

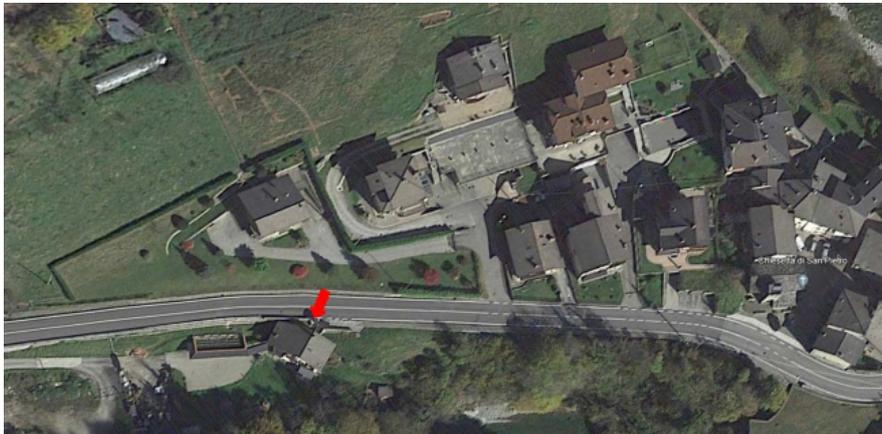
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 24/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Germana Trussardi
Codice fiscale: TRSGMN67E41A794U
Studio in: via Santa Caterina 60 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 231743
Fax: 035 231743
Email: germana.trussardi@libero.it
Pec: germana.trussardi@archiworldpec.it

Beni in **Olmo Al Brembo (BG)**
Località/Frazione **Cugno di Sotto**
Via Bortolo Belotti n. 39

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
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	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A.....	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: A.....	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
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. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2024 alle 10:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Germana Trussardi

Data nomina: 06-02-2024

Data giuramento: 07-02-2024

Data sopralluogo: 06-03-2024

Cronologia operazioni peritali: 07.02.2023 Giuramento e presa visione della documentazione agli atti; verifica e compilazione check list; 23.02.2023 e 28.02.2023 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo per visione e verifiche atti di compravendita ed estrazione telematica delle visure ipotecarie; 04.03.2023 recupero documentazione catastale; 06.03.2024 e 13.03.2024 sopralluogo e presso il Comune di Olmo al Brembo per verifiche urbanistiche ed edilizie; successivamente stesura della planimetria attuale come da rilievo, verifiche e accertamenti sulle valutazioni immobiliari e stesura della perizia.

Beni in **Olmo Al Brembo (BG)**
Località/Frazione **Cugno di Sotto**
Via Bortolo Belotti n. 39

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cugno di Sotto, Via Bortolo Belotti n. 39

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Il pignorato OMISSIS è in comunione legale dei beni con OMISSIS, comproprietaria non eseguita

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

OMISSIS proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con OMISSIS,

foglio 8, particella 656, subalterno 1, scheda catastale SI, indirizzo Via Bortolo Belotti 39, piano 1, comune Olmo al Brembo, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 99 mq, rendita € 201,42

Derivante da: Variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Via Bortolo Belotti - altra proprietà su tre lati

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

I dati corrispondono

Note generali: Si fa presente che il mappale pignorato fa parte di un'unica unità abitativa comprensiva di piano interrato, terra e primo con area pertinenziale ed autorimessa esterna e che la stessa, che costituisce la zona giorno della suddetta unità è collegata al piano sottostante mediante scala interna. L'accatastamento risulta separato in quanto solamente il primo piano risulta in comproprietà tra OMISSIS e OMISSIS

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La porzione immobiliare in oggetto è parte di un'unica unità abitativa di cui attualmente costituisce la zona giorno al primo piano. L'immobile nel complesso, ha tipologia a villetta su tre piani con accessi da via Bortolo Belotti civico 39 per quanto riguarda il primo piano e direttamente da scalinata esterna e da viale carrale posto più a nord sulla stessa via, per gli altri piani, che sono tuttavia collegati anche internamente. Il comparto è stato realizzato direttamente sulla sponda del fiume Brembo, in posizione di frangia rispetto agli altri insediamenti residenziali, da cui è diviso dalla strada provinciale. L'immobile è stato completamente ristrutturato nel 1990 e successivamente nel 2005. La zona è semiperiferica, interna al centro abitato ed è costituita da aree agricole ed edifici residenziali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Italgas.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (800 metri), Ufficio postale (500 metri), Farmacia (400 metri), Scuole elementari e medie (800 metri), Parrocchia di S. Antonio Abate (600 metri), Parco giochi e centro sportivo (600 metri), ,

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale delle Orobie Bergamasche.

Attrazioni storiche: Chiesette e Santuari.

Principali collegamenti pubblici: autobus 190 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di porzione di unità residenziale collocata a piano stradale e collegata al piano sottostante da scala interna. L'unità in oggetto costituisce la zona giorno dell'appartamento ed è formata da ingresso, cucina, zona pranzo e soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone. Si fa presente che i piani inferiori hanno anche accessi indipendenti da scala esterna e da cortile raggiungibile attraverso il passaggio carrabile e pedonale più a monte sempre da via Bortolo Belotti.

Superficie complessiva di circa mq **103,90**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1.09.1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990 e 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 656/1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: fibrocemento coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni piетrame rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: buone

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: buone
------------------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005 Presunto
<i>Note</i>	Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	A pellet e a metano per acqua calda di consumo
<i>Stato impianto</i>	Funzionante
<i>Note</i>	Il proprietario non ha fornito documentazione attestante la dichiarazione di conformità e lo stato dei controlli necessari ai fini del catasto energetico
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO



vista da via B. Belotti



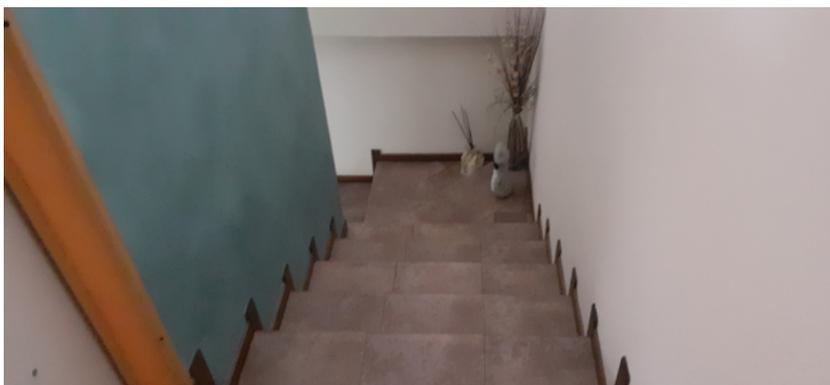
Soggiorno



Bagno



Ripostiglio



Scala di collegamento con il piano sottostante

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 98

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08)

Per lavori: Opere interne

Presentazione in data 30/01/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 23/02/1990 al n. di prot. 98

Numero pratica: 237

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento tetto di copertura con tegole in cemento

Rilascio in data 18/04/1990 al n. di prot. 237

Numero pratica: 856

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Realizzazione di tettoietta in legno
 Rilascio in data 31/07/1990 al n. di prot. 856

Numero pratica: 517

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85
 Per lavori: Realizzazione di balcone
 Presentazione in data 30/03/1995 al n. di prot.
 Rilascio in data 09/05/1996 al n. di prot. 517
 L'importo è stato saldato

Numero pratica: 688

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Coibentazione del tetto
 Rilascio in data 19/05/1999 al n. di prot. 688

Numero pratica: 01/04

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Apertura accesso carrale e realizzazione di strada privata
 Rilascio in data 13/02/2004 al n. di prot. 211

Numero pratica: 05/04

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso
 Rilascio in data 27/04/2005 al n. di prot. 602
 Abitabilità/agibilità in data 16/07/2007 al n. di prot. 951

Numero pratica: 2003

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Nuova autorimessa interrata
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 05/09/2015 al n. di prot. 2003

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cugno di Sotto, Via Bortolo Belotti n. 39

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate minime difformità relative alla mancata realizzazione delle porte tra disimpegno ingresso e zona pranzo e porta di accesso al ripostiglio in corrispondenza della scala interna; formazione di muretto divisorio tra zona pranzo e living

Regolarizzabili mediante: Autorizzazione in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Opere interne

Oneri di regolarizzazione	
sanzione	€ 1.000,00
Pratica edilizia e spese segreteria	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cugno di Sotto, Via Bortolo Belotti n. 39

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n. 19 del 19.12.2009
Zona omogenea:	ATps - Aree di trasformazione con prescrizioni specifiche
Norme tecniche di attuazione:	ATps1 Nuova area artigianale di via Belotti Obiettivo Riqualificazione funzionale e ambientale dell'area attualmente adibita a deposito inerti di via Belotti mediante la realizzazione di un edificio produttivo per autorimessa/magazzino merci e mezzi d'opera a s.u. definita parzialmente interrata e adeguatamente inserita nel contesto in modo tale che la stessa struttura non emerga dal livello della sede stradale. Parametri urbanistici S.u. produttiva: 800 mq Altezza : 7,5 m Prescrizioni Riqualificazione ambientale lungo le sponde del Brembo e realizzazione di opere di mitigazione verso la strada provinciale. Obbligo di riordino delle area di deposito dei materiali e degli inerti. Procedura Piano attuativo. Tutto il comparto si trova in zona di rispetto del Fiume Brembo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI Vincolo ambientale di rispetto del fiume Brembo
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Dovrà essere prevista la divisione dell'unità dal resto dell'edificio mediante opere interne e suddivisione degli impianti
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Sup. utile produttiva 800 mq
Altezza massima ammessa:	7,5 metri
Altro:	All'attualità, non essendo stato modificato dal 2009, il PGT prevede la possibilità di un intervento di carattere produttivo sull'area, a superficie definita. In questa sede non è possibile quantificare la superficie edificabile residua, che va calcolata comprendendo tutto il compendio e che va valutata in sede di Piano attuativo, semprechè vi sia ad oggi la necessità di trasformazione produttiva del comparto.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Le opere previste dal PGT potranno attuarsi solamente attraverso la predisposizione di un Piano Attuativo

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cugno di Sotto, Via Bortolo Belotti n. 39

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate minime difformità relative alla mancata realizzazione delle porte tra disimpegno ingresso e zona pranzo, muretto divisorio tra zona pranzo e living e porta di accesso al ripostiglio in corrispondenza della scala interna. Tali minime opere non modificano la consistenza catastale e l'articolazione degli spazi, pertanto non si ritiene necessaria la variazione planimetrica ai fini dell'alienazione del bene.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **13/09/1995**. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/09/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 21/12/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 147.013,19.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 11/10/2013 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/12/2013 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 11/10/2013 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/05/2015 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 05/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/01/2024 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 Olmo Al Brembo (BG), Via Bortolo Belotti n. 39

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile non è costituito in condominio.

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

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accesso all'unità avviene attraverso una scala esterna non supportata da elementi di ausilio alla mobilità limitata.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe G

Note Indice di prestazione energetica: Valore del fabbisogno per la climatizzazione invernale 342.47 kwh/m2a - scadenza APE 24.06.2025

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:

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale si fa riferimento alla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio, che definisce sia i criteri di misurazione che i parametri applicabili alla superficie omogeneizzata relativa alle pertinenze, con una percentuale di soggettività spettante al perito in merito a casistiche particolari non rientranti nelle normali valutazioni manualistiche.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	7,90	0,25	1,98
		103,90		97,98

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

Numero 1/2023

Valore per unità di tipo economico 690/780

Valore per unità di tipo normale 880/1000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si dichiara che l'unità non è comodamente divisibile, in quanto fa parte di un unico appartamento allo stato di fatto. Tuttavia l'accesso è indipendente e lo stesso vale per i piani sottostanti. L'articolazione interna permette la trasformazione in un unico alloggio senza particolari opere interne. E' tuttavia necessario realizzare una parete o porta divisoria in corrispondenza della scala che porta al piano inferiore e la divisione degli impianti che, allo stato di fatto sono comuni al resto dell'abitazione. La valutazione delle spese necessarie per tali opere di divisione impiantistica non è possibile in questa sede perchè va valutata in dettaglio da personale tecnico specialistico. La scrivente ha applicato un decremento forfettario del valore in considerazione di tali interventi.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Il valore immobiliare è desunto con il metodo di stima sintetica comparativa, applicando alla superficie commerciale dei beni, valori mediamente praticati nel comprensorio in comuni compravendite di immobili simili, considerando altresì tutti i parametri descritti nei vari paragrafi della presente relazione, quali posizione, orientamento, conformità alle autorizzazioni edilizie presenti, stato di conservazione e finiture, classe energetica, ecc. Si applica una deduzione per vizi occulti in considerazione del fatto che l'immobile potrebbe presentare vizi e difetti non visibili alla data del sopralluogo, ma effettivi. Il valore unitario è stato desunto confrontando i valori di vendita sia residenziali che nell'ipotesi di seconda casa, essendo il Comune a vocazione turistica e vicina agli impianti di sci di Piazzatorre e Valtorta-Piani di Bobbio. Tuttavia, allo stato di fatto, l'alienazione dell'unità trova difficoltà sia per la mancanza di autorimessa esclusiva e di posti auto nelle immediate vicinanze, che soprattutto, perchè l'immobile pignorato è di fatto parte di un'unica unità abitativa e, sebbene sia possibile la divisione, ciò comporta interventi edilizi e di impianto per rendere le unità indipendenti, che saranno parzialmente a carico del futuro acquirente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Olmo al Brembo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa & Terreni" n. 16/2023 - Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Agenzie immobiliari operanti in zona con valutazioni riferite ad immobili simili.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900/1000 considerando un appartamento posizionato a piano intermedio, in condominio, con buona esposizione, realizzato tra i 5 e i 15 anni.;

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita (Casa.it - Immobiliare.it - Tecnocasa) di immobili simili in zona.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Olmo Al Brembo (BG), Via Bortolo Belotti n. 39

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.545,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano primo	96,00	€ 800,00	€ 76.800,00
Terrazzo	1,98	€ 800,00	€ 1.584,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.384,00
detrazione per mancanza di box e posti auto detrazione del 10.00%			€ -7.838,40
Valore corpo			€ 70.545,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.545,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.545,60

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]	97,98	€ 70.545,60	€ 70.545,60

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.054,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
decurtazione per interventi atti a dividere l'unità dall'alloggio	€ -15.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 46.491,04
Valore diritto e quota	€ 46.491,04

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 46.491,04
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Esente IVA - Imposta di registro con agevolazione prima casa 2%, senza agevolazione 9%, Imposta Ipotecaria Euro 50 - Imposta catastale Euro 50

Allegati

- All. 1 - Estratto mappa
- All. 2 - Visura storica e attuale
- All. 3 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- All. 4 - Planimetria catastale
- All. 5 - Aggiornamento delle trascrizioni ipotecarie al 28.02.2024
- All. 6 - Documentazione fotografica
- All. 7 - Rilievo planimetrico del bene
- All. 8 - APE (Attestato di Prestazione Energetica)
- All. 9 - Identificativi catastali dei beni
- All. 10 - Scheda di controllo
- All. 11 - Dichiarazione trasmissione perizia
- All. 12 - Perizia succinta
- All. 13 - Perizia con omissione dei dati sensibili

26-03-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Germana Trussardi