pontida
Telefono: 035 795582
Fax: 035 4385654
Email: studioconte2@gmail.com
Pec: antonio.conte2@geopec.it

Beni in **Casirate D'adda (BG)**
Località/Frazione
via Francesco d'Assisi n. 1

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: A.....	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: A.....	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
Corpo: A.....	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:.....	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: A.....	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: A.....	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	11
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12
Regime fiscale della vendita	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-12-2021 alle 09:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Interventuto:

Legale Creditore Interventuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Antonio Conte

Data nomina: 25-05-2021

Data giuramento: 03-06-2021

Data sopralluogo: 14-09-2021

Cronologia operazioni peritali: -14.06.2021 recupero documentazione catastale (visure storiche); -14.06.2021 richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Casirate d'Adda di accesso agli atti;); -15.06.2021 richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casirate d'Adda dei certificati di residenza storici del debitore esecutato e coniuge;-16.06.2021 recupero documentazione catastale (estratto mappa e schede catastali); -14.09.2021 accesso ai luoghi di causa; 03.08.2021 accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Casirate d'adda per visione e ritiro documentazione urbanistica; -02.11.2021 richiesta documentazione all'amministratore; 04.11.2021 accesso alla Conservatoria dei PP.RR.II. di Bergamo.

Beni in Casirate D'adda (BG)
via Francesco d'Assisi n. 1

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Francesco d'Assisi n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 1562, subalterno 4, indirizzo via S. Francesco D'A. n. 1, piano 1, comune Casirate d'Adda, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie mq 107 - escluso aree scoperte mq 102, rendita € 298,25

Confini: Partendo da nord in senso orario: per l'appartamento - u.i. facente parte dello stesso edificio; parti comuni (scala), affaccio su parti comuni; per la cantina - parti comuni (scala); altra u.i. facente parte dello stesso edificio; parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 1562, subalterno 16, indirizzo via S. Francesco D'A. n. 1, piano S1, comune Casirate d'Adda, categoria C/2, classe U, consistenza 13 mq, superficie 16 mq, rendita € 15,44

Confini: Partendo da nord in senso orario: u.i. facente parte dello stesso edificio; parti comuni; u.i. facente parte dello stesso edificio; cortile comune.

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

Si conferma la corrispondenza con i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'edificio in cui sono inserite le u.ii. di cui alla procedura in oggetto si trova in un'area completamente urbanizzata ed edificata sufficientemente servita sia dalla viabilità locale e dei collegamenti con le arterie stradali provinciali, che da parcheggi e, più in generale, da quei servizi normalmente presenti in un capoluogo di comune. Dall'immobile è facilmente raggiungibile la strada Provinciale E130 e i vari svincoli per le strade extra locali. In zona è inoltre presente (compresa tra la via San Francesco d'Assisi e la via Albignano) un'area a verde attrezzata pubblica.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (Buono), Scuole (Buono), Asilo nido (Buono), Centro sportivo (Buono), Clinica veterinaria (Buono), Ristoranti-Pizzerie (Buono), Supermercati (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale-produttiva

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Linate 27 km, Stazione ferroviaria Treviglio 4 km, Fermata autobus Linea STAR 1 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale di sei appartamenti, è composto da zona ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, un piccolo ripostiglio, due balconi, veranda e vano accessorio (cantina/ripostiglio) al piano seminterrato.

Nel soggiorno, camera e disimpegno la pavimentazione è in piastrelle d'epoca 20x20, in cucina in ceramica 40x40, mentre in bagno in ceramica 34x34.

Le pareti e il soffitto sono intonacate al civile.

La porta di accesso è in legno non di tipo blindato.

Le porte interne sono a battente in legno con specchiatura in vetro ad eccezione della porta de bagno che è in legno di tipo scorrevole.

La cucina non ha rivestimento mentre il bagno ha rivestimento con piastrelle in ceramica 25x45 per un'altezza di cm 113 ad eccezione dell'angolo vasca che ha un'altezza di cm 213.

I sanitari del bagno comprendono vasca, doccia, lavabo, bidet e water.

L'impianto elettrico è sottotraccia con placche degli interruttori di tipo economico.

Gli infissi interni sono in legno a battente spessore 54 mm con vetro doppio in soggiorno, cucina e bagno mentre nelle camere con vetro singolo, sono presenti tapparelle in pvc e zanzariere.

I balconi hanno pavimento in piastrelle di ceramica 7,5x15 con profile in botticino e i parapetti sono in ferro con altezza di cm 98.

La veranda ha struttura in profilo di alluminio con vetro doppio.

L'appartamento è dotato di citofono.

La cantina al piano seminterrato ha pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacate al rustico e la porta di ingresso è in lamiera stampata.

Il vano accessorio al piano seminterrato ha pavimentazione in piastrelle di ceramica 32x17, pareti e soffitti intonacate al rustico e basculante in lamiera preverniciata.

Superficie complessiva di circa mq **113,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1978

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Per l'intero stabile si rileva che, successivamente all'epoca della costruzione, non sono intervenute opere manutentive o di conservazione tali da incidere sullo stato conservativo dell'immobile stesso.

Le u.ii. oggetto dell'attuale procedura risultano, per quanto riguarda l'appartamento, si rileva opere manutentive (con rifacimento anche della pavimentazione) per la zona cucina e il bagno, mentre le restanti pavimentazioni sono dell'epoca di costruzione.

L'u.i. è stata dotata di unità di raffrescamento mediante il posizionamento di uno split nella zona giorno e uno nella zona disimpegno, ogni elemento di raffrescamento è dotato di una sua unità esterna.

Per il box lo stato risulta come originariamente costruito (pavimento, intonacatura e basculante).

E' pertinenziale del condominio e quindi di utilizzo comune un'area esterna a verde piantumata e dotata di panchine.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica-manuale condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non fornita

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1978
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Potenza nominale	24 kw
Epoca di realizzazione/adequamento	1978
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Presenti due split, uno nel soggiorno e uno nel disimpegno
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 18**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/04/1977 al n. di prot. 303

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità di casa

Per lavori: nuova costruzione
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 09/10/1979 al n. di prot. 2223

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Francesco d'Assisi n. 1

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione spazi interni e modifiche sui balconi.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Suddivisione spazi interni, allungamento terrazzo fronte strada comunale e trasformazione del balcone in veranda.

Oneri di regolarizzazione	
Permesso di Costruire in Sanatoria	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Dalla comparazione tra gli elaborati grafici autorizzativi e lo stato attuale si evidenzia una diversa distribuzione delle partizioni interne, una maggiore dimensione del balcone in lato est (balcone fronte strada comunale) e una modifica del balcone in lato sud trasformata in veranda (vedi tavola grafica allegata).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Francesco d'Assisi n. 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n. 36 del 30.09.2014
Zona omogenea:	B1 tessuto prevalentemente residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	max 1/3 sf
Altezza massima ammessa:	4 piani + sottotetto
Altro:	I parametri urbanistici previsti per l'area su cui sorge l'edificio prevedono i soli indici Uf (utilizzo fondiario), la Sc (superficie coperta) e Hmax (altezza massima in piani); indici questi tutti verificati rispetto all'esistente. Considerato che l'area scoperta, al netto del sedime dell'edificio, è di proprietà condominiale ogni futuro utilizzo sia per residue potenzialità edificatoria che per destinazioni d'uso dovrà essere valutata ed autorizzata in ambito di decisione assembleare.
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 economico [A3] sito in via Francesco d'Assisi n. 1**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda l'appartamento una diversa distribuzione tavolati interni e modifica dei balconi.

Regolarizzabili mediante: DOCFA di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Nuova partizione interna, ampliamento balcone, modifica destinazione da balcone a veranda.

Oneri di regolarizzazione	
variazione catastale	€ 1.800,00
Totale oneri: € 1.800,00	

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto riguarda l'autorimessa non corrispondenza tra categoria catastale dichiarata e quella reale.

Regolarizzabili mediante: Istanza di aggiornamento per variazione classamento

Descrizione delle opere da aggiornare: Variazione categoria catastale.

Oneri di regolarizzazione	
Istanza di aggiornamento per variazione classamento	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Note: A seguito di sopralluogo e relativa verifica del sedime del box si evidenzia che nell'angolo sud-ovest del vano è presente una lesena che sporge cm 20,00 x cm 60,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Per quanto riguarda l'appartamento si evidenzia una diversa distribuzione di alcuni tavolati interni riguardante il soggiorno, la cucina, il bagno, il disimpegno, la veranda e il balcone. Per quanto riguarda l'autorimessa si evidenzia che nell'accatastamento originario era stata indicato come categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito) in quanto all'epoca nel piano tariffario catastale non era prevista la categoria C/6 (autorimesse); questo anche se nella scheda planimetrica dell'u.i. risulta una destinazione a box.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/05/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO: Non sono state riportati i luoghi di stipula degli atti di provenienza.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/10/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 245.000,00; Importo capitale: € 230.107,31.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 19/12/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/12/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 77.481,01; Importo capitale: € 64.381,01.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 27/06/2019 ai nn. OMISSIS in data 01/07/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 290.298,64; Importo capitale: € 145.149,32.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/09/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2019 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 Casirate D'adda (BG), via Francesco d'Assisi n. 1

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00./600,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi di proprietà e generali 143.310; millesimi autorimessa 8.670

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: EP gl,nren 188.39 kWh/mq anno

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: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza immobiliare è stata determinata a seguito del rilievo effettuato in data 14.09.2021 e del successivo sviluppo delle misure rilevate.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	94,00	1,00	94,00
Balconi	sup lorda di pavimento	13,00	0,33	4,29
Veranda	sup lorda di pavimento	6,00	0,40	2,40
		113,00		100,69

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: 1-2021

Zona: Casirate d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 820

Accessori:

A	Posto al piano seminterrato
1. Box singolo	Sviluppa una superficie complessiva di mq 12,23 lordi e mq 10,60 netti mq Valore a corpo: € 12000
A	Posto al piano seminterrato
2. Cantina	Sviluppa una superficie complessiva di mq 4,96 lordi e mq 3,92 netti mq Valore a corpo: € 7000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare non è comodamente divisibile. In particolare la quota di proprietà del debitore esecutato non può essere fisicamente individuabile rispetto alla restante comproprietà.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

1)- per "valore di mercato" si intende il più probabile "valore venale in comune commercio" nell'ipotesi di vendita del bene; cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Desidero qui precisare che la presente stima e i relativi importi, come più avanti esposti, fanno concettualmente riferimento al "valore" del bene differenziandosi dal "prezzo" dello stesso. Quest'ultimo dipende infatti direttamente da quanto "pesa" per il venditore e/o per l'acquirente la necessità di cedere/procurarsi quel determinato prodotto o servizio; fattori ed elementi che esulano dalla presente analisi tecnica di stima.

2)- procedimento estimativo: il criterio adottato nella valutazione è di tipo "comparativo" e l'importo di stima deriva dall'applicazione alle diverse superfici, destinazione d'uso, previsioni urbanistiche, di prezzi ricavati dalla cessione di edifici analoghi per caratteristiche, dimensione, posizione o quanto meno con beni sufficientemente confrontabili con quello su descritto; il tutto in condizioni di normalità e ordinarietà e prescindendo da situazioni e condizioni particolari.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Treviglio;

Ufficio tecnico di Casirate d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono state consultate le Agenzie Immobiliari della zona al fine di appurare l'andamento del mercato territoriale e di riferimento per le abitazioni con tipologia e caratteristiche simili alle u.i. oggetto della presente procedura;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Con riferimento alla vetustà dell'u.i. in oggetto, circa 40 anni, si può ritenere di ricomprenderla tra gli edifici "non recenti" con dei parametri medi di riferimento per la zona, per la destinazione residenziale e per la tipologia dell'edificio, compresi tra 700,00./900,00 €/mq di superficie commerciale ;

Altre fonti di informazione: Sono state assunte informazioni fra gli operatori professionali (imprese edili e società immobiliari della zona) e verificati i valori di riferimento riportati nei maggiori mercuriali attualmente vigenti.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo, con annesso Cantina Casirate D'adda (BG), via Francesco d'Assisi n. 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.495,67.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	94,00	€ 950,00	€ 89.300,00
Balconi	4,29	€ 950,00	€ 4.075,50
Veranda	2,40	€ 950,00	€ 2.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.655,50
Presenza spazi esterni a verdi condominiali aumento del 3.00%			€ 2.869,67
Zona tranquilla con disponibilità di parcheggi pubblici aumento del 2.00%			€ 1.970,50
Valore corpo			€ 100.495,67
Valore accessori			€ 19.000,00
Valore complessivo intero			€ 119.495,67
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.747,83

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] con annesso Box singolo, con annesso Cantina	100,69	€ 119.495,67	€ 59.747,83

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.559,65
Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 17.189,61
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.300,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 85.446,40
Valore diritto e quota	€ 42.723,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.446,40
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Non soggetto ad IVA

Allegati

Google maps;
 Estratto mappa;
 Schede catastali;
 Visure catastali storiche;
 Certificati,
 Piante;
 Autorizzazioni edilizie;
 Estratto PGT;
 APE;
 Visure ipocatastali;
 Millesimi proprietà e spese condominiali;
 Documentazione fotografica.

11-11-2021

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Conte