

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 377/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Nicola Moretti Simoncini
Codice fiscale: MRTNCL77L02A794Q
Partita IVA: 03118760168
Studio in: via Masone 11 - 24121 Bergamo
Telefono: 338.7792158
Fax: //
Email: nicolamorettisimoncini@gmail.com
Pec: nicola.morettisimoncini@ingpec.eu

Beni in **Berbenno (BG)**
 Frazione **Caprevita**
 Via Resegone n. 58

INDICE

Lotto: 001 - Intero fabbricato terra cielo

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	9
Corpo: A.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A.....	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A.....	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Criterio di stima	11
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.: 21-12-2022 alle 9:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Nicola Moretti Simoncini

Data nomina: 29-09-2022

Data giuramento: 03-10-2022

Data sopralluogo: 10-11-2022

Cronologia operazioni peritali:

- 05.10.2022: Contattato telefonicamente l'avv. Federica Margiotta (custode) per organizzare il sopralluogo e per avere informazioni sulla check list, già da lei redatta e quindi subito ricevuta, nella quale risultava la completezza e adeguatezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- 31.10.2022: Inoltro al Comune di Berbenno della richiesta di accesso ai documenti amministrativi per il recupero delle varie concessioni edilizie dell'immobile pignorato;
- 10.11.2022: Sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata, in presenza dell'avv. Federica Margiotta (Custode) e del fabbro per la forzatura della porta d'ingresso dell'unità immobiliare stessa, in quanto non è stato possibile rintracciare il debitore esecutato;
- 11.11.2022: Inoltro di una pec al Comune di Sassari per la richiesta del certificato di stato civile dell'esecutato e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- 21.11.2022: Trasmissione perizia di stima al creditore e al debitore;
- 21.11.2022: Deposito telematico della perizia di stima con relativa documentazione allegata.

Beni in **Berbenno (BG)**
Frazione **Caprevita**
Via Resegone n. 58

Lotto: 001 - Intero fabbricato terra cielo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Berbenno (BG) frazione: Caprevita, Via Resegone n. 58

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Lo scrivente segnala di aver richiesto il certificato di stato civile dell'esecutato presso il Comune di Sassari, sua residenza. Il tecnico comunale ha comunicato che in anagrafe il sig. Sylla Mamadou non è presente nel territorio nazionale, in quanto probabilmente è stato cancellato per irreperibilità. Anche l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non è stato possibile recuperarlo.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (C.F. OMISSIS), foglio 2, particella 69, subalterno 701, indirizzo Via Resegone n. 29, piano T-1-2-3, comune Berbenno, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 173 mq, rendita € 271,14

Derivante da: variazione del 15.11.2022 n. 150000 (Prot. n. BG0150000) per esatta rappresentazione grafica, a loro volta derivanti da variazione del 29.03.2006 n. 7705 (Prot. n. BG0070812), per modifica identificativo degli originari mappali 69/1-72-73 del foglio 2 del NCEU, a loro volta derivanti da variazione dell'01.04.1988 n. 6934, per fusione degli originari mappali 69/1-72 (graffati) e 73 (già mappali 69 ente urbano di are 1.50, 72/2 p.f.r. e 73 f.r. di are 0.34 già mappali 3030-1386/2 e 1387/3 del Cessato Catasto Terreni).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non vi è alcuna parte comune, essendo un fabbricato terra cielo.

Confini: da nord in senso orario, strada pubblica, altra unità immobiliare particella 71, altra unità immobiliare particella 69, via Resegone, altra unità immobiliare particella 74.

Note:

- L'intero bene immobile pignorato è identificato catastalmente con il foglio 2, particella 69 sub. 701, particella 72 sub. 701 e particella 73 graffati.
- Il corretto numero civico di via Resegone è il n. 58.

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

Si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare pignorata, composta da un intero corpo di fabbricato terra cielo, è ubicata nella zona storica della frazione Caprevita del Comune di Berbenno (Bg), quartiere tranquillo e isolato a carattere esclusivamente residenziale.

Caratteristiche zona: periferica di quartiere storico montana

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di prima necessità (scarso), Farmacia (sufficiente), Scuole primarie (scarso), Aree verdi e parchi pubblici (ottimo), Trasporti pubblici (sufficiente), Ospedale Papa Giovanni XXIII Bergamo (mediocre, 28 km)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Valle Imagna e Valle Brembana.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale 14 (Valle Imagna) 4,6 km, Strada Statale 470 (Valle Brembana) 13,0 km, Autostrada A4 (casello di Bergamo o Dalmine) 28,0 km, Stazione ferroviaria (Ponte San Pietro) 21,0 km, Aeroporto (Orio al Serio) 32,0 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare pignorata è composta da un intero fabbricato terra cielo a destinazione residenziale, comprensivo al piano terra di soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, cantina e vano scale, al piano primo di due camere e un disimpegno/vano, al piano secondo di due camere, un balcone e un disimpegno/vano scale e al piano sottotetto una soffitta.

