

Tribunale di Bergamo

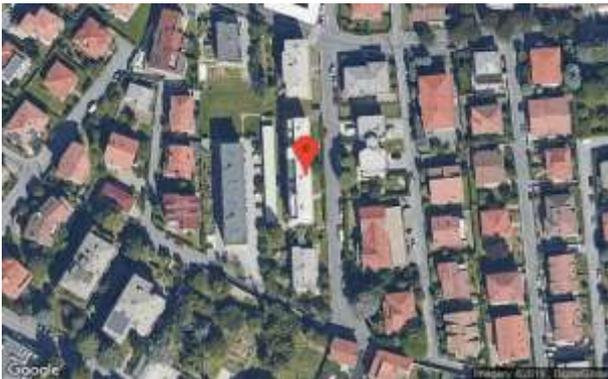
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 97/2019

PROMOSSA DA
OMISSIS

CREDITORE INTERVENUTO
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa LAURA DE SIMONE



SERIATE VIA B. COLLEONI 19 LOTTI 1-2



SERIATE VIA B. COLLEONI 19 LOTTI 1-2

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Davide Manzoni
Codice fiscale: MNZDVD76C27A794W
Studio in: Via Pietro Moroni 30 - 24036 Ponte San Pietro
Email: davidemanzoni@libero.it
Pec: davide.manzoni@archiworldpec.it

Beni in **Seriato (BG)**
Località/Frazione
Via Bartolomeo Colleoni 19

INDICE

Lotto: 001 - LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: APPARTAMENTO	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: APPARTAMENTO	6
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: APPARTAMENTO	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: APPARTAMENTO	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: APPARTAMENTO	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:.....	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: APPARTAMENTO	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: APPARTAMENTO	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
Criterio di stima	10
Fonti d'informazione	10
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima	11
Prezzo base d'asta del lotto.....	11
Regime fiscale della vendita	11

Lotto: 002 - LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	12
Corpo: APPARTAMENTO	12
2. DESCRIZIONE	13
DESCRIZIONE GENERALE	13
Corpo: APPARTAMENTO	13
3. PRATICHE EDILIZIE	14
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: APPARTAMENTO	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	14
Corpo: APPARTAMENTO	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: APPARTAMENTO	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
Corpo:.....	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: APPARTAMENTO	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: APPARTAMENTO	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione	18
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18
Regime fiscale della vendita	19

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-11-2019 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Creditore Intervenuto: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Davide Manzoni

Data nomina: 06-05-2019

Data giuramento: 13-05-2019

Data sopralluogo: 28-05-2019

Cronologia operazioni peritali: 13-05-2019 si è prestato giuramento ed accettato l'incarico; 15-05-2019 sono iniziate le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria); 16-05-2019 è stata presentata al Catasto Fabbricati l'istanza di rettifica dell'identificativo del foglio attribuito alle unità immobiliari della particella 2700 (evasa in data 17-05-2019); 21-05-2019 si è provveduto a visionare presso l'archivio di Stato gli atti notarili per la ricostruzione storica catastale; 21-05-2019 è stata protocollata la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Seriate; 22-05-2019 è stata inviata all'Ufficio Registri di Bergamo la richiesta relativa all'esistenza di contratti registrati; 27-05-2019 si è provveduto ad inviare la richiesta di informazioni all'amministratore del condominio; 28-05-2019 è stato eseguito con il custode giudiziario il sopralluogo delle unità immobiliari; 30-05-2019 sono state visionate le autorizzazioni edilizie presso il Comune di Seriate; 30-05-2019 sono stati richiesti i certificati anagrafici degli occupanti; 05-06-2019 l'amministratore del condominio trasmette la relativa documentazione; 10-06-2019 l'Ufficio Registri di Bergamo comunica l'assenza di contratti registrati inerenti le unità immobiliari; 01-07-2019 è stato approvato il Tipo Mappale per l'aggiornamento catastale; 04-07-2019 sono terminate le ricerche catastali ed ipotecarie.

