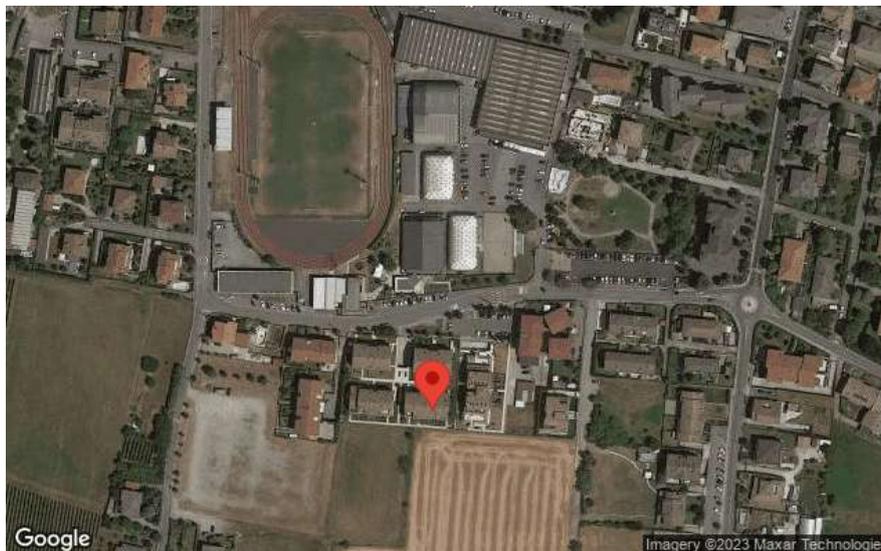

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 595/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa LAURA DE SIMONE



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Fulvio Agazzi
Codice fiscale: GZZFLV61E08A794Q
Studio in: via Bianzana 68 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 360 671
Fax: 035 360 671
Email: info@studiotecnicoagazzi.eu
Pec: fulvio.agazzi@geopec.it

Beni in **Chiuduno (BG)**
Località/Frazione
via Martiri della Libertà, 29

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione con cantina e Box

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-03-2023 alle 10:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS (OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Fulvio Agazzi
Data nomina: 15-11-2022
Data giuramento: 18-11-2022
Data sopralluogo: 26-01-2023
Cronologia operazioni peritali:
22 novembre 2022 - Invio richiesta accesso atti c/o ufficio Tecnico Comune di Chiuduno.
11 gennaio 2023 - Accesso atti c/o ufficio Tecnico Comune di Chiuduno
26 gennaio 2023 - Sopralluogo.
Accesso atti Catasto di Bergamo.
Contatti e corrispondenza con Amministratore pro-tempore del condominio.
Svolgimento di tutte le attività necessarie al compimento dell'incarico, anche in coordinamento con custode dei beni.

Beni in **Chiuduno (BG)**
via Martiri della Libertà, 29

Lotto: 001 - Abitazione con cantina e Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione, cantina e box.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Martiri della Libertà, 29

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS- (CF OMISSIS) Sede in BERGAMO (BG) - dal 06/03/2008

Diritto di Proprietà' per 1/1, foglio 6, particella 5556, subalterno 19.

Scheda catastale PRESENTE E CORRETTA

Indirizzo via Martiri della Libertà, piano 1-S1, comune C649, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5v, superficie 67 m2, rendita € 262,10

Derivante da:

COSTITUZIONE del 12/12/2007 Pratica n. BG0412340 in atti dal 12/12/2007

COSTITUZIONE (n. 5104.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Atto del 06/03/2008 Pubblico ufficiale OMISSIS sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 83003 registrato in data - COMPRAVENDITA

Nota presentata con Modello Unico n. 11059.1/2008 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 14/03/2008

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/06/2008 - Pratica n. BG0199905 in atti dal 09/06/2008

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12905.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita validati Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/12/2007, prot. n. BG0412340

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):

19,542 (Abitazione e cantina)

Confini: Da Nord in senso orario: - Vuoto su porzione immobiliare di cui al mappale 5556 sub 15 - Unità immobiliare di cui al mappale 556 sub 16 - Vuoto su porzione immobiliare di cui al mappale 5556 sub 15 - Unità immobiliare di cui al mappale 556 sub 18 - Parti comuni di cui al mappale 556 sub 4 - Vuoto su parti comuni di cui al mappale 5556 sub 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS- (CF OMISSIS) Sede in BERGAMO (BG) - dal 06/03/2008

Diritto di Proprietà' per 1/1, foglio 6, particella 5556, subalterno 45.

Scheda catastale PRESENTE E CORRETTA

Indirizzo via Martiri della Libertà, piano 1-S1, comune C649, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5v, superficie 67 m2, rendita € 262,10

Derivante da:

COSTITUZIONE del 12/12/2007 Pratica n. BG0412340 in atti dal 12/12/2007

COSTITUZIONE (n. 5104.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Atto del 06/03/2008 Pubblico ufficiale OMISSISS sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 83003 registrato in data - COMPRAVENDITA

Nota presentata con Modello Unico n. 11059.1/2008 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 14/03/2008

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/06/2008 - Pratica n. BG0199905 in atti dal 09/06/2008

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12905.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita validati Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/12/2007, prot. n. BG0412340

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):

3,367 / 1000,000 (Box)

Confini: Da Nord in senso orario: - Parti comuni di cui al mappale 556 sub 1 - Parti comuni di cui al mappale 556 sub 4 - Porzioni immobiliari di cui al mappale 556 sub 13 e 46

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

Puntuale corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Comune di Chiuduno dista ca 20 Km da Bergamo, capoluogo di provincia.

I collegamenti avvengono tramite viabilità ordinaria (in parte ad elevato scorrimento) o tramite Bus (extraurbano) o Treno (Trenord).

La zona in cui sono posti i beni oggetto di perizia, è posta nelle immediate adiacenze (ca 300 m) del centro socio amministrativo del Comune (Sede Municipale).

Il Centro Sportivo polifunzionale del Comune è posto di fronte al complesso edilizio in cui trovano i beni oggetto di valutazione.

La zona è caratterizzata da edifici ad uso residenziale con tipologia uni o plurifamiliare, con ampi spazi dedicati alla viabilità, parcheggi e aree a verde.

Gli immobili d'interesse sono posti in complesso edilizio a destinazione residenziale elevato a più piani fuori terra (3) oltre piano interrato.

Il complesso edilizio è stato realizzato negli anni 2005 - 2008, si presenta in buone condizioni di conservazione ed uso.

L'unico ampio piano interrato, è sottostante più edifici fuori terra, facenti parte dello stesso complesso.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria - Linea BG-BS, a circa 300 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Abitazione, cantina e box**

Il complesso edilizio in cui sono posti i beni oggetto di perizia è costituito da più palazzine (n. 4) connesse al suolo da camminamenti pedonali aventi unico accesso dalla via Martiri della Libertà.

A piano interrato trovano unica ampia autorimessa collettiva avente, anch'essa, unico accesso dalla via pubblica.

Le palazzine hanno dimensioni ed altezze differenti tra loro.

L'abitazione oggetto di valutazione è posta a piano primo della palazzina identificata con la lettera "B".

La palazzina è dotata di impianto ascensore di collegamento tra i piani (compreso interrato). L'unità è composta da ingresso a giorno in unico locale soggiorno / cucina prospiciente verso Sud con balcone. In direzione opposta il disimpegno notte distribuisce il bagno e la camera da letto da cui si accede a balcone.

L'altezza dell'abitazione è di 2.70 m.

Al piano interrato, lungo il corridoio di accesso alle autorimesse si trova la cantina di proprietà.

L'altezza della cantina è di 2.65 m, ed è dotata di impianto di illuminazione.

Il Box, dotato di impianto elettrico e predisposto per installazione di lavamani, ha dimensioni di 6,10 x 3,60 m, altezza 2,40 m

Superficie complessiva di circa mq **76,23**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: B7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n.

1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso edilizio in generale ed altresì l'unità immobiliare di che trattasi si presentano in ottime condizioni

Varie

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, gli elementi oscuranti sono in legno del tipo a persiana con lamelle fisse. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto termico, che ha funzione sia di climatizzazione invernale che produzione ACS, è del tipo autonomo alimentato a Gas Metano. Il generatore di calore è posto all'esterno (balcone lato Nord) in apposito vano. Le condizioni generali sia di conservazione che d'uso sono discrete. La cantina, a piano interrato, ha porta di accesso in metallo con vetro satinato, si presenta asciutta ed in normali condizioni di utilizzo.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI

Epoca di realizzazione/adeguamento

2007

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento

SI

Tipologia di impianto

AUTONOMO

Stato impianto

NORMALE

Potenza nominale

26 Kw

Epoca di realizzazione/adeguamento

2007

Esiste la dichiarazione di conformità

SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio (piano interrato autorimesse)

SI

Esiste certificato prevenzione incendi

SI

Note

DATI IN POSSESSO DELL'AMMINISTRATORE

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi SI
 Note ascensori montacarichi DATI IN POSSESSO DELL'AMMINISTRATORE

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 82**

Intestazione:
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
 Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE (Palazzine A-B-C-D)
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 06/10/2005 al n. di prot. 6628

Numero pratica: 3414

Intestazione:
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: RECUPERO ABITATIVO SOTTOTETTI ESISTENTI INVARIANTE a D.I.A. n. 82
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 30/01/2007 al n. di prot. 713

Numero pratica: 99

Intestazione:
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: VARIANTE FINALE - Realizzazione nuovo complesso residenziale (Palazzine A-B-C-D)
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 16/11/2007 al n. di prot. 9130

Abitabilità/agibilità in data 21/12/2007 al n. di prot. 9914

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Abitazione, cantina e box.
 Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Martiri della Libertà, 29**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Abitazione, cantina e box.
 Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Martiri della Libertà, 29**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 34 del 24/07/2019
Ambito:	Ambito prevalentemente residenziale di media / alta densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18.6 NTA del P.d.R.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	NESSUNO

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:	Non pertinente
Rapporto di copertura:	Non pertinente
Altezza massima ammessa:	Non pertinente
Volume massimo ammesso:	Non pertinente
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Abitazione, cantina e box.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Martiri della Libertà, 29

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 26/11/1994 al 22/07/2005.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott.sa OMISSIS, in data 26/11/1994, ai nn. 46322; trascritto a Bergamo, in data 22/12/1994, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto i proprietari hanno acquistato l'area sulla quale è stato successivamente edificato il fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 9 mappale 5556

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 22/07/2005 al 14/03/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. OMISSIS, in data 22/07/2005, ai nn. 21884/2992; trascritto a Bergamo, in data 22/07/2005, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 14/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. OMISSIS, in data 14/03/2008, ai nn. 83003/14226; trascritto a Bergamo, in data 14/03/2008, ai nn. OMISSIS.

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

SI: Atto di compravendita immobiliare a rogito Dott. OMISSIS Notaio in Bergamo, stipulato in data 14-03-2008 Rep. 83003 Racc. 14226, trascritto a Bergamo in data 14-03-2008 RG n. 18121 e RP n. 11059

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto mutuo fondiario; A rogito di Dott. OMISSIS Notaio in Bergamo in data 06/03/2008 ai nn. 83004/14227; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/03/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale Bergamo in data 05/10/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/10/2022 ai nn. OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione, cantina e box

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: A - Abitazione, cantina e box

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Chiuduno (BG), via Martiri della Libertà, 29

NON RISULTANO GRAVAMI

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 200 €.

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: 555,20 €

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):

19,542 (Abitazione e cantina)

3,367 (Box)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNA

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Abitazione, cantina e box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità Immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	63,85	1,00	63,85

Balcone Sud	sup lorda di pavimento	4,60	0,25	1,15
Balcone Nord	sup lorda di pavimento	7,78	0,25	1,95
		76,23		66,95

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

Accessori:

A - Abitazione, cantina e box 1. Box	Posto al piano INTERRATO Composto da UNICA AUTORIMESSA Sviluppa una superficie complessiva di 18.30 mq Valore a corpo: € 13'000,00
--	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Al fine di garantire il miglior risultato di vendita, è opportuno che i beni NON siano comodamente divisibili

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terze persone non esegutate, SENZA ALCUN TITOLO.

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Aspetto economico e criterio di stima.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:

1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del para metro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;

2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;

3) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale, ed in ultimo le limitazioni commerciali derivanti dalla gestione dell'emergenza pandemica COVID-19, hanno avuto ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro degli investimenti immobiliari.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Chiuduno;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona
 Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2022 - 28^a edizione;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m2.):
 1'200,00 per Abitazione e cantina
 13'000,00 (a corpo) per Box;
 Altre fonti di informazione:
 Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2022 - 28^a edizione
 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

12.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione, cantina e box. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box Chiuduno (BG), via Martiri della Libertà, 29

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.340,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	63,85	€ 1.200,00	€ 76.620,00
Balcone Sud	1,15	€ 1.200,00	€ 1.380,00
Balcone Nord	1,95	€ 1.200,00	€ 2.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.340,00
Valore corpo			€ 80.340,00
Valore accessori (BOX)			€ 13.000,00
Valore complessivo intero			€ 93.340,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.340,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione, cantina e box	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	66,95	€ 93.340,00	€ 93.340,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 14.001,00
--	-------------

arrotondamento	€ -339,00
----------------	-----------

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 79.000,00
-------------------------------	-------------

Valore diritto e quota	€ 79.000,00
------------------------	-------------

Prezzo base d'asta del lotto:

12.5 Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 79.000,00**

Regime fiscale della vendita : Vendita in regime di IVA

12.6

Bergamo 01 febbraio 2023

L'Esperto alla stima
Geom. Fulvio Agazzi