

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 21/2024**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Nicola Beretta  
**Codice fiscale:** BRTNCL77H01L388Q  
**Studio in:** Via Fonti 15 - 24060 Casazza  
**Telefono:** 3385008393  
**Fax:** 035-812649  
**Email:** berenico77@gmail.com  
**Pec:** nicola.beretta@geopec.it

Beni in **Verdello (BG)**  
Località/Frazione -  
via Papa Giovanni XXIII n. 11

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento in condominio mapp 89 sub 8

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Appartamento in condominio map 89 sub 8.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: Appartamento in condominio map 89 sub 8.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	7
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	7
Corpo: Appartamento in condominio map 89 sub 8.....	7
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	7
Corpo: Appartamento in condominio map 89 sub 8.....	7
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	8
Corpo: Appartamento in condominio map 89 sub 8.....	8
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	8
Corpo:.....	9
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	9
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	9
Corpo: Appartamento in condominio map 89 sub 8.....	9
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	10
Corpo: Appartamento in condominio map 89 sub 8.....	10
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	10
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	10
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	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. BRUNO CONCA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 16-10-2024 alle 10:30  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Nicola Beretta  
**Data nomina:** 29-02-2024  
**Data giuramento:** 04-03-2024  
**Data sopralluogo:** 04-06-2024  
**Cronologia operazioni peritali:** 1 verifiche catastali ; 2 verifiche catastali ; primo accesso in comune x verifiche edilizie , tentativo 1 accesso sui luoghi, verifiche ipotecarie; verifiche urbanistiche ed edilizie negative (ante '67); tentativo 2 accesso sui luoghi, richiesta proroga per controllo documenti 27.06.2024; autorizzazione proroga 03.07.2024; accesso e sopralluogo archivio notarile; visione atto notarile storico; redazione perizia e consegna copia mezzo Pec.

Beni in **Verdello (BG)**  
Località/Frazione -  
via Papa Giovanni XXIII n. 11

## **Lotto: 001 - Appartamento in condominio mapp 89 sub 8**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento in condominio map 89 sub 8.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Verdello (BG) CAP: 24049 frazione: -, VIA PAPA GIOVANNI XXIII 11**

Note: Appartamento residenziale ubicato al piano secondo fronte strada comunale con accesso da scala condominiale lato est edificio (non dotato di ascensore).Risulta presente un locale deposito al piano sottotetto, oltre i diritti condominiali sul vano scale e porzione del sottotetto comuni a tutte le unità presenti nel condominio.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: VEDI VISURA AGGIORNATA IN ALLEGATO.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Abitazione di tipo popolare (vedi specifica intestazione), foglio 9, particella 89, subalterno 8, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII, piano 2, comune Verdello, categoria A/4, classe 2, consistenza 4, superficie -, rendita € 159,07

Derivante da: Atto notarile notaio OMISSIS del 07.06.2006 rep. 45701

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi di proprietà generale Sottotetto e vano scala comuni come da Atto

Confini: unità a piano secondo in edificio in condominio collegata con scala ad area esterna

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

I dati catastali risultano corretti e corrispondono tra loro nei registri catastali e nell'atto di pignoramento

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, risulta essere inserita in palazzina residenziale posta sulla via principale Papa Giovanni XXIII all'altezza del civico n. 11, in zona centrale del Comune di Verdello (affaccio di finestre anche su via Palestro). Tale zona è servita dalla rete viaria principale ed è integrata da tutte le infrastrutture e da tutti i servizi e sottoservizi comunali. L'unità è collocata al piano secondo dello stabile con accesso dal vano scale comune (non dotato anche di ascensore). Risulta esclusiva porzione di sottotetto destinato a deposito. Precisazione: vano scale e porzione sottotetto risultano comuni a tutte le unità presenti nel condominio. Edificio in pessime condizioni di manutenzione

**Caratteristiche zona:** centrale 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Immobili oggetto di perizia ubicati in zona centrale.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** zona centrale e vicina al centro storico-abitato.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Collegamenti mezzi pubblici ottimi e nelle immediate vicinanze

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento in condominio map 89 sub 8**

Dal sopralluogo e dall'accesso all'unità è emerso come l'abitazione risulti in pessime condizioni di manutenzione, risalente all'epoca di costruzione con mancanza totale, non eseguita negli anni passati, neppure della regolare manutenzione ordinaria, sia per la porzione esclusiva dell'abitazione che delle parti comuni del condominio.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e riscaldamento) NON risultano funzionanti e nemmeno conformi alle normative vigenti in materia (D.M. 37/08).

