

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 202/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: geom. Maurizio Bizioli
Codice fiscale: BZLMRZ47T14A794T
Studio in: Via Ravizza 26 - 24126 Bergamo
Telefono: 035-322151
Fax: 035-322151
Email: studio45engineering@gmail.com
Pec: maurizio.bizioli@geopec.it

Beni in **Cologno Al Serio (BG)**
Località/Frazione **Centro storico periferico**
via G. Donizetti civ. 18

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-10-2024 alle 09:45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: geom. Maurizio Bizoli
Data nomina: 17-06-2024
Data giuramento: 20-06-2024
Data sopralluogo: 08-08-2024
Cronologia operazioni peritali:
20-06-2024_Giuramento
21-06-2024_Richiesta copia certificazione notarile e atto di pignoramento all'avvocato del Creditore Procedente, richiesta copia atto di compravendita al notaio Filippo Calarco e richiesta copia del certificato stato civile e del certificato di residenza dell'esecutato
27-06-2024_Richiesta accesso agli atti comune di Cologno al Serio
01-08-2024_Accesso agli atti in Comune
08-08-2024_Rilievo immobile pignorato
13-08-2024_Ultimazione rilievo fotografico dall'esterno dell'immobile pignorato
10-09-2024_Aggiornamento elenco subalterni dell'elaborato planimetrico e scheda catastale immobile oggetto di pignoramento
12-09-2024_Inoltro perizia

Beni in **Cologno Al Serio (BG)**
Località/Frazione **Centro storico periferico**
via G. Donizetti civ. 18

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Centro storico periferico, via G. Donizetti civ. 18

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero - Regime Patrimoniale: celibe.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, foglio 24, particella 192, subalterno 8, scheda catastale SI, indirizzo via G. Donizetti n. 18, piano 1, comune COLOGNO AL SERIO, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie 41.00 mq, rendita €. 148,48

Derivante da: VARIAZIONE del 09/09/2024 Pratica n. BG0148132 in atti dal 10/09/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 148132.1/2024)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): in atto notarile non compare nessun riferimento ai millesimi di proprietà di cui all'immobile in oggetto, nonostante questo sia incluso in fabbricato con diversi piani e proprietà.

Confini: in senso orario da nord prospetto su strada, mappale 193, sub. 09 (a.u.i.), sub. 741 b.c.n.c.-loggiati e scala - comune ai subb. dal 728 al 730 e dal 732 al 737, sub. 730 (a.u.i.)

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

Esiste corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: centro storico a traffico locale con parcheggi scarsi/inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Parcheggio pubblico libero (a 200 metri nelle vicinanze)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Spirano, Urgnano, Ghisalba, Martinengo, Romano di Lombardia, Morengo e Brignano Gera d'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Porta Rocca, Parrocchiale di s. Maria Assunta, Rovine di Castel Liteggio e Parco della Rocca e Museo della Civiltà Contadina.

Principali collegamenti pubblici: Presenza servizi pubblici principali in zona

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento piano primo**

Trattasi di un appartamento bilocale (cucina/soggiorno, bagno ed un locale adibito a camera) in complesso residenziale in corte con accesso carrale e pedonale dalla via G. Donizetti. Al piano terra del complesso vi è un "corsello" coperto di entrata e in seguito un'ampia superficie (corte) in parte adibita a posti auto scoperti privati di altra proprietà ed in parte a catasto adibita a cortile di passaggio e a vani comuni (locale immondizia, ex locale caldaia). Il vano scala comune ed alcune u.i. di altra proprietà sono stati recentemente oggetto di sistemazione. All'interno della proprietà al piano primo interessata dall'esecuzione gli interni sono stati sistemati nell'anno 1982 e da allora non hanno subito altri interventi di manutenzione. L'accesso all'immobile avviene da un pianerottolo comune anche ad un ballatoio/terrazzo di accesso ad altre u.i. confinanti. Il piccolo locale cucina gode di porta di ingresso e di una finestra in affaccio al pianerottolo. L'attiguo bagno è cieco ma ha una apertura senza serramento sul lato verso la stanza confinante. Il locale adiacente al bagno verso nord, al quale si accede direttamente dalla cucina, ha finestra con ante con veduta sulla strada comunale via G. Marconi.

Superficie complessiva di circa mq **44,65**

È posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: limitatamente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si è riscontrato uno stato generale di manutenzione scarso/mediocre. In particolare si ritiene sia necessario procedere con l'adeguamento in sicurezza di tutti gli impianti ed il rifacimento di pavimenti, e rivestimenti esistenti, degli intonaci e con la sostituzione dei serramenti interni ed esterni.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: da manutentare Note: serramenti in legno vetrocamera
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da manutentare Note: piastrelle ceramica 30x30 diritte
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta battente materiale: legno e vetro condizioni: da manutentare Note: trattasi di porta normale e non blindata

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Dato non reperibile
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Esistenza di impianto centralizzato condominiale fuori uso da

	tempo (ogni u.i. del condominio ha provveduto autonomamente).
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: 855/86

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione in sanatoria

Per lavori: ristrutturazione del fabbricato mediante frazionamento e conseguente aumento di unità abitative distribuite ai piani terra, primo e secondo effettuati in assenza di provvedimenti autorizzativi

Oggetto: Sanatoria abusi edilizi

Rilascio in data 06/10/1996 al n. di prot. 855/86

Abitabilità/agibilità in data 06/10/1996

NOTE: Come si riporta in atto di compravendita, il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Centro storico periferico, via G. Donizetti civ. 18

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra la pratica edilizia in sanatoria visionata in comune e lo stato attuale dei luoghi, si riscontrano: 1) una lieve difformità interna nella zona bagno/locale attiguo a nord, 2) un'altezza interna differente (h. 2,60 m) rispetto a quella autorizzata (h. 2,70 m), 3) un diverso spessore del muro perimetrale d'ingresso all'appartamento. Si riscontra inoltre la presenza di un bagno cieco verso l'esterno con apertura senza serramento in alto verso il locale attiguo a nord e l'assenza dell'aerazione forzata. Le differenze riscontrate ai punti 1) 2) e 3) rientrano nelle tolleranze costruttive e perciò non costituiscono violazione, ma necessitano di dichiarazione di un tecnico abilitato. È poi possibile inoltrare la segnalazione certificata di agibilità dell'immobile, a seguito dell'inoltro di richiesta al Comune di deroga per i rapporti aeroilluminanti in quanto non verificati, specificando che l'altezza interna di 2,60 m rientra nell'intervallo utile, secondo le normative vigenti, per rendere agibile un immobile.

Regolarizzabili mediante: dichiarazione tecnico abilitato per dimostrazione tolleranze costruttive

Descrizione delle opere da aggiornare: vedi sopra

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Centro storico periferico, via G. Donizetti civ. 18

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 53 e 54 del 29/10/2008 - B.U.R.L. n. 51 del 17/02/2008
Zona omogenea:	Sistema dello spazio costruito - Città storica

Norme tecniche di attuazione:	Art. pr 25_Città Storica: nuclei storici ed edifici isolati di valore storico ambientale
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:	stato di fatto
Rapporto di copertura:	stato di fatto
Altezza massima ammessa:	stato di fatto
Volume massimo ammesso:	stato di fatto
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: verifica non effettuabile in quanto tale verifica interesserebbe tutte le unità immobiliari presenti nel condominio di cui fa parte l'immobile in oggetto.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Centro storico periferico, via G. Donizetti civ. 18

Informazioni in merito alla conformità catastale: Il G.E. nel quesito richiede di procedere con l'aggiornamento catastale mediante le variazioni necessarie qualora i beni siano stati riscontrati difformi rispetto a quanto depositato. Per quanto concerne l'appartamento in oggetto al piano primo sub. 08, si è constatata all'interno una discordanza nella distribuzione interna tra la camera e il bagno, ed all'esterno nella posizione della finestra in camera e nello spessore del muro perimetrale che si affaccia sul disimpegno sub. 741 (a.u.i.). Si rileva altresì l'errata indicazione in scheda catastale dell'altezza utile interna ad oggi 2,60 m anziché 2,75 m come riportato. Infine nella visura dell'immobile è stato riportato erroneamente l'indirizzo dell'appartamento "via Mazzini n. 08" anziché "via G. Donizetti n° 18". Inoltre è stato riscontrato che nell'elenco subalterni in elaborato planimetrico origine era stato omissso il sub. 08 nella descrizione dei sub. 712, 741 e 742 attraverso i quali è necessario transitare per accedere al bene in esecuzione. Si è pertanto proceduto all'aggiornamento della scheda catastale e dell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **15/04/1989**. In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **15/04/1989**. In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/04/1989 al 24/10/2005. In forza di atto di certificato di denunciata successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS. Note: Per la suddetta denuncia di successione si rileva quanto segue. Accettazione tacita di eredità in morte del sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS (3/4 piena proprietà) e deceduto il OMISSIS come da atto del notaio Filippo Calarco del 31/06/2006 rep. 32470 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 23/09/2014 rg 33979 e rp 24413.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/04/1989 al 24/10/2005. In forza di atto di certificato di denunciata successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS. Note: In merito alla suddetta successione si rileva quanto segue: accettazione tacita di eredità in morte del sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS (1/4 piena proprietà) e deceduto il 24/08/1988 come da atto notaio Filippo Calarco del 31/06/2006 rep. 32470 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 23/09/2014 rg. 33980 e rp 24414.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/10/2005 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.

