

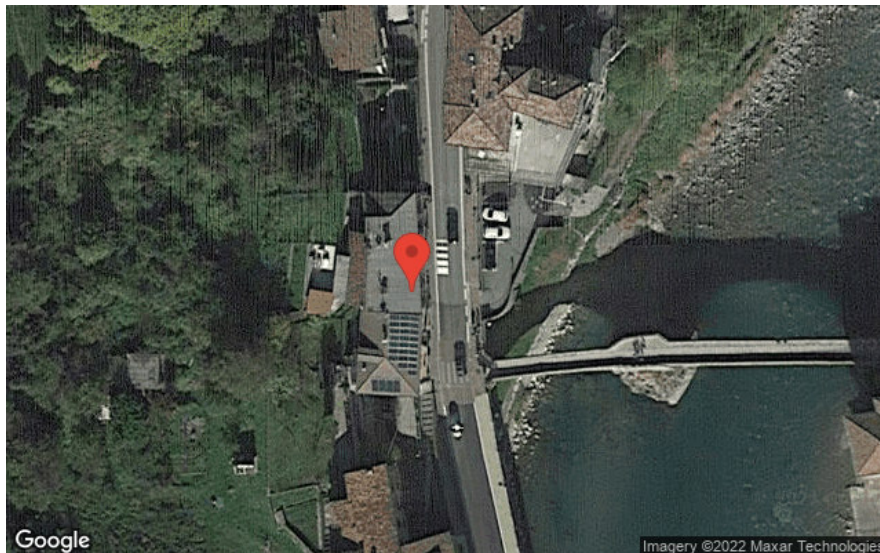
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 151/2021

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa LAURA DE SIMONE



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Nicola Beretta
Codice fiscale: BRTNCL77H01L388Q
Studio in: Via Fonti 15 - 24060 Casazza
Telefono: 3385008393
Fax: 035-812649
Email: berenico77@gmail.com
Pec: nicola.beretta@geopec.it

Beni in **San Pellegrino Terme (BG)**
Località/Frazione -
via San Carlo n. 82

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento in condominio mapp 28 sub 701

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento in condominio map 28 sub 701.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Appartamento in condominio map 28 sub 701.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: Appartamento in condominio map 28 sub 701.....	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: Appartamento in condominio map 28 sub 701.....	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: Appartamento in condominio map 28 sub 701.....	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: Appartamento in condominio map 28 sub 701.....	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: Appartamento in condominio map 28 sub 701.....	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Criterio di stima	11
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.ssa LAURA DE SIMONE

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-02-2022 alle 10:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Interventuto: OMISSIS

Legale Creditore Interventuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Nicola Beretta

Data nomina: 25-05-2021

Data giuramento: 03-06-2021

Data sopralluogo: 20-07-2021

Cronologia operazioni peritali: 1 verifiche catastali ; 2 verifiche catastali ; primo accesso in comune x verifiche edilizie , tentativo 1 accesso sui luoghi, verifiche ipotecarie; verifiche urbanistiche ed edilizie negative (ante '67); richiesta proroga per controllo documenti 15.11.2021; autorizzazione proroga 22.11.2021; accesso e sopralluogo archivio notarile; visione atto notarile storico; redazione perizia e consegna copia mezzo Pec.

Beni in **San Pellegrino Terme (BG)**
Località/Frazione -
via San Carlo n. 82

Lotto: 001 - Appartamento in condominio mapp 28 sub 701

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento in condominio map 28 sub 701.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: -, via San Carlo n. 82

Note: Appartamento residenziale ubicato al piano secondo fronte strada comunale con accesso da scala condominiale lato sud edificio (non dotato di ascensore).Precisazione: vano scale e sottotetto risultano comuni a tutte le unità presenti nel condominio.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: ESECUTATO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: VEDI VISURA AGGIORNATA IN ALLEGATO. Intestazione aggiornata per la morte della Sig.ra OMISSIS e del sig. OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Abitazione tipo economico con proprietà 1/1 OMISSIS (vedi specifica intestazione), foglio 27, particella 28, subalterno 701, indirizzo Via San Carlo n. 82, piano 2, comune San Pellegrino Terme, categoria A/3, classe 1, consistenza 4, superficie 98, rendita € 181,79

Derivante da: Atto notarile redatto in data 28.07.2006 dal Notaio OMISSIS rep. 8750 raccolta 3906

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi di proprietà generale come da documenti allegati all'atto di pignoramento. Sottotetto e vano scala comuni come da atto notaio OMISSIS

Confini: unità a piano secondo in edificio in condominio collegata con scala ad area esterna mapp 25 di proprietà del sig. OMISSIS non oggetto di pignoramento;

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

I dati catastali risultano corretti e corrispondono tra loro nei registri catastali e nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, risulta essere inserita in condominio residenziale denominato "Condominio San Carlo 82" posto sulla via principale San Carlo all'altezza del civico n. 82, ubicato in zona centrale del Comune di San Pellegrino Terme. Tale zona è servita dalla rete viaria principale ed è integrata da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi e sottoservizi comunali. L'unità è collocata al piano secondo dello stabile con accesso dal vano scale comune (non dotato anche di ascensore). Precisazione: vano scale e sottotetto risultano comuni a tutte le unità presenti nel condominio.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Immobili oggetto di perizia ubicati nella zona residenziale .

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: zona centrale e vicina al centro storico-abitato, nelle vicinanze (circa m. 500) vi sono la scuola elementare, la scuola dell'infanzia, l'ufficio postale ed il comune.

Attrazioni paesaggistiche: fronte fiume Brembo.

Attrazioni storiche: a circa km 1 dal vecchio casino' municipale.

Principali collegamenti pubblici: Collegamenti mezzi pubblici ottimi e nelle immediate vicinanze

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento in condominio map 28 sub 7**

Dal sopralluogo e dall'accesso all'unità è emerso come l'abitazione risulti in discrete condizioni di manutenzione, risalente all'epoca di costruzione con eseguita, negli anni passati, solo la regolare manutenzione ordinaria.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e riscaldamento) risultano funzionanti, anche se non conformi alle normative vigenti in materia (D.M. 37/08).

Si veda il paragrafo successivo per la descrizione dettagliata.

Superficie complessiva di circa mq **102,80**

E' posto al piano: secondo (abitazione)

L'edificio è stato costruito nel: ante '67. costruito nella prima metà del '900

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 82; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 oltre al sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Edificio prettamente residenziale in stato discreto di manutenzione, finiture e impianti tecnologici risalenti all'anno di costruzione ante '67.

Varie

Caratteristiche tecniche - Finiture esterne – Finiture interne: Le strutture portanti verticali del complesso immobiliare sono in telaio a muratura portante perimetrale e muratura di tamponamento del tipo semi-portante (parte vano scala). Quelle orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. I muri perimetrali dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia hanno spessore di circa cm. 60, mentre i tavolati divisori interni tra i vani dell'appartamento sono in laterizio ed hanno spessore di cm. 10. Esternamente le facciate dell'immobile risultano essere rivestite in intonaco plastico risalente all'epoca di costruzione, completamente asportato a piano terra con rifacimento rasatura esterna con malta lasciata al rustico al momento del sopralluogo. Le finestre e le portefinestre dell'alloggio risultano essere risalenti all'epoca di costruzione, in legno con vetri doppi, con oscuranti esterne in legno (persiane). Le finiture interne sono le seguenti: - i locali risultano pavimentati con piastrelle in scaglie di marmo o marmette nei vani abitabili e piastrelle di ceramica nel corridoio, soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati; - il bagno risulta pavimentato con piastrelle di ceramica smaltate, compresi rivestimenti a parete e dotati di tutti quei servizi necessari al suo regolare utilizzo; Le porte interne a battente sono tutte in legno tamburato con inserti in vetro. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti, non conformi alle normative vigenti, risalenti all'epoca di costruzione: impianto di riscaldamento autonomo tramite radiatori in ghisa e caldaia a gas metano e impianto elettrico ed idrosanitario funzionanti, ma non conforme alla normativa vigente (DM 37/08).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto funzionante ma non conforme alla normativa vigente
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma a metano con radiatori in ghisa.
Stato impianto	funzionanti

<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	anno di costruzione
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	impianto funzionante ma non conforme alla normativa vigente
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
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Immobile edificato nel periodo ante 01.09.1967

NOTE: Dichiarazione in atto di provenienza rep. 8750 notaio OMISSIS in data 28.07.2006

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento in condominio map 28 sub 701.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: -, via San Carlo n. 82

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

Note: Nessuna difformità edilizia e se ne certifica la piena conformità e regolarità.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento in condominio map 28 sub 701.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: -, via San Carlo n. 82

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 124 del 07.04.2014 e pubblicato sul BURL n. 34 del 20.08.2014 - Variante n. 1 al PIANO REGOLE Delibera CC n. 24 del 21.09.2020 e pubblicato sul BURL n. 10 del 10.03.2021
Ambito:	AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI CONTENIMENTO art 15 NTA
Norme tecniche di attuazione:	Normativa sull'immobile mapp 28 - art. 15 Piano delle regole in variante
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanisti-	NO

co:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	m. 9 - o in caso edificio esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Immobile edificato in periodo ante '67 come indicato nell'atto di provenienza notaio Artesi rep. 8750
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Immobile edificato sul fgl. 27 mapp. 28

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento in condominio map 28 sub 701.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Pellegrino Terme (BG) CAP: 24016 frazione: -, via San Carlo n. 82

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA. Immobile mapp 28 sub 701 conforme catastalmente dopo il sopralluogo del 20.07.2021 avendo verificato la corrispondenza dei locali con la scheda catastale prot BG0063726 del 21.06.2005 (inserito erroneamente orientamento a nord).

Regolarizzabili mediante: Immobile conforme

Note: Scheda Docfa allegata

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

Note: Dopo visione della documentazione catastale reperita e completa, il sottoscritto tecnico dichiara la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale reperita presso i pubblici uffici (rimane errato solo il simbolo di orientamento a nord)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di ricongiungimento usufrutto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Quota 1/2 usufrutto

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di ricongiungimento usufrutto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Quota 1/2 usufrutto rimanente

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - 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: Usufruttuari OMISSIS e OMISSIS, genitori dell'esecutato

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: Acquisto quota appartamento scheda prot. 1258/1981

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: Acquisto quota appartamento scheda prot. 1258/1981

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di ricongiungimento usufrutto - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: vedi allegati alla presente relazione

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 22/09/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/09/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 120000; Note: Comunicazione n. 4617 del 21/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2011. Cancellazione totale eseguita in data 11/08/2011.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 07/07/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/07/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 460000; Importo capitale: € 230000; Note: Debitore non datore di ipoteca la società OMISSIS con sede in San Pellegrino terme (BG).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 01/03/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/04/2021 ai nn. OMISSIS; Atto di pignoramento appartamento mapp 28 sub 701 per la nuda proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in condominio map 28 sub 701

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: Appartamento in condominio map 28 sub 701

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via San Carlo n. 82

Verifica negativa. L'immobile risulta libero e non gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 2500.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Alla data del sopralluogo, non ci sono opere straordinarie deliberate: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese oggetto di atto di pignoramento € 2.960,64 Ulteriori pendenze in capo al Condominio San Carlo 82: importo di € 4.482,93 così suddivise: - € 1.645,54 quale saldo dovuto x l'esercizio 2017-2018; - € 1.986,17 rata 1 esercizio 2018-2019; - € 283,74 rata 2 esercizio 2018-2019; - € 283,74 rata 3 esercizio 2018-2019; - € 283,74 rata 4 esercizio 2018-2019. (Vedi documenti allegati al fascicolo)

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Vedi documentazione allegata da parte del Condominio procedente all'atto di pignoramento. Millesimi 165,50

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Difficile accessibilità all'immobile in quanto non

presente l'ascensore condominiale. L'appartamento interno ha caratteristiche di adattabilità in capo alla normativa specifica.

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: nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento in condominio map 28 sub 701

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione della consistenza viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva degli accessori pertinenziali, il tutto mediante la verifica metrica in sito e la rasterizzazione della planimetria catastale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
unità residenziale piano secondo	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
balcone fronte strada piano secondo	sup lorda di pavimento	1,80	0,35	0,63
piccola area esterna esclusiva collegata con l'unità	sup lorda di pavimento	6,00	0,10	0,60
		102,80		96,23

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto Perito, valutata la natura unitaria dell'appartamento, il tutto sia da considerarsi indivisibili. Per le spese condominiali si veda il paragrafo apposito.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Dopo il primo sopralluogo con l'esecutato OMISSIS ed il custode, eseguito in data 20.07.2021, è stato

eseguito ulteriore sopralluogo di verifica. L'esecutato ha fornito tutti i recapiti per la verifica puntuale dello stato dell'immobile. Nell'abitazione, come dichiarato dall'esecutato, risulta convivente il proprio nucleo familiare e la figlia.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato dell'immobile mediante stima diretta e comparativa.

In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione.

Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito all'unità immobiliare residenziale, valutando insieme il valore delle quote comuni condominiali.

La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva degli accessori pertinenziali, il tutto utilizzando la planimetria catastale reperita presso l'A.G.E. settore Territorio di Bergamo e le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Pellegrino Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le maggiori agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - Valori immobili semi-recenti (da 20 a 40 anni): min €/mq 900,00 e valore max €/mq 1.350,00 (listino prezzi immobili ed. 2020 in collaborazione F.I.M.A.A)

- Valori immobili non-recenti (da 15 a 40 anni): min €/mq 600,00 e valore max €/mq 900,00 (listino "VALORE Case e Terreni" osservatorio immobiliare 2019)

- Valore OMI banca dati A.G.E. (Normale) min. € 900,00 - max € 1.100,00.

Valore congruo utilizzato per il presente immobile €/mq 900,00;

Altre fonti di informazione: OMI banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, Listino prezzi immobili ed. 2020 in collaborazione F.I.M.A.A e Listino "VALORE Case e Terreni" osservatorio immobiliare 2020.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento in condominio map 28 sub 701. Abitazione di tipo economico [A3] San Pellegrino Terme (BG), via San Carlo n. 82

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.607,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
unità residenziale piano secondo	95,00	€ 900,00	€ 85.500,00
balcone fronte strada piano secondo	0,63	€ 900,00	€ 567,00

piccola area esterna esclusiva collegata con l'unità	0,60	€ 900,00	€ 540,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.607,00
Valore corpo			€ 86.607,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.607,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.607,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento in condominio map 28 sub 701	Abitazione di tipo economico [A3]	96,23	€ 86.607,00	€ 86.607,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 12.991,05

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 73.615,95

Valore diritto e quota € 73.615,95

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 73.615,95

12.6 Regime fiscale della vendita

Immobile edificato nel periodo ante "67 soggetto a tassa di registro.

Allegati

- "A" – Planimetria catastale unità ed estratto satellitare;
- "B" – Visura catastale completa ed estratto mappa catastale;
- "C" – Documentazione Urbanistica PGT;
- "D" – Ispezioni Ipotecarie;
- "E" – Documentazione fotografica;
- "F" – Tabelle su pubblicazioni di settore per valori di stima immobiliare;
- "G" – Riunioni di usufrutto registrate presso ADE;

Altri allegati :

- Perizia tecnica priva dei dati sensibili ;
- Descrizione succinta ;
- Dichiarazione del CTU per invio perizia alle parti;
- File "rtf" per dichiarazione dati catastali immobile pignorato;
- Scheda di controllo procedura rg 151/2021;
- File ZIP con fotografie e planimetrie "jpg".

Casazza li 06-06-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Nicola Beretta