Si veda il paragrafo successivo per la descrizione dettagliata.

Superficie complessiva di circa mq **83,00**

E' posto al piano: secondo (abitazione)

L'edificio è stato costruito nel: ante '67.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,76

L'intero fabbricato è composto da n. 3 oltre al sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 3 oltre al sottotetto e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Edificio prettamente residenziale in pessimo stato di manutenzione, finiture e impianti tecnologici risalenti all'anno di costruzione ante '67.

### Varie

Caratteristiche tecniche - Finiture esterne – Finiture interne: Le strutture portanti verticali del complesso immobiliare sono in telaio a muratura portante perimetrale e muratura di tamponamento del tipo semi-portante (parte vano scala). Quelle orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. I muri perimetrali dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia hanno spessore di circa cm. 35, mentre i tavolati divisorii interni in laterizio ed hanno spessore di cm. 10. Esternamente le facciate dell'immobile risultano essere rivestite in intonaco risalente all'epoca di costruzione, con forte elementi di degrado ed infiltrazioni visibili, il tutto verificato al momento del sopralluogo. Le finestre e le portefinestre dell'alloggio risultano essere risalenti all'epoca di costruzione, in legno con vetri singoli, con oscuranti esterne in legno (persiane). Le finiture interne sono le seguenti: - i locali risultano pavimentati con marmette di ceramica nei vani abitabili e piastrelle di ceramica nel corridoio, soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati; - il bagno risulta pavimentato con piastrelle di ceramica smaltate, compresi rivestimenti a parete e dotati di tutti quei servizi necessari al suo regolare utilizzo; - le porte interne a battente sono tutte in legno tamburato; - nelle due stanze poste a ovest sono presenti copiose infiltrazioni provenienti dalla copertura condominiale, segnalate più volte dall'esecutato ma mai oggetto d'intervento. Gli impianti tecnologici risultano NON funzionanti e nemmeno conformi alle normative vigenti, risalenti all'epoca di costruzione: impianto di riscaldamento autonomo tramite radiatori in ghisa e caldaia a gas metano (senza contatore), impianto elettrico (contatore piombato) ed idrosanitario funzionanti ma vetusto, tutti comunque non conformi alla normativa vigente (DM 37/08).

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	anno di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto NON funzionante e nemmeno conforme alla normativa vigente

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma a metano con radiatori in ghisa.
Stato impianto	NON funzionanti
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	impianto NON funzionante e nemmeno conforme alla normativa vigente
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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: Immobile edificato nel periodo ante 01.09.1967**

NOTE: Dichiarazione in atto di provenienza rep. 45701 notaio OMISSIS in data 07/06/2006

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento in condominio map 89 sub 8.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Verdello (BG) CAP: 24049 frazione: -, VIA PAPA GIOVANNI XXIII 11**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna dei locali (senza intervento strutturale)

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia	€ 1.500,00
Oblazione comunale e diritti segret	€ 1.100,00
<b>Totale oneri: € 2.600,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Difformità edilizia tramite diversa distribuzione interna, come da planimetria di rilievo stato dei luoghi e raffronto.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento in condominio map 89 sub 8.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Verdello (BG) CAP: 24049 frazione: -, VIA PAPA GIOVANNI XXIII 11**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 2 del 10.03.2020 e pubblicato sul BURL n. 16 del 20.04.2022 - Variante n. 1 al PIANO REGOLE
Ambito:	AMBITI DI IMPIANTO STORICO - A
Norme tecniche di attuazione:	Normativa sull'immobile mapp 89 - art. 10 Piano delle regole in variante e scheda edificio
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:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	edificio esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Immobile edificato in periodo ante '67 come indicato nell'atto
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Immobile edificato sul fgl. 9 mapp. 89

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento in condominio map 89 sub 8.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Verdello (BG) CAP: 24049 frazione: -, VIA PAPA GIOVANNI XXIII 11**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni come da indicazioni di NON conformità edilizia

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale dopo sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Oneri di regolarizzazione	
Variazione interna in sanatoria	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Note: Vecchia Scheda Docfa allegata

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Dopo visione della documentazione catastale reperita e completa, il sottoscritto tecnico dichiara la NON conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale reperita presso i pubblici uffici

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. 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: Acquisto quota appartamento scheda prot. 1258/1981