Note: L'esecutato sig. OMISSIS acquista la piena proprietà (1/1) dell'immobile in oggetto dai sig.ri OMISSIS (1/12 piena proprietà), OMISSIS (1/12 piena proprietà), OMISSIS (1/12 piena proprietà in regime di separazione dei beni), OMISSIS (3/12 piena proprietà), OMISSIS (3/12 piena proprietà) e OMISSIS (3/12 piena proprietà in regime di separazione dei beni)

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 24/10/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/11/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 75000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 03/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a UFFICI DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI BERGAMO in data 08/05/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano primo

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:

non presenti

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Non presenti in quanto non risulta nominato un amministratore di condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non esistono riferimenti a millesimi di proprietà in vigore.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile in oggetto non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto la scala che conduce all'appartamento risulta sprovvista di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Come si riporta in atto di compravendita, il cortile è annesso e pertinenziale alle sole porzioni poste al piano terra e identificate con il fg. 24 mapp. 192 subalterni 705,706, 707, 708, 709, 710 ora subalterni 721, 722 e 718. All'appartamento in oggetto si accede solo a piedi attraverso la porzione di cortile (ora sub. 712) dopo aver percorso l'ingresso coperto (ora sub. 711) dalla via Donizetti. Il locale caldaia e l'ingresso pedonale e carrale (ora sub. 711) risultano essere bene comune non censibile ai subalterni 705,706,707,708,709,710, 8, 9, 10 e 11 (ora subalterni 8,9,10,11,12, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 721, 722 e 723). Sull'ingresso coperto (ora sub. 711) e sulla porzione di cortile (ora sub. 712), è esercitato il diritto di passo pedonale e carrale a favore del confinante cortile di altra proprietà e delle porzioni immobiliari di cui il medesimo costituisce pertinenza. Si precisa infine che in atto viene indicato che nel caso in cui, in futuro, a seguito di variazioni dello strumento urbanistico comunale vi siano ulteriori capacità edificatorie riferite al terreno su cui sorge il complesso condominiale, i sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS e/o loro successori e/o loro aventi causa potranno realizzare eventuali interventi senza necessità di particolari autorizzazioni da parte dell'esecutato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: dato non reperibile

Note indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento piano primo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie netta rilevata con aggiunta delle pareti perimetrali e dei divisori interni. A tale calcolo viene sommata la superficie degli accessori ragguagliata con i parametri correttivi d'uso eventualmente adattati alle effettive situazioni riscontrate.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	44,65	1,00	44,65
		44,65		44,65

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze secondo gli usi in vigore.

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 - 2023

Zona: COLOGNO AL SERIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 780

Valore di mercato max (€/mq): 970

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessario

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- l'immobile oggetto di esecuzione viene considerato nello stato di diritto e di fatto non cui viene rilevato;
- le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo;
- l'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune, salvo impossibilità motivata nel reperire gli stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di COLOGNO AL SERIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie presenti sul territorio, Listino FIMAA, Listino Casa&Terreni;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 600,00/700,00 (appartamenti in centro storico da ristrutturare).

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento piano primo. Abitazione di tipo economico [A3] Cologno Al Serio (BG), via G. Donizetti civ. 18

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.022,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano primo	44,65	€ 650,00	€ 29.022,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.022,50
Valore corpo			€ 29.022,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.022,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.022,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano primo	Abitazione di tipo economico [A3]	44,65	€ 29.022,50	€ 29.022,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.353,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ 30,87
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 24.700,00
Valore diritto e quota	€ 24.700,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.700,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino. Il debitore esecutato è un soggetto privato e perciò la vendita avverrebbe attraverso operazione fuori campo iva per carenza del requisito soggettivo, con pagamento però dell'imposta di registro.

Allegati

- ALL. 01_Certificazione notarile (ventennale)
- ALL. 02_Ispezioni ipotecarie
- ALL. 03_Atto di acquisto
- ALL. 04_Estratto di mappa catastale
- ALL. 05_AGG. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ALL. 06_AGG. Visura catastale N.C.E.U. attuale fg. 24 mapp. 192 sub. 08
- ALL. 07_AGG. Visura catastale N.C.E.U. storica fg. 24 mapp. 192 sub. 08
- ALL. 08_AGG. Scheda catastale fg. 24 mapp. 192 sub. 08
- ALL. 09_Tavola di rilievo
- ALL. 10_Documentazione fotografica
- ALL. 11_Riassuntivo catasto
- ALL. 12_Scheda di controllo (check-list)
- ALL. 13_Dichiarazione trasmissione perizia

12-09-2024

L'Esperto alla stima
geom. Maurizio Bizioli