Superficie complessiva di circa mq **224,50**

E' posto al piano: terra cielo

L'edificio è stato costruito nel: primi del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980 per rifacimento facciata

L'unità immobiliare è ubicata al numero civico: 58; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55 al piano terra e m. 2,40 al piano primo e secondo

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un fabbricato con caratteristiche costruttive correlate all'epoca della sua costruzione (primi '900). Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'intero fabbricato pignorato è scarso.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: legno ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: scarse
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: legno condizioni: scarse
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: telaio in legno e vetro semplice protezione: persiane materiale protezione: legno

	condizioni: pessime Riferito limitatamente a: al piano terra vi è la presenza anche di inferriate
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole marsigliesi coibentazione: inesistente condizioni: scarse Note: vi è la presenza di parecchie infiltrazioni d'acqua dal tetto
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle al pino terra e parquet ai piani primo e secondo condizioni: scarse
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: apertura manuale condizioni: scarse Note: è stato forzato in quanto il debitore non si è presentato ed ora, come serratura, è stato messo un lucchetto momentaneo
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: scarse
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: scarse
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: pessime conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: boiler rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse conformità: rispettoso delle norme vigenti all'epoca del realizzo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	si presume risalga all'epoca di costruzione, ossia primi del 1900
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</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



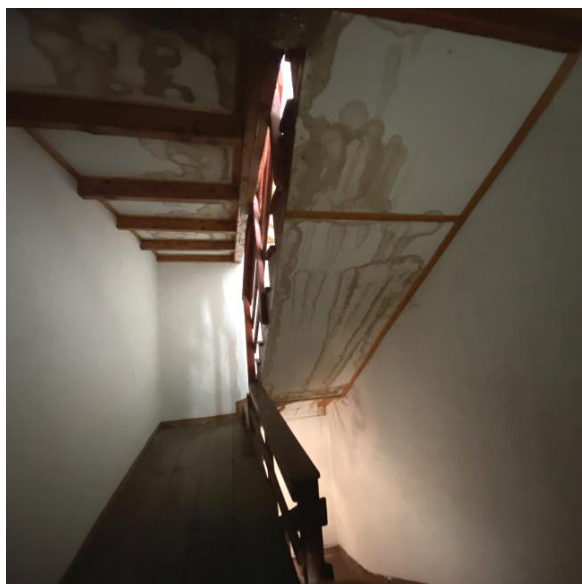
Aerofotogrammetria intero immobile pignorato



Cucina



Camera piano primo



Vano scale



Camera piano secondo

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 863

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: rifacimento facciata

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01/07/1980 al n. di prot. 863

NOTE: Il comune di Berbenno non è riuscito a rintracciare altre pratiche edilizie relative all'immobile pignorato, in quanto facente parte della frazione antica del comune con fabbricati costruiti tutti fra la fine del 1800 e l'inizio del 1900.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Berbenno (BG) frazione: Caprevita, Via Resegone n. 58

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

Note generali: L'intero bene immobile pignorato è stato costruito in data anteriore al 01.09.1967

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Berbenno (BG) frazione: Caprevita, Via Resegone n. 58

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del 20.11.2015
Ambito:	Sistema del tessuto urbano consolidato - Recupero e valorizzazione ambiti urbani di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	Il fabbricato pignorato è inserito in "B1 - nuclei di antica formazione - Zona di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente", regolato dall'art. 3.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Poiché l'immobile pignorato è inserito nel PGT nell'ambito "Recupero e valorizzazione ambiti urbani di antica formazione", non sono specificati indici urbanistici.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Berbenno (BG) frazione: Caprevita, Via Resegone n. 58

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'originaria planimetria catastale non corrispondeva allo stato di fatto dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: rifacimento della planimetria catastale originaria

Descrizione delle opere da aggiornare: rimozione, al piano primo, del terrazzo in quanto assente e trasformazione della relativa porta finestra in finestra e aggiunta del piano sottotetto, raggiungibile con la scala interna.

Note: Lo scrivente ha già provveduto al rifacimento dell'originaria planimetria catastale con una nuova, conforme allo stato di fatto dei luoghi.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **21/10/1975**. 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.

Note: Prezzo pagato

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/04/2007 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.

Note: Prezzo pagato. Dichiarato libero da gravami.

