

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 505/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Lilia Rota Sperti
Codice fiscale: RTSLI69T58L388N
Studio in: Via del Colle 1 - 24069 Trescore Balneario
Telefono: 035944772
Email: studiorotasperti@gmail.com
Pec: lilia.rotasperti@archiworldpec.it

Beni in **Verdello (BG)**
Località/Frazione
Via Vittorio Daminelli n. 15

INDICE

Lotto: 001 - appartamento ed autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A - appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: A - appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: A - appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: A - appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:.....	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
Corpo: A - appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra	Errore. Il segnalibro non è definito.
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: A - appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra	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	10
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.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-03-2024 alle 09:20

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lilia Rota Sperti

Data nomina: 15-11-2023

Data giuramento: 16-11-2023

Data sopralluogo: 18-12-1969

Cronologia operazioni peritali: 16/11/2023: accettazione incarico; 16/11/2023: scaricato documenti Fascicolo; 16/11/2023:: reperito planimetrie catastali; 16/11/2023: visure storiche catastali; 17/11/2023: richiesto titolo di proprietà al notaio; 20/11/2023:: richiesto certificati anagrafe; 20/11/2023: indagine urbanistica previsioni PGT; 04/12/2023: invio raccomandata per avviso sopralluogo 04/12/2023:: richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Verdello accesso documentale pratiche edilizie; 18/12/2023: sopralluogo con custode ai beni immobiliari; 21/12/2023: sopralluogo all'Ufficio Tecnico del Comune di Verdello per accesso documentale pratiche edilizie.

Beni in **Verdello (BG)**
Via Vittorio Daminelli n. 15

Lotto: 001 - appartamento ed autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittorio Daminelli n. 15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari estranei alla procedura esecutiva:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- OMISSIS. Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;
- OMISSIS. Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

foglio 4, particella 1379, subalterno 6,

categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 120 m² Totale: escluse aree scoperte**:

118 m², rendita € Euro 402,84

scheda catastale BG0050600 del 05/03/2021, indirizzo VIA VITTORIO DAMINELLI n. 19 , scala /, interno /, piano Piano 1, comune L753,

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/03/2021 Pratica n. BG0050600 in atti dal 05/03/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 31146.1/2021); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non indicati millesimi in atto notarile.

Confini: prospetto su cortile e giardino condominiale su tre lati, vano scala comune e a.u.i. sul rimanente lato.

Note: il numero civico indicato in Catasto è 19 mentre all'Ufficio Anagrafe è 15. Sul posto non è indicato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;
- OMISSIS PALI, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

foglio 4, particella 1379, subalterno 1,

categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie 24 mq, rendita € euro 40,23

indirizzo VIA VITTORIO DAMINELLI n. 19 , scala / , interno / , piano Terra, comune L753

Derivante da: VARIAZIONE del 04/03/2021 Pratica n. BG0050588 in atti dal 05/03/2021 ESATTA RAP-PRESENTAZIONE GRAFICA (n. 31144.1/2021); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non sono indicati millesimi nell'atto notarile.

Confini: Cortile comune su due lati, a.u.i. e disimpegno comune su terzo lato, a.u.i. sul lato rimanente.

Note: il numero civico indicato in Catasto è 19 mentre all'Ufficio Anagrafe è 15. Sul posto non è indicato.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di una palazzina condominiale in zona residenziale semiperiferica del Comune di Verdello, comune di circa 8000 abitanti posto a 13 km da Bergamo in direzione sud.

Caratteristiche zona: semicentrale 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: /.

Attrazioni paesaggistiche: /.

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 450 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A - appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra**

Appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra in edificio condominiale di quattro piani fuori terra e nessun piano interrato, composto da sei appartamenti, quattro autorimesse e due depositi. L'edificio è accessibile da Via Daminelli civico 15 per mezzo di tratto di strada privata di larghezza limitata ad un solo senso di marcia e comune anche ad altre abitazioni contigue. Sul lato opposto l'edificio fronteggia la via Manzoni ma su questa strada non sono presenti accessi nè carrabili nè pedonali.

