

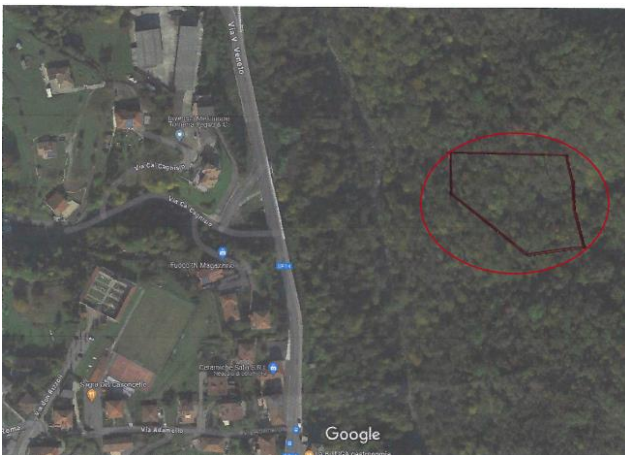
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 530/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



Corpo A1 Mappali 1390 – 1389 – 1465



Corpo A2 Mappale 60

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus
Codice fiscale: SNTPLA55P18E704Z
Studio in: VIA CARDUCCI 308 - 24127 BERGAMO
Telefono: 035-253128

Email: paolosantus@libero.it
Pec: paolo.santus@archiworldpec.it

Beni in **Strozza (BG)**
Località/Frazione

INDICE

Lotto: 001 - Aree boschive

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A1.....	5
Corpo: A2.....	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: A1.....	7
Corpo: A2.....	10
3. PRATICHE EDILIZIE	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: A1.....	12
Corpo: A2.....	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	13
Corpo: A1.....	13
Corpo: A2.....	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: A1.....	14
Corpo: A2.....	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo: A1.....	14
Corpo: A2.....	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
Corpo: A1.....	14
Corpo: A2.....	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: A1.....	15
Corpo: A2.....	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
Corpo: A1.....	15

Corpo: A2.....	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
Regime fiscale della vendita	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-05-2024 alle 9,30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutati: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus
Data nomina: 11-12-2023
Data giuramento: 12-12-2023
Data sopralluogo: 20-12-2023

Cronologia operazioni peritali: Verificati i documenti depositati agli atti dell'esecuzione immobiliare risulta che il creditore procedente abbia depositato la Certificazione notarile e che la Certificazione ipotecaria risalga sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento. In data 20/12/2023 è stato effettuato il primo sopralluogo alle proprietà oggetto di perizia identificando esattamente i luoghi. Di seguito si è provveduto a presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Strozza la richiesta del Certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'esecuzione in oggetto. In data 23/01/2024 è stato effettuato il secondo sopralluogo con verifica della conformazione delle aree e corrispondenza con le mappe catastali, si è proceduto ad effettuare misurazioni di massima e documentazione fotografica. In seguito, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Strozza, sono stati ritirati i documenti urbanisti richiesti in precedenza.

Beni in **Strozza (BG)**

Lotto: 001 - Aree boschive

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A1

Piena proprietà di area boschiva posta in Comune di Strozza mappali 1389 - 1390 - 1465 (all. A1 visura catastale - all. B1 mappa catastale)

Quota e tipologia del diritto

2/4 di OMISSIS piena proprietà

- Cod. Fiscale: OMISSIS

- Stato Civile: coniugato

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni, in data 16-03-1993 a rogito Notaio OMISSIS i coniugi OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS piena proprietà

- Cod. Fiscale: OMISSIS

- Stato Civile: coniugato

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni, in data 16-03-1993 a rogito Notaio OMISSIS i coniugi OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS piena proprietà

- Cod. Fiscale: OMISSIS

- Stato Civile: coniugata

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni, in data 16-03-1993 a rogito Notaio OMISSIS i coniugi OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- OMISSIS, quota di 2/4;

- OMISSIS, in comunione legale quota di 1/4;

- OMISSIS, in comunione legale quota di 1/4.

Derivante da: Scrittura privata in data 13/10/1979 repertorio n. OMISSIS, sede Almenno San Salvatore - Voltura n. 595081 in atti dal 09/10/1990.

(all. A1 visura catastale - all. B1 mappa catastale).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono parti comuni.