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: vedi allegati alla

presente relazione

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 07/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 110000; Note: Comunicazione n. 6019 del 11/06/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2008. Cancellazione totale eseguita in data 28/07/2008.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 17/04/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 175500; Importo capitale: € 117000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/02/2024 ai nn. OMISSIS; Atto di pignoramento appartamento mapp 89 sub 8 quota completa.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento in condominio map 89 sub 8

## 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 in condominio map 89 sub 8

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in , VIA PAPA GIOVANNI XXIII 11**

Verifica negativa. L'immobile risulta libero e non gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non contabilizzate.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Alla data del sopralluogo, non ci sono opere straordinarie deliberate: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Contabilità delle spese condominiali eseguito saltuariamente da parte diretta dei condomini.

### **Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nessuna tabella millesimale eseguita

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Difficile accessibilità all'immobile in quanto non presente l'ascensore condominiale. L'appartamento interno ha caratteristiche di adattabilità in capo alla normativa specifica.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**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:** Appartamento in condominio map 89 sub 8

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione della consistenza viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva degli accessori pertinenziali, il tutto mediante la verifica metrica in sito e la rasterizzazione della planimetria catastale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
unità residenziale piano secondo	sup lorda di pavimento	74,00	1,00	74,00
piccolo deposito a piano sottotetto	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97
		<b>83,00</b>		<b>76,97</b>

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%), 33% sottotetti e taverne non agibili non abitabili, 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.

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto Perito, valutata la natura unitaria dell'appartamento, il tutto sia da considerarsi indivisibile. Non risultano spese condominiali pregresse ed a debito in quanto condominio privo di amministratore. Gestione saltuaria tra i condomini.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

### Opponibilità ai terzi: NO

Note: Dopo il primo sopralluogo con l'esecutato OMISSIS, è stato eseguito ulteriore sopralluogo di verifica delle difformità. L'esecutato ha fornito tutti i recapiti per la verifica puntuale dello stato dell'immobile. Nell'abitazione, come dichiarato dall'esecutato, non risulta presente nessuno, visto anche lo stato attuale e le infiltrazioni presenti dalla copertura condominiale.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato dell'immobile mediante stima diretta e comparativa.

In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione.

Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito all'unità immobiliare residenziale, valutando insieme il valore delle quote comuni condominiali.

La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata in riferimento alla superficie commer-

ziale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva degli accessori pertinenti, il tutto utilizzando la planimetria catastale reperita presso l'A.G.E. settore Territorio di Bergamo e le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

## 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: Contatti telefonici con le maggiori agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - Valori immobili semi-recenti (da 21 a 50 anni): min €/mq 500,00 e valore max €/mq 700,00 (listino prezzi immobili ed. 2023 in collaborazione F.I.M.A.A)

- Valori immobili da ristrutturare: min €/mq 100,00 e valore max €/mq 300,00 (listino prezzi immobili ed. 2023 in collaborazione F.I.M.A.A)

- Valori immobili non-recenti (da 15 a 40 anni): min €/mq 900,00 e valore max €/mq 1.000,00 (listino "VALORE Case e Terreni" osservatorio immobiliare 2022)

- Valori immobili da ristrutturare: min €/mq 500,00 e valore max €/mq 700,00 (listino "VALORE Case e Terreni" osservatorio immobiliare 2022)

Valore congruo utilizzato per il presente immobile €/mq 500,00.

## 12.3 Valutazione corpi:

### Appartamento in condominio map 89 sub 8. Abitazione di tipo popolare [A4] Verdello (BG), via Papa Giovanni XXIII n. 11

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.485,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
unità residenziale piano secondo	74,00	€ 500,00	€ 37.000,00
piccolo deposito a piano sottotetto	2,97	€ 500,00	€ 1.485,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.485,00
Valore corpo			€ 38.485,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.485,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.485,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in condominio map 89 sub 8	Abitazione di tipo popolare [A4]	76,97	€ 38.485,00	€ 38.485,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.772,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.100,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 29.612,25
Valore diritto e quota	€ 29.612,25

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.612,25
---	-------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Immobile edificato nel periodo ante '67 soggetto a tassa di registro.

**Allegati**

- "A" – Planimetria catastale unità ed estratto satellitare;
- "B" – Visura catastale completa ed estratto mappa catastale;
- "C" – Documentazione Urbanistica e PGT;
- "D" – Ispezioni Ipotