

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 547/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Danilo Salvoni
Codice fiscale: SLVDNL62S21A794D
Partita IVA: 02081640167
Studio in: Via Pitentino 16/C - 24124 Bergamo
Telefono: 035-246721

Email: d.salvoni@studiosalvoni.it
Pec: d.salvoni@archiworldpec.it

Beni in **Lurano (BG)**
Località/Frazione
VIA PAPA GIOVANNI XXIII, n.11

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e Autorimessa

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-03-2023 alle 10:40
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Danilo Salvoni
Data nomina: 14-11-2022
Data giuramento: 15-11-2022
Data sopralluogo: 24-11-2022
Cronologia operazioni peritali: accesso all'immobile esecutato in data 24.11.2022 accessi in Conservatoria Registri Immobiliari, Catasto e U.T. Comune di Lurano (Bg) in più giorni da 15.11.2022 a 31.01.2023

Beni in **Lurano (BG)**
VIA PAPA GIOVANNI XXIII, n.11

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina e Autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Lurano (BG), VIA PAPA GIOVANNI XXIII, n.11

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/2) e OMISSIS (Proprietà per 1/2), foglio 3, particella 689, subalterno 1, scheda catastale PRESENTE , indirizzo VIA PAPA GIOVANNI XXIII, piano S1 - T, comune LURANO, categoria A/2, classe U, consistenza 7 VANI, superficie 165 MQ, rendita € 506,13

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/2) e OMISSIS (Proprietà per 1/2), foglio 3, particella 689, subalterno 11, scheda catastale PRESENTE , indirizzo VIA PAPA GIOVANNI XXIII, piano S1, comune LURANO, categoria C/6, classe U, consistenza 26 MQ, superficie 29 MQ, rendita € 37,60

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

SI CONFERMA LA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: FARMACIE (BUONO), UFFICIO POSTALE (BUONO), SUPERMERCATI (BUONO)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: AUTOSTRADA A/4 (Dalmine) 22 KM, AEROPORTO (Orio al Serio) 20 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento con cantina e Autorimessa**

L'immobile oggetto di trattazione è allocato in un edificio nel comune di Lurano (Bg) situato nella media pianura bergamasca a circa 14 Km a sud di Bergamo. Il fabbricato risulta formato da n.6 unità immobiliari realizzato nei primi anni '70.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra / rialzato e risulta così composto: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, due bagni e tre balconi, con annessa cantina e autorimessa al piano interrato il tutto in uno stato di conservazione e manutenzione scarso sia per quanto riguarda le finiture interne che le parti impiantistiche.

E' posto al piano: TERRA / RIALZATO e INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in sufficiente stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: da ristrutturare
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da ristrutturare
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: Stabilizzato+Porfido+Battuto Cls condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Autorimessa
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare

<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da normalizzare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti
<i>Termico</i>	alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: scarse Note: Alla data del sopralluogo, l'impianto termico dell'unità immobiliare in oggetto, non risultava funzionante.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1974
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	MODIFICATO DA CENTRALIZZATO AD AUTONOMO
<i>Stato impianto</i>	NON FNZIONANTE
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1974
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Alla data del sopralluogo, l'impianto termico dell'unità immobiliare in oggetto, non risultava funzionante.
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: N.145/1974.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO URBANO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/03/1974 al n. di prot.405

Abitabilità/agibilità in data 12/05/1976

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina e Autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Lurano (BG), VIA PAPA GIOVANNI XXIII, n.11

Conformità edilizia:

L'accesso agli atti ha consentito di recuperare il titolo abilitativo originario (Licenza edilizia n.145 del 13.03.1974) e non risultano presenti successi provvedimenti. Rispetto al titolo abilitativo originario autorizzato l'unità immobiliare in oggetto presenta una diversa distribuzione degli spazi interni oltre ad una diversa realizzazione e distribuzione delle finestre che ne modificano i prospetti.

Regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare: PRESENTAZIONE DI IDONEO PROVVEDIMENTO ABILITATIVO E RELATIVI ELABORATI GRAFICI

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia per la sanatoria	€ 3.000,00
Importo Sanzione	€ 1.000,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Si evidenzia che ai sensi e per i disposti del D.L. n.146 del 23.04.1985 entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento deve essere depositata idonea domanda di sanatoria.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina e Autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Lurano (BG), VIA PAPA GIOVANNI XXIII, n.11