Sezione censuaria Strozza, foglio 9

- **Particella 1389:** qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale mq. 1.280, reddito dominicale € 3.31, reddito agrario € 0.40.

Confini: l'immobile confina su tutti i lati con aree boschive, in lato nord con il mapp. 1025, in lato est con il mapp. 1022, in lato sud con i mapp. 1465 e 1390, in lato ovest con mapp. 1628.

- Particella 1390: qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale mq. 4.740, reddito dominicale € 12.24, reddito agrario € 1.47.

Confini: l'immobile confina su tutti i lati con aree boschive, in lato nord con i mapp. 1389 e 1465, in lato est con i mapp. 1021 e 1020, in lato sud con i mapp. 1545 e 1723, in lato ovest con mapp. 1628.

- Particella 1465: qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale mq. 610, reddito dominicale € 1.58, reddito agrario € 0.19.

Confini: l'immobile confina su tutti i lati con aree boschive, in lato nord con il mapp. 1389, in lato est con il mapp. 1022, in lato sud con il mapp. 1390, in lato ovest con il mapp. 1389.

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

SI

Identificativo corpo: A2

Piena proprietà di area boschiva posta in Comune di Strozza mappale 60 (all. A2 visura catastale - all. B2 mappa catastale)

Quota e tipologia del diritto

2/4 di OMISSIS - Piena proprietà

- Cod. Fiscale: OMISSIS

- Stato Civile: coniugato

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni, in data 16-03-1993 a rogito Notaio OMISSIS i coniugi OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS - Piena proprietà

- Cod. Fiscale: OMISSIS

- Stato Civile: coniugato

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni, in data 16-03-1993 a rogito Notaio OMISSIS i coniugi OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS - Piena proprietà

- Cod. Fiscale: OMISSIS

- Stato Civile: coniugata

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni, in data 16-03-1993 a rogito Notaio OMISSIS i coniugi OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- OMISSIS cod. fisc. OMISSIS, quota di 2/4;

- OMISSIS cod. fisc. OMISSIS, in comunione legale quota di 1/4;

- OMISSIS cod. fisc. OMISSIS, in comunione legale quota di 1/4.

Derivante da: Scrittura privata in data 13/10/1979 repertorio n. 10640 Notaio OMISSIS, sede Almenno San Salvatore - Voltura n. 595081 in atti dal 09/10/1990.

(all. A2 visura catastale - all. B2 mappa catastale).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono parti comuni.

Sezione censuaria Strozza, foglio 9

- Particella 60: qualità seminativo, classe 2, superficie catastale mq. 230, reddito dominicale € 0.59, reddito agrario € 0.53.

Confini: l'immobile confina su tutti i lati con aree boschive, in lati nord ed est con il mapp. 61, in lato sud con il mapp. 56, in lato ovest con sentiero denominato strada di Val Settimana.

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

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'oggetto di perizia si riferisce a due aree boschive di proprietà degli esecutati. Le aree si trovano all'interno del perimetro del Comune di Strozza e sono in due località distinte e lontane tra loro. Un'area è raggiungibile tramite la pista ciclopedonale parallela al fiume Imagna posta a monte della stessa, la seconda si trova a circa 50 metri a monte della Via Vittorio Emanuele. Le aree non sono fornite di servizi quali acqua, luce e gas e distano circa Km. 2 dal centro abitato di Strozza.

Caratteristiche zona: periferica isolata

Area urbanistica: boschiva

Servizi presenti nella zona: assenti

Servizi offerti dalla zona: assenti

Caratteristiche zone limitrofe: boschive

Importanti centri limitrofi: Bergamo a Km.20.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio Km. 20, Stazione ferroviaria di Bergamo Km. 20, Fermata autobus Comune di Strozza Km. 2

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **A1**

Piena proprietà di area boschiva catastalmente contraddistinta ai mappali n. 1389 - 1390 - 1465, attigui tra loro.

L'area è raggiungibile dalla Strada Provinciale n.14 dove si deve lasciare l'automezzo all'altezza del ponte pedonale del Chitò, attraversato il ponte si percorre per circa mt. 200 la pista ciclabile che scende parallela al fiume Imagna, l'area si trova a monte in lato est.