Beni in **Seriate (BG)**
Via Bartolomeo Colleoni 19

Lotto: 001 - LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bartolomeo Colleoni 19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Nell'atto notarile di compravendita si assevera il regime di separazione dei beni secondo il diritto di appartenenza. Coniugato in OMISSIS con OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata al signor OMISSIS, foglio 24, particella 2700, subalterno 702, indirizzo Via Bartolomeo Colleoni 19, piano Terra, comune Seriate, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 47 mq, rendita € 240,15

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 24 PARTICELLA 2700 SUBALTERNO 702

Il subalterno 702 è oggetto di variazione d'ufficio numero 58036 del 17-05-2019 per corretta attribuzione del numero di foglio 24 anziché 4.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 4 PARTICELLA 2700 SUBALTERNO 702

Il subalterno 702 è generato con denuncia di variazione numero 265212 del 27-11-2006 per divisione e ristrutturazione con soppressione del subalterno 8.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 4 PARTICELLA 2700 SUBALTERNO 8

Il subalterno 8 è oggetto di denuncia di variazione numero 709 del 26-02-1985 per sostituzione di planimetria mancante. Il subalterno 8 deriva dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 2700

La particella 2700, già Ente Urbano, è oggetto di Tipo Mappale numero 76411 in data 01-07-2019 per l'accorpamento e soppressione della particella 3841. La particella 2700, già Ente Urbano, è oggetto di Tipo Mappale numero 560286 in data 13-12-2011 per l'accorpamento e soppressione della particella 3842. La particella 2700, già Ente Urbano, deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile si trasferiscono le comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali per l'uso cui sono destinate, senza attribuire i millesimi associati; viene comunicato dall'amministratore dello stabile che all'unità immobiliare sono stati attribuiti 35,705 millesimi. Non sono presenti elaborati planimetrici catastali per l'individuazione di beni comuni non censibili.

Confini: La particella 2700 confina a nord con la particella 2703, confina ad est con la Via Colleoni, confina a sud con la particella 2701, confina ad ovest con le particelle 2702, 2703, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833, 3856, 3835, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 3843 e 3844. Il subalterno 702 si affaccia a nord su area esterna comune, confina ad est con altra unità immobiliare (subalterno 703 oggetto di pignoramento LOTTO 2) confina a sud con altra unità immobiliare ed atrio comune ai soli subalterni 702 e 703 (accessibile dal vano scala comune), si affaccia ad ovest su area esterna esclusiva ed area di altra proprietà (subalterno 703 oggetto di pignoramento LOTTO 2).

Note: Nell'atto notarile si riporta la comproprietà dell'area identificata al N.C.T. del Comune di Seriate al foglio 9 particella 2703 (corte) comune agli edifici ora identificati al foglio 24 particella 2700, 2702, 2698 e 2699.

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

Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali l'unità immobiliare risulta ora identificata al N.C.E.U. del Comune di Seriate al foglio 24 particella 2700 subalterno 702. Il terreno identificato al N.C.T. del Comune di Seriate al foglio 9 particella 3841 è stato soppresso con Tipo Mappale perché già identificato nelle planimetrie catastali dei subalterni 702 e 703 come area esterna esclusiva.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è ubicato a Seriate in Via Bartolomeo Colleoni 19. Non si segnalano particolari caratteristiche di pregio del quartiere.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'appartamento ubicato al piano rialzato è accessibile dalla Via Colleoni attraverso vano scale privo di ascensore e cortile comune, ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, una camera da letto ed un'area esterna esclusiva. L'appartamento è completamente pavimentato in gres porcellanato. Le pareti sono tutte intonacate a civile, fatta eccezione per quelle del bagno e della zona cottura dove è presente anche un rivestimento in ceramica; il bagno è provvisto di vaso, bidè, lavello, vasca da bagno ed attacco lavatrice. I serramenti interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno con vetrocamera. L'appartamento possiede l'impianto elettrico autonomo con proprio contatore; l'impianto di riscaldamento di tipo tradizionale con caloriferi è autonomo con propria caldaia a metano e relativo contatore; l'impianto idrico è autonomo e possiede un proprio contatore. Ai fini fiscali, l'immobile è di tipo abitativo, ceduto da privato con termine lavori superiore ai 5 anni, ed è quindi esente da IVA.