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N.7 DEL 09.04.2020
Zona omogenea:	Ambito residenziale prevalente consolidato – RC
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 Gli interventi ammessi nell'ambito RC dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, nonché le destinazioni d'uso terziarie e di artigianato di servizio. Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso con le modalità di cui all'art. 5, nonché i seguenti interventi: a) mediante titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi nei limiti dei parametri edilizi di zona; b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): la demolizione e ricostruzione al di fuori dei limiti di sagoma, il recupero e mantenimento della capacità edificatoria oltre i parametri di zona, nonché la possibilità, per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, di ampliamento del 20% una tantum con aumento della altezza massima di ml. 1,50 (oltre il limite massimo di altezza ammesso): l'ampliamento non può determinare aumento dell'indice fondiario di zona superiore al 50% ed è finalizzato alla riqualificazione edilizia e architettonica complessiva dell'edificio. Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda e/o terrazzi all'interno delle coperture. Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della legge regionale n.13 /2009 (cd. Piano casa) del D.Lgs 28/2011 ovvero altri provvedimenti normativi di incentivazione volumetrica per interventi di risparmio energetico. Per gli edifici a destinazione produttiva non sono ammessi gli interventi di cui alla lett. b) del presente articolo salvo quanto previsto dall'art. 44.3 e 44.4 per interventi di riconversione. Gli ampliamenti di cui al presente articolo possono essere realizzati anche in tempi diversi ma non potranno superare i limiti prescritti dal presente articolo in riferimento alla consistenza volumetrica e agli indici urbanistici dell'edificio alla data di adozione delle presenti norme. L'ampliamento

	suddetto non è ammesso per edifici realizzati o recuperati in attuazione di Piani Attuativi convenzionati nei dieci anni antecedenti la data di adozione delle presenti norme. In ogni caso la nuova costruzione e la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.
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:	Quello derivante dal Piano Attuativo
Rapporto di copertura:	% 60 (esistente se >)
Altezza massima ammessa:	n. piani n. 3 (esistente se >)
Volume massimo ammesso:	Quello derivante dal Piano Attuativo
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento con cantina e Autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Lurano (BG), VIA PAPA GIOVANNI XXIII, n.11

Conformità catastale:

Dal confronto tra gli elaborati planimetrici catastali agli atti dell'agenzia del territorio e la situazione reale si rilevano lievi difformità grafiche dello stato dei luoghi per quanto riguarda l'unità immobiliare e l'errata indicazione del numero civico in visura

Regolarizzabili mediante: REDAZIONE NUOVO DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: REDAZIONE DOCFA con aggiornamento della planimetria catastale

Oneri di regolarizzazione	
Pratica Catastale	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/12/1977 al 05/04/2006. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/04/2006 al 25/01/2011. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/01/2011 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? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a BERGAMO in data 11/10/2022 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/02/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina e Autorimessa

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 con cantina e Autorimessa

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Lurano (BG), VIA PAPA GIOVANNI XXIII, n.11

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: -.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 134.94 (APPARTAMENTO e CANTINA) + 17.82 (AUTORIMESSA)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sussiste nessun vincolo riconducibile al D.Lgs 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento con cantina e Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
App. P.T. / Rialz.	sup lorda di pavimento	150,00	1,00	150,00
Balconi	sup lorda di pavimento	25,00	0,33	8,25
		175,00		158,25

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: 1-2022

Zona: LURANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 820

Accessori:

Appartamento con cantina e Autorimessa 1. Cantina	Posto al piano SEMINTERRATO Sviluppa una superficie complessiva di 4,50 mq Valore a corpo: € 1000
Appartamento con cantina e Autorimessa 2. Box	Posto al piano SEMINTERRATO Sviluppa una superficie complessiva di 26 mq Valore a corpo: € 10000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene è indivisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da OMISSIS con la moglie OMISSIS e dai suoi familiari

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

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

* l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;

* l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

* l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezzi regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

Si evidenzia inoltre che la valutazione richiesta allo scrivente perito dovrà essere determinata nell'ambito di una procedura esecutiva, con limitati tempi di vendita del bene (vendita forzata).

Nel caso specifico lo scrivente perito attraverso indagini di mercato ha individuato i parametri tecnici economici di beni immobili aventi caratteristiche simili e pertanto utilizza il metodo comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Lurano (Bg);
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari), APPE (Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia)
 Agenzie Immobiliari di zona;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600,00 - 800,00;
 Altre fonti di informazione: Indagini di mercato.

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento con cantina e Autorimessa.****LURANO (BG), VIA PAPA GIOVANNI XXIII, n.11**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.862,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
App. P.T. / Rialz.	150,00	€ 650,00	€ 97.500,00
Balconi	8,25	€ 650,00	€ 5.362,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.862,50
Valore corpo			€ 102.862,50
Valore accessori			€ 11.000,00
Valore complessivo intero			€ 113.862,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.862,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con cantina e Autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2] +Cantina +Box	158,25	€ 113.862,50	€ 113.862,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 17.079,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
ARROTONDAMENTO	€ -283,13
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 91.500,00
Valore diritto e quota	€ 91.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore imm. al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **91.500,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

10-02-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Danilo Salvoni