L'appartamento è triaffaccio, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, un unico bagno, tre camere da letto e due balconi. I locali sono di ampie dimensioni, con pavimenti in piastrelle di marmo risalenti al periodo di costruzione della palazzina ed in buono stato di conservazione. Le pareti sono tinteggiate in perfette condizioni. Il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica ed è dotato di

lavabo, wc, bidet e vasca da bagno. La superficie commerciale è pari a 117 mq. L'appartamento è termoautonomo, con nuova caldaia murale alimentata a metano installata in cucina. Sono inoltre installati split interni per l'aria condizionata.

L'autorimessa singola è accessibile con l'auto dal cortile esterno con facilità di manovra. E' di ampie dimensioni e di altezza interna pari a 2,60 metri. Ha basculante in ferro verniciato ad apertura manuale, pavimento in battuto di cemento, pareti tinteggiate; è dotata di impianto elettrico, lavabo con parete piastrellata; una porta interna (non resistente all'incendio come previsto dalla normativa) collega l'autorimessa al corridoio comune condominiale.

Superficie complessiva di circa mq **121,55**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2021

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il condominio di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte è stato edificato nel 1965 e nel 2021 è stato interessato da un intervento di riqualificazione energetica superbonus 110% che ha portato al rifacimento del tetto con realizzazione di isolamento nel tetto e nel sottotetto e realizzazione di cappotto termoisolante alle facciate in corrispondenza dei piani in cui si trovano le abitazioni (polistirene espanso sinterizzato spessore 14 cm). Sono stati sostituiti i serramenti esterni e sistemati i balconi. Inoltre, per quanto riguarda l'appartamento pignorato, nel 2021 è stata sostituita la caldaia a metano compresa la canna fumaria, con installazione delle valvole termostatiche sui vecchi termosifoni. Inoltre, nel 2011, era stato interessato da un intervento di ampliamento dell'apertura tra ingresso e soggiorno, di tinteggiatura pareti e lucidatura dei pavimenti in piastrelle di marmo ma soprattutto dal rifacimento integrale dell'impianto elettrico. Pertanto l'appartamento si presenta quasi come nuovo, ad eccezione delle strutture, delle tubazioni dell'impianto idro-termo-sanitario e dei termosifoni, che risalgono all'epoca di costruzione della palazzina (anno 1965). Classe di prestazione energetica dell'appartamento: -C-.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a condensazione Baxi Luna Duo-Tec+ alimentata a metano e termosifoni in ghisa
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	24,13 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2021
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	split interni più unità esterne installati nel 2021. Pompa di calore Qlima SM39 potenza 5,6 kW indice efficienza energetica (EER) 3,78.
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 341/1965**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di nuovo fabbricato ad uso abitazione sul mappale 1379

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/02/1965 al n. di prot. 289 R.C.

Abitabilità/agibilità in data 07/09/1966 al n. di prot. 1951

Numero pratica: 1836/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: sanatoria ai sensi art. 37 DPR 380/2001

Oggetto: SCIA in sanatoria ai sensi art. 37 DPR 380/2001

Presentazione in data 23/02/2021 al n. di prot. 1836

Numero pratica: 2280/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: manutenzione straordinaria con interventi agevolati di cui all'art. 119 D.L. 24/2020 convertito in legge 77/2920

Oggetto: SCIA

Presentazione in data 08/03/2021 al n. di prot. 2280

Numero pratica: 4007/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Segnalazione certificata agibilità lavori riqualificazione energetica Superbonus

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/04/2021 al n. di prot. 4007

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A - appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittorio Daminelli n. 15**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A - appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittorio Daminelli n. 15**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Variante n. 3 approvata con Delibera C.C. n. 2 in data 10/03/2020, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 16 del 20/04/2022
Zona omogenea:	Ambiti da riqualificare B2.
Norme tecniche di attuazione:	art. 28 delle Norme del Piano delle Regole del PGT.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 46 del 19-12-2023. Non ancora pubblicata sul BURL.
Zona omogenea:	R1 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale da consolidare o riqualificare.

Norme tecniche di attuazione:	art. 35 delle Norme del Piano delle Regole.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittorio Daminelli n. 15**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario dal 25/11/1967 al 30/03/2011: OMISSIS. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario dal 30/03/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i): OMISSIS 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/04/2011 ai nn. OMISSIS:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 30/03/2011 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 2 in data 26/04/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 272.000; Importo capitale: € 136.000.

- Trascrizione pregiudizievole iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/10/2023 ai nn. OMISSIS:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/09/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra

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:

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: indicativamente € 365 all'anno, così suddivise: € 70,00 energia elettrica per illuminazione parti comuni (vano scala), fornitura acqua potabile € 150,00; pulizia vano scale € 145..