La morfologia del terreno è molto scoscesa e l'area oggetto di perizia è posta a circa mt. 30 a monte della pista ciclabile.

Superficie complessiva di circa mq **6.900,00**

Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in pendio ripido e scosceso

Tessitura prevalente: franca e parzialmente rocciosa

Sistemazioni agrarie: no

Sistemi irrigui presenti: no

Colture erbacee: no

Colture arboree: no

Selvicolture: no

Stato di manutenzione generale: terreno senza manutenzione

Condizioni generali dell'immobile: l'area oggetto di perizia fa parte di un bosco ceduo caratterizzato da essenze arboree cresciute in modo spontaneo e senza controllo.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</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



Corpo A1 area boschiva vista dal lato opposto della valle



Corpo A1 area boschiva vista dal lato opposto della valle



Corpo A1 area boschiva posta a monte della ciclopedonabile



Corpo A1 area boschiva posta a monte della ciclopedonabile



Corpo A1 area boschiva posta a monte della ciclopedonabile

Descrizione: di cui al corpo **A2**

Piena proprietà di area boschiva catastalmente contraddistinta al mappale n. 60.

La morfologia del terreno è scoscesa e l'area oggetto di perizia dista circa mt. 50 dal parcheggio posto in Via Vittorio Emanuele tra le abitazioni ai civici n. 52/n e 52/o.

L'area è parte della zona boschiva posta a monte della Via Vittorio Emanuele, è possibile accedere all'area da un sentiero denominato "Strada Val Settimana" che lambisce la proprietà su tutto il lato ovest della stessa.

Superficie complessiva di circa mq **235,00**

Il terreno risulta in forma rettangolare irregolare ed orografia in pendio ripido

Tessitura prevalente: franca

Sistemazioni agrarie: no

Sistemi irrigui presenti: no

Colture erbacee: no

Colture arboree: no

Selvicolture: no

Stato di manutenzione generale: terreno senza manutenzione

Condizioni generali dell'immobile: L'area oggetto di perizia fa parte di un bosco ceduo caratterizzato da essenze arboree cresciute in modo spontaneo e senza controllo.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</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



Corpo A2 area boschiva vista dalla Via Vittorio Emanuele



Corpo A2 area boschiva vista dalla Via Vittorio Emanuele



Corpo A2 area boschiva vista dal parcheggio pubblico



Corpo A2 area boschiva vista dal parcheggio pubblico



Corpo A2 area boschiva vista dal parcheggio pubblico

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo Corpi: A1 – A2

In riferimento ai Corpi A1 e A2 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Le aree sono inedificabili e NON sono presenti costruzioni o manufatti nemmeno di piccole dimensioni.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo Corpo: A1**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.12 del 06/09/2011
Zona omogenea:	tessuto agricolo
Norme tecniche di attuazione:	TIN tessuto di interesse naturalistico, paesistico - corridoi ecologici - norma tecnica di attuazione di cui all'art. 35 del Piano delle Regole (all. C - Certificato di Destinazione Urbanistica).
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.12 del 06/09/2011
Ambito:	tessuto agricolo
Norme tecniche di attuazione:	TIN tessuto di interesse naturalistico, paesistico - corridoi ecologici - norma tecnica di attuazione di cui all'art. 35 del Piano delle Regole (all. C - Certificato di Destinazione Urbanistica).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	inedificabile
Rapporto di copertura:	inedificabile
Altezza massima ammessa:	inedificabile
Volume massimo ammesso:	inedificabile
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

In riferimento al Corpo A1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo Corpo: A2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.12 del 06/09/2011
Zona omogenea:	tessuto agricolo
Norme tecniche di attuazione:	TPU tessuto agricolo periurbano - norma tecnica di attuazione di cui all'art. 33 del Piano delle Regole (all. C - Certificato di Destinazione Urbanistica).
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.12 del 06/09/2011
Ambito:	tessuto agricolo
Norme tecniche di attuazione:	TPU tessuto agricolo periurbano - norma tecnica di attuazione di cui all'art. 33 del Piano delle Regole (all. C - Certificato di Destinazione Urbanistica).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	inedificabile
Rapporto di copertura:	inedificabile
Altezza massima ammessa:	inedificabile
Volume massimo ammesso:	inedificabile
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

In riferimento al Corpo A2 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativi Corpi: A1 – A2

In riferimento ai Corpi A1 e A2 si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativi Corpi: A1 – A2

Proprietari

Agli esecutati:

- OMISSIS in regime di comunione legale dei beni la quota di 1/2 di piena proprietà;
 - OMISSIS la quota di 1/2 di piena proprietà;
- proprietari dal 13/10/1979 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio OMISSIS, in data 13/10/1979 ai nn. 10640/6127, trascritto a Bergamo in data 09/11/1979 ai nn. 22083/18516 (all. F).