Superficie complessiva di circa mq **59,40**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nella soglia storica 1954 - 1959 cartografia IGM

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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: sufficiente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: E/06/130**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Divisione unità immobiliare e manutenzione straordinaria

Presentazione in data 07/07/2006 al n. di prot. 16159

Abitabilità/agibilità in data 25/10/2007 al n. di prot. 22242

NOTE: La richiesta di agibilità è avanzata dal proprietario, ma non risultano allegate le dichiarazioni del progettista e del direttore dei lavori in merito alle asseverazioni del progetto realizzato.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bartolomeo Colleoni 19**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lieve difformità nella posizione dei tavolati

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Pratica edilizia in sanatoria vincolata all'ottenimento della deroga al Regolamento Locale d'Igiene in merito al rispetto delle superfici utili minime.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Pratica edilizia in sanatoria</i>	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Note: Si quantificano forfettariamente in circa € 3.000 le spese burocratiche e relative sanzioni amministrative. La pratica edilizia in sanatoria senza opere è vincolata all'ottenimento della deroga al Regolamento Locale d'Igiene in merito alla superficie utile minima del vano soggiorno / angolo cottura.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bartolomeo Colleoni 19**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 28 del 15-09-2012 pubblicato sul BURL numero 18 del 02-05-2013
Zona omogenea:	Ambiti residenziali consolidati ad alta densità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	35 %
Altezza massima ammessa:	9,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bartolomeo Colleoni 19

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

Note: Il terreno identificato al N.C.T. del Comune di Seriate al foglio 9 particella 3841 è stato soppresso con Tipo Mappale perché già identificato nelle planimetrie catastali dei subalterni 702 e 703 come area esterna esclusiva. Si è provveduto inoltre ad aggiornare l'identificativo catastale inerente il numero di foglio 24 anziché l'errato numero di foglio 4.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietari ante ventennio al 27/01/2004.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Note: La dichiarazione di successione in morte di OMISSIS comprende l'unità immobiliare soppressa e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Seriate al foglio 4 particella 2700 subalterno 8, ora identificata con il foglio 24 particella 2700 subalterni 702 e 703. Agli eredi viene attribuita la quota di proprietà indivisa di 1/6 ciascuno.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/01/2004 al 31/01/2006.

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.

Note: La compravendita riguarda l'unità immobiliare soppressa e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Seriate al foglio 4 particella 2700 subalterno 8, ora identificata con il foglio 24 particella 2700 subalterni 702 e 703. OMISSIS (già titolare della quota di proprietà indivisa di 1/6) acquisisce la rimanente quota di proprietà indivisa di 1/6 ciascuno dei OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/01/2006 ad oggi (attuale proprietario).

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.

Note: La compravendita riguarda l'unità immobiliare soppressa e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Seriate al foglio 4 particella 2700 subalterno 8, ora identificata con il foglio 24 particella 2700 subalterni 702 e 703. Il terreno precedentemente identificato al N.C.T. del Comune di Seriate al foglio 9 particella 3841 è stato soppresso con Tipo Mappale perché già identificato sulle planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS

Derivante da: Atto giudiziario a rogito di OMISSIS in data 11/02/2019 ai nn. OMISSIS

Trascritto a Bergamo in data 12/03/2019 ai nn. OMISSIS

Il pignoramento riguarda l'unità immobiliare soppressa e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Seriate al foglio 4 particella 2700 subalterno 8, ora identificata con il foglio 24 particella 2700 subalterni 702 e 703. Il terreno precedentemente identificato al N.C.T. del Comune di Seriate al foglio 9 particella 3841 è stato soppresso con Tipo Mappale perché già identificato sulle planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS

Derivante da: atto giudiziario a rogito di OMISSIS in data 14/08/2018 ai nn. OMISSIS

Iscritta a Bergamo in data 22/11/2018 ai nn. OMISSIS

Importo ipoteca: € 12.665,88 - Importo capitale: € 6.332,94

Note: L'ipoteca riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Seriate al foglio 4 particella 2700 subalterni 701 e 702, ora identificata con il foglio 24 particella 2700 subalterni 702 e 703.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS

Derivante da: atto giudiziario a rogito di OMISSIS in data 22/06/2015 ai nn. OMISSIS

Iscritta a Bergamo in data 23/07/2015 ai nn. OMISSIS

Importo ipoteca: € 5.500,00 - Importo capitale: € 2.923,40

Note: L'ipoteca riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Seriate al foglio 4 particella 2700 subalterni 701 e 702, ora identificata con il foglio 24 particella 2700 subalterni 702 e 703.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto notarile a rogito di OMISSIS in data 31/01/2006 ai nn. OMISSIS

Iscritta a Bergamo in data 06/02/2006 ai nn. OMISSIS

Importo ipoteca: € 127.500,00 - Importo capitale: € 85.000,00

Note: L'ipoteca riguarda l'unità immobiliare soppressa e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Seriate al foglio 4 particella 2700 subalterno 8, ora identificata con il foglio 24 particella 2700 subalterni 702 e 703. Il terreno precedentemente identificato al N.C.T. del Comune di Seriate al foglio 9 particella 3841 è stato soppresso con Tipo Mappale perché già identificato sulle planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. La OMISSIS per effetto di atto di fusione risulta incorporata a OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Seriate (BG), Via Bartolomeo Colleoni 19

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 205

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

Rifacimento copertura e lastrici solari: circa € 2.565

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: circa € 3985

La quantificazione delle spese è definita per arrotondamento a seguito della comunicazione pervenuta in data 05-06-2019 dall'amministratore dello stabile.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile si trasferiscono le comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali per l'uso cui sono destinate, senza attribuire i millesimi correlati; viene comunicato dall'amministratore dello stabile che all'unità immobiliare sono stati attribuiti 35,705 millesimi. Non sono presenti elaborati planimetrici catastali per l'individuazione di beni comuni non censibili.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Assenti

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: Assenti

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	Superficie lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
AREA ESTERNA	superficie esterna lorda	15,40	0,10	1,54
		59,40		45,54

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: 2-2018

Zona: Seriate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.050

Valore di mercato max (€/mq): 1.550

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non si ritiene comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi. Per la valutazione di questi immobili sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare, e che hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Seriate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenda delle Entrate di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore medio riferito alla superficie commerciale di unità immobiliari ubicate in edifici di tipo economico con un normale stato conservativo si ritiene pari a €/mq 1.200,00.

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO. Abitazione di tipo economico [A3] Seriate (BG), Via Bartolomeo Colleoni 19

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.263,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	44,00	€ 1.200,00	€ 52.800,00
AREA ESTERNA	1,54	€ 1.200,00	€ 1.848,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.648,00
Valore corpo			€ 54.648,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.648,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.648,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	45,54	€ 54.648,00	€ 54.648,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (circa 15%) € 8.263,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 3.985,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 39.400,00

Valore diritto e quota € 39.400,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 39.400,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Ai fini fiscali, l'immobile è di tipo abitativo, ceduto da privato con termine lavori superiore ai 5 anni, ed è quindi esente da IVA.

Lotto: 002 - LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bartolomeo Colleoni 19

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: Nell'atto notarile di compravendita si assevera il regime di separazione dei beni secondo il diritto di appartenenza. Coniugato in OMISSIS con OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata al signor OMISSIS., foglio 24, particella 2700, subalterno 703, indirizzo Via Bartolomeo Colleoni 19, piano Terra - Terzo, comune Seriate, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 47 mq, rendita € 240,15

Derivante da:**RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 24 PARTICELLA 2700 SUBALTERNO 703**

Il subalterno 703 è oggetto di variazione d'ufficio numero 58045 del 17-05-2019 per corretta attribuzione del numero di foglio 24 anziché 4 ed attribuzione del subalterno 703 anziché 701.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 4 PARTICELLA 2700 SUBALTERNO 701

Il subalterno 701 è generato con denuncia di variazione numero 265212 del 27-11-2007 per divisione e ristrutturazione con soppressione del subalterno 8.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 4 PARTICELLA 2700 SUBALTERNO 8

Il subalterno 8 è oggetto di denuncia di variazione numero 709 del 26-02-1985 per sostituzione di planimetria mancante. Il subalterno 8 deriva dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 2700

La particella 2700, già Ente Urbano, è oggetto di Tipo Mappale numero 76411 in data 01-07-2019 per l'accorpamento e soppressione della particella 3841. La particella 2700, già Ente Urbano, è oggetto di Tipo Mappale numero 560286 in data 13-12-2011 per l'accorpamento e soppressione della particella 3842. La particella 2700, già Ente Urbano, deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Con l'atto notarile si trasferiscono le comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali per l'uso cui sono destinate, senza attribuire i millesimi associati; viene comunicato dall'amministratore dello stabile che all'unità immobiliare sono stati attribuiti 35,705 millesimi. Non sono presenti elaborati planimetrici catastali per l'individuazione di beni comuni non censibili.

Confini: La particella 2700 confina a nord con la particella 2703, confina ad est con la Via Colleoni, confina a sud con la particella 2701, confina ad ovest con le particelle 2702, 2703, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833, 3856, 3835, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 3843 e 3844. Il subalterno 703 si affaccia a nord su area esterna comune, si affaccia ad est su area esterna comune, confina a sud con vano scala comune, confina ad ovest con altra unità immobiliare (subalterno 702 oggetto di pignoramento LOTTO 1) ed atrio comune ai soli subalterni 702 e 703 (accessibile dal vano scala comune). L'area esterna esclusiva confina a nord ed ovest con cortile comune, confina ad est e sud con altra unità immobiliare (subalterno 702 oggetto di pignoramento LOTTO 1). Il sottotetto si affaccia a nord ed est su sottostante area esterna comune, confina a sud con altra unità immobiliare e disimpegno comune, si affaccia ad ovest su lastrico di altra proprietà.

Note: Nell'atto notarile si riporta la comproprietà dell'area identificata al N.C.T. del Comune di Seriate al foglio 9 particella 2703 (corte) comune agli edifici ora identificati al foglio 24 particella 2700, 2702, 2698 e 2699.

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

Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali l'unità immobiliare risulta ora identificata al N.C.E.U. del Comune di Seriate al foglio 24 particella 2700 subalterno 703. Il terreno identificato al N.C.T. del Comune di Seriate al foglio 9 particella 3841 è stato soppresso con Tipo Mappale perché già identificato nelle planimetrie catastali dei subalterni 702 e 703 come area esterna esclusiva.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è ubicato a Seriate in Via Bartolomeo Colleoni 19. Non si segnalano particolari caratteristiche di pregio del quartiere.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'appartamento ubicato al piano rialzato è accessibile dalla Via Colleoni attraverso vano scale privo di ascensore e cortile comune, ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, una camera da letto, un'area esterna esclusiva e vano sottotetto. L'appartamento è completamente pavimentato in gres porcellanato. Le pareti sono tutte intonacate a civile, fatta eccezione per quelle del bagno e della zona cottura dove è presente anche un rivestimento in ceramica; il bagno è provvisto di vaso, bidè, lavello, doccia ed attacco lavatrice. I serramenti interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno con vetrocamera. L'area esterna esclusiva non è accessibile direttamente dall'appartamento, ma solo attraverso l'area esterna comune. Il vano sottotetto è ubicato al terzo piano ed è accessibile da vano scala e disimpegno comune; risulta pavimentato in gres porcellanato. L'appartamento possiede l'impianto elettrico autonomo con proprio contatore; l'impianto di riscaldamento di tipo tradizionale con caloriferi è autonomo con propria caldaia a metano e relativo contatore; l'impianto idrico è autonomo e possiede un proprio contatore. Ai fini fiscali, l'immobile è di tipo abitativo, ceduto da privato con termine lavori superiore ai 5 anni, ed è quindi esente da IVA.

Superficie complessiva di circa mq **73,25**

E' posto al piano: Terra - Terzo

L'edificio è stato costruito nella soglia storica 1954 - 1959 cartografia IGM

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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: sufficiente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: E/06/130**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Divisione unità immobiliare e manutenzione straordinaria

Presentazione in data 07/07/2006 al n. di prot. 16159

Abitabilità/agibilità in data 25/10/2007 al n. di prot. 22242

NOTE: La richiesta di agibilità è firmata dal proprietario, ma non risultano allegate le dichiarazioni del progettista e del direttore dei lavori in merito alle asseverazioni del progetto realizzato.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bartolomeo Colleoni 19**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lieve difformità nella posizione dei tavolati

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Pratica edilizia in sanatoria vincolata all'ottenimento della deroga al Regolamento Locale d'Igiene in merito al rispetto delle superfici utili minime.

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia in sanatoria	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Note: Si quantificano forfettariamente in circa € 3.000 le spese burocratiche e relative sanzioni amministrative. La pratica edilizia in sanatoria senza opere è vincolata all'ottenimento della deroga al Regolamento Locale d'Igiene in merito alla superficie utile minima del vano soggiorno/angolo cottura e bagno.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bartolomeo Colleoni 19**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 28 del 15-09-2012 pubblicato sul BURL numero 18 del 02-05-2013
Zona omogenea:	Ambiti residenziali consolidati ad alta densità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	35 %
Altezza massima ammessa:	9,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Bartolomeo Colleoni 19

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

Note: Il terreno identificato al N.C.T. del Comune di Seriate al foglio 9 particella 3841 è stato soppresso con Tipo Mappale perché già identificato nelle planimetrie catastali dei subalterni 702 e 703 come area esterna esclusiva. Si è provveduto inoltre ad aggiornare l'identificativo catastale inerente il numero di foglio 24 anziché l'errato numero di foglio 4.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietari ante ventennio al 27/01/2004.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS

Note: La dichiarazione di successione in morte di OMISSIS comprende l'unità immobiliare soppressa e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Seriate al foglio 4 particella 2700 subalterno 8, ora identificata con il foglio 24 particella 2700 subalterni 702 e 703. Agli eredi viene attribuita la quota di proprietà indivisa di 1/6 ciascuno.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/01/2004 al 31/01/2006.

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

Note: La compravendita riguarda l'unità immobiliare soppressa e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Seriate al foglio 4 particella 2700 subalterno 8, ora identificata con il foglio 24 particella 2700 subalterni 702 e 703. OMISSIS (già titolare della quota di proprietà indivisa di 1/6) acquisisce la rimanente quota di proprietà indivisa di 1/6 ciascuno dei OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/01/2006 ad oggi (attuale proprietario).

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

Note: La compravendita riguarda l'unità immobiliare soppressa e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Seriate al foglio 4 particella 2700 subalterno 8, ora identificata con il foglio 24 particella 2700 subalterni 702 e 703. Il terreno precedentemente identificato al N.C.T. del Comune di Seriate al foglio 9 particella 3841 è stato soppresso con Tipo Mappale perché già identificato sulle planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto giudiziario a rogito di OMISSIS in data 11/02/2019 ai nn. OMISSIS

Trascritto a Bergamo in data 12/03/2019 ai nn. OMISSIS

Il pignoramento riguarda l'unità immobiliare soppressa e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Seriate al foglio 4 particella 2700 subalterno 8, ora identificata con il foglio 24 particella 2700 subalterni 702 e 703. Il terreno precedentemente identificato al N.C.T. del Comune di Seriate al foglio 9 particella 3841 è stato soppresso con Tipo Mappale perché già identificato sulle planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto giudiziario a rogito di OMISSIS in data 14/08/2018 ai nn. OMISSIS

Iscritta a Bergamo in data 22/11/2018 ai nn. OMISSIS

Importo ipoteca: € 12.665,88 - Importo capitale: € 6.332,94

Note: L'ipoteca riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Seriate al foglio 4 particella 2700 subalterni 701 e 702, ora identificata con il foglio 24 particella 2700 subalterni 702 e 703.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS

Derivante da: atto giudiziario a rogito di OMISSIS in data 22/06/2015 ai nn. OMISSIS

Iscritta a Bergamo in data 23/07/2015 ai nn. OMISSIS

Importo ipoteca: € 5.500,00 - Importo capitale: € 2.923,40

Note: L'ipoteca riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Seriate al foglio 4 particella 2700 subalterni 701 e 702, ora identificata con il foglio 24 particella 2700 subalterni 702 e 703.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS

Derivante da: atto notarile a rogito di OMISSIS in data 31/01/2006 ai nn. OMISSIS

Iscritta a Bergamo in data 06/02/2006 ai nn. OMISSIS

Importo ipoteca: € 127.500,00 - Importo capitale: € 85.000,00

Note: L'ipoteca riguarda l'unità immobiliare soppressa e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Seriate al foglio 4 particella 2700 subalterno 8, ora identificata con il foglio 24 particella 2700 subalterni 702 e 703. Il terreno precedentemente identificato al N.C.T. del Comune di Seriate al foglio 9 particella 3841 è stato soppresso con Tipo Mappale perché già identificato sulle planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. La OMISSIS per effetto di atto di fusione risulta incorporata a OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Seriate (BG), Via Bartolomeo Colleoni 19

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 205

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

Rifacimento copertura e lastrici solari: circa € 2.565

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: circa € 3985.

La quantificazione delle spese è definita per arrotondamento a seguito della comunicazione pervenuta in data 05-06-2019 dall'amministratore dello stabile.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile si trasferiscono le comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali per l'uso cui sono destinate, senza attribuire i millesimi correlati; viene comunicato dall'amministratore dello stabile che all'unità immobiliare sono stati attribuiti 35,705 millesimi. Non sono presenti elaborati planimetrici catastali per l'individuazione di beni comuni non censibili.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Assenti

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: Assenti

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	superficie lorda di pavimento	42,60	1,00	42,60
AREA ESTERNA	superficie esterna lorda	13,15	0,10	1,32
SOTTOTETTO	superficie lorda di pavimento	17,50	0,10	1,75
		73,25		45,67

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: 2-2018

Zona: Seriate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.050

Valore di mercato max (€/mq): 1.550

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non si ritiene comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi. Per la valutazione di questi immobili sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare, e che hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Seriate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore medio riferito alla superficie commerciale di unità immobiliari ubicate in edifici di tipo economico con un normale stato conservativo si ritiene pari a €/mq 1.200,00.

12.3 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO. Abitazione di tipo economico [A3]****Seriate (BG), Via Bartolomeo Colleoni 19**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.386,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	42,60	€ 1.200,00	€ 51.120,00
AREA ESTERNA	1,32	€ 1.200,00	€ 1.584,00
SOTTOTETTO	1,75	€ 1.200,00	€ 2.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.804,00
Valore corpo			€ 54.804,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.804,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.804,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	45,67	€ 54.804,00	€ 54.804,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (circa 15%) € 8.219,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 3.985,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 39.600,00

Valore diritto e quota € 39.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 39.600,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Ai fini fiscali, l'immobile è di tipo abitativo, ceduto da privato con termine lavori superiore ai 5 anni, ed è quindi esente da IVA.

Allegati

Allegato A : aggiornamenti catastali LOTTI 1-2 - Allegato B : estratto mappa catastale LOTTI 1-2 - Allegato C1 : planimetria catastale LOTTO 1 - Allegato C2 : planimetria catastale LOTTO 2 - Allegato D1 : rilievo dei luoghi e fotografie LOTTO 1 - Allegato D2 : rilievo dei luoghi e fotografie LOTTO 2 - Allegato E : autorizzazioni edilizie LOTTI 1-2 - Allegato F : inquadramento urbanistico LOTTI 1-2 - Allegato G : documentazione ipotecaria e catastale LOTTI 1-2 - Allegato H : documentazione condominio LOTTI 1-2 - Allegato I1 : certificati anagrafici LOTTO 1 - Allegato I2 : certificati anagrafici LOTTO 2

08-07-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Davide Manzoni