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 contro OMISSIS; Derivante da: Atto di mutuo fondiario in data 06.04.2007 n.75352/21486 di rep. Notaio dott. Antonio Cavallo di Treviglio; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/04/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 290.000,00; Importo capitale: € 145.000,00; Note: Scadenza 30 anni. Grava in capo ai mappali 69 sub. 701, 72 sub. 701 e 73 (graffati) del foglio 2 del NCEU del Comune di Berbenno.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario del 20.06.2011 n. 1763 di rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/07/2011 ai nn. OMISSIS; Grava in capo ai mappali 69 sub. 701, 72 sub. 701 e 73 (graffati) del foglio 2 del NCEU del Comune di Berbenno.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario del 16.06.2022 n. 1382 di rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/07/2022 ai nn. OMISSIS; Grava in capo ai mappali 69 sub. 701, 72 sub. 701 e 73 (graffati) del foglio 2 del NCEU del Comune di Berbenno.

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 popolare [A4] sito in Berbenno (BG) frazione: Caprevita, Via Resegone n. 58

Nessun gravame

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: in base allo stato di fatto dell'immobile sono indeterminabili.

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, in quanto trattasi di intero fabbricato terra cielo

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Intero, in quanto trattasi di intero fabbricato terra cielo

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 presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La misura della superficie reale, desunta dalla planimetria catastale con successive verifiche in loco, è stata calcolata considerando la somma delle superfici coperte, comprensive delle superfici dei tavolati interni e delle pareti perimetrali esclusive (100%) e di quelle perimetrali non esclusive (50%) e della superficie scoperta. Alle superfici reali si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione PT	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
Cantina PT	sup lorda di pavimento	11,00	0,35	3,85
Abitazione P1	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
Abitazione P2	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
Balcone P2	sup lorda di pavimento	3,50	0,33	1,16
Sottotetto	sup lorda di pavimento	50,00	0,20	10,00
		224,50		175,01

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: 1-2022

Zona: Berbenno

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670,00

Valore di mercato max (€/mq): 820,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene immobile pignorato non è di comoda divisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione di un immobile si basa sul fondamentale principio della dipendenza del valore dallo scopo della valutazione, così da pervenire alla stima più confacente alle ragioni che l'hanno ispirata. Poiché nel caso di cui trattasi si richiede la valutazione dell'unità immobiliare ai fini della vendita all'incanto, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'unità immobiliare debba essere valutata sia quello del più probabile "Valore di Mercato", che corrisponde alla somma di denaro a cui il bene dovrebbe essere compravenduto, al momento della stima, in assenza di interessi particolari.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato del bene immobile, lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando l'unità immobiliare da valutare con altre di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (mq commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;
- adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinate fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel presente contesto;
- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari;
- effettuato indagini di mercato, con opportuni accertamenti presso le agenzie immobiliari della zona dove è ubicato il bene immobile e con il consulto di idonee fonti di informazione sotto specificate.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Berbenno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mediazioni Vallicasa Srl - Agenzia immobiliare di Sant'Omobono Terme;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da € 200,00/mq a € 400,00/mq (per immobili da ristrutturare);

Altre fonti di informazione:

- a) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia del Territorio (1-2022);
- b) Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2021 (F.I.M.A.A.);
- c) Valore Casa Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia 2021 (APPE – Confedilizia)..

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Berbenno (BG), frazione Caprevita Via Resegone n. 58

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.503,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT	60,00	€ 300,00	€ 18.000,00
Cantina PT	3,85	€ 300,00	€ 1.155,00
Abitazione P1	50,00	€ 300,00	€ 15.000,00
Abitazione P2	50,00	€ 300,00	€ 15.000,00
Balcone P2	1,16	€ 300,00	€ 348,00
Sottotetto	10,00	€ 300,00	€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.503,00
Valore corpo			€ 52.503,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 52.503,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.503,00

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 popolare [A4]	175,01	€ 52.503,00	€ 52.503,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.875,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -27,55
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 44.600,00
Valore diritto e quota	€ 44.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 44.600,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Dall'atto di provenienza non vi è alcuna precisazione sul regime fiscale di vendita. Si specifica tuttavia che il debitore è un privato e il bene pignorato è un immobile residenziale.

Allegati

- 1) Planimetria catastale foglio 2 particelle 69 sub.701, 72 sub. 701 e 73 graffate
- 2) Vecchia planimetria catastale foglio 2 particelle 69 sub.701, 72 sub. 701 e 73 graffate
- 3) Estratto mappa foglio 2 particelle 69-72-73
- 4) Visura storica per immobile foglio 2 particelle 69 sub.701, 72 sub. 701 e 73 graffate
- 5) Atto di provenienza trascritto il 20.04.2007 n. 25289/14239

18-11-2022

L'Esperto alla stima
Ing. Nicola Moretti Simoncini