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna..

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): In atto non sono riportate indicazioni di millesimi condominiali. La palazzina in cui sono ubicate le unità immobiliari pignorate è composta da 6 appartamenti, 4 autorimesse e 2 depositi ma non è amministrata da un professionista. Le spese ordinarie ed eventuali straordinarie vengono ripartite concordemente tra i condomini.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

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: A - appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'appartamento è stata determinata la superficie commerciale computando la superficie lorda, dell'appartamento cioè comprensiva dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati per l'intero spessore se confinanti con l'esterno e per 1/2 del loro spessore se a confine con altre u.i., ragguagliata per gli accessori quali cantine, balconi ecc.. La consistenza dell'autorimessa è stata espressa in superficie non residenziale cioè la superficie effettivamente utilizzabile al netto dei muri.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
locali di abitazione	sup lorda di pavimento	114,95	1,00	114,95
balconi	sup lorda di pavimento	6,60	0,33	2,18
		121,55		117,13

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: 1-2023

Zona: Verdello

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Accessori:

<p>A - appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra 1. Box singolo</p>	<p>Identificato al n. Comune di Verdello fg. 4 particella 1379 sub 1 Posto al piano Terra Sviluppa una superficie complessiva di 21,55 mq utili (larghezza 4,95 m, lunghezza 4,35 m altezza 2,60 m) mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € 15000 Note: dotata di basculante in ferro verniciato ad apertura manuale, con pavimento in battuto di cemento, pareti tinteggiate ed impianto elettrico, dotata di lavabo con parete piastrellata. Accessibile dal cortile esterno con facilità di manovra e collegata da porta interna al corridoio comune.</p>
---	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni immobiliari costituenti il lotto non sono comodamente né convenientemente divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate delle aree di Bergamo e provincia e Listino Prezzi Immobili della Provincia di Bergamo edito da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari). Metodi di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Verdello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona ed in rete.

12.3 Valutazione corpi:

**A - appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo
Verdello (BG), Via Vittorio Daminelli n. 15**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 152.269,00.

Metodi di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture. Nella determinazione del più probabile valore si è tenuto conto, quale elemento di pregio, il recente intervento di riqualificazione energetica realizzato sulla palazzina che ha portato alla realizzazione del cappotto termoisolante di facciata, rifacimento del tetto, sostituzione delle caldaiette autonome e dei serramenti esterni e sistemazione dei balconi.

Quale elemento penalizzante è stata considerata l'assenza dell'ascensore nella palazzina condominiale e la scarsità di distanza dell'edificio dai confini e da Via Manzoni oltre al fatto che l'accesso da via Daminelli, tramite tratto di strada privata, è scomodo perché percorribile da un'unica autovettura. Inoltre ha avuto un peso anche la presenza di un solo locale bagno, non in linea con le attuali richieste del mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali di abitazione	114,95	€ 1.300,00	€ 149.435,00
balconi	2,18	€ 1.300,00	€ 2.834,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 152.269,00
Valore corpo			€ 152.269,00
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 167.269,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 167.269,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo	117,13	€ 167.269,00	€ 167.269,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%) € 16.726,90

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 150.542,10

Valore diritto e quota € 150.542,10

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **150.542,10**

12.6 Regime fiscale della vendita

Ai sensi dell'art. 1 co. 497 L. 23 dicembre 2005 n. 266 e s.m.i. la cessione dei beni immobiliari pignorati non

è soggetta ad IVA se avviene nei confronti di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche e professionali ed ha per oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze non di lusso, pertanto in deroga all'art. 43 DPR 26 aprile 1986 n. 131, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale può essere costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52 comma quarto e quinto D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 indipendentemente dal corrispettivo pattuito.

Allegati

1. Mappa catastale
2. Pianta catastali
3. Visure storiche Catasto Fabbricati
4. Certificati Anagrafe (di residenza, stato di famiglia)
5. Titolo di proprietà
6. Permessi edilizi (licenza originaria, sanatoria e Scia Superbonus), collaudo c.a.
7. Documentazione fotografica
8. Attestato di Prestazione Energetica
9. Certificazioni impianto gas e canna fumaria, impianto elettrico.

08-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Rota Sperti