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Trascrizione pregiudizievole

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da:

- decreto ingiuntivo, Verbale di pignoramento in data 21/09/2022 ai nn. 7053 trascritto a Bergamo in data 20/10/2022 ai nn. 61200/40239 (vedi Nota di Trascrizione pignoramento all. E).

Iscrizione di ipoteca

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Derivante da:

- decreto ingiuntivo, iscritto a Bergamo in data 27/04/2021 ai nn. 23308/3391, importo ipoteca € 94.673,16 - importo capitale € 75.381,16 (vedi Nota Ispezione ipotecaria all. D).

Dati precedenti relativi ai Corpi: A1 - A2

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:

Identificativi Corpi: A1 – A2

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

Spese di gestione condominiale:

- gli immobili non fanno parte di un condominio.

Altre informazioni

- Millesimi di proprietà: nessuno
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Identificativo Corpo: A1

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene di cui al foglio 9 particelle 1389, 1390, 1465 consiste in un'area boschiva di circa mq. 6.900 complessivi (sup. catastale mq. 6.630).

Dopo una verifica dei luoghi, constatata l'impossibilità di effettuare una misurazione strumentale in quanto le aree non sono recintate e non ci sono sul posto punti di riferimento certi, la superficie delle aree è stata quantificata tramite misurazione in scala delle planimetrie riportate nelle mappe catastali (all. B1).

Destinazione	Parametro	SUP.	Coefficiente	Superficie equivalente
Aree boschive	superficie	6.900,00	1,00	6.900,00
		6.900,00		6.900,00

Identificativo Corpo: A2

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene di cui al foglio 9 particella 60 consiste in un'area boschiva di circa mq. 235 (sup. catastale mq. 230).

Dopo una verifica dei luoghi, constatata l'impossibilità di effettuare una misurazione strumentale in quanto l'area non è recintata e non ci sono sul posto punti di riferimento certi, la superficie dell'area è stata quantificata tramite misurazione in scala della planimetria riportata nella mappa catastale (all. B2).

Destinazione	Parametro	SUP.	Coefficiente	Superficie equivalente
Area boschiva	superficie	235,00	1,00	235,00
		235,00		235,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Le proprietà immobiliari di cui al Lotto oggetto di vendita non sono comodamente divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativi Corpi: A1 – A2

Gli immobili risultano liberi.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione delle unità immobiliari in oggetto si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto gli immobili oggetto di stima con altri di tipo simile alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, contesto ove sono inseriti e ogni altro elemento a favore e contro.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico del Comune di Strozza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Agenzie immobiliari in Comune di Almenno San Salvatore;

Parametri medi di zona: € 1,65/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle entrate - Osservatorio mercato immobiliare.

12.3 Valutazione Corpo: A1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.385,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Aree boschive	6.900,00	€ 1,65	€ 11.385,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.385,00
Valore corpo			€ 11.385,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.385,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.385,00

Valutazione Corpo: A2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 387,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area boschiva	235,00	€ 1,65	€ 387,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 387,75
Valore corpo			€ 387,75
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 387,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 387,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo A1		6.900,00	€ 11.385,00	€ 11.385,00
Corpo A2		235,00	€ 387,75	€ 387,75

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.354,55
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 9.418,20
Valore diritto e quota	€ 9.418,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.418,20
---	-------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita da privato.

Allegati

- all. A1-2 visure catastali
- all. B1-2 estratti mappa
- all. C certificato di destinazione urbanistica
- all. D ispezione ipotecaria
- all. E nota di trascrizione pignoramento
- all. F nota di trascrizione atto di proprietà
- all. G estratti atti di matrimonio

08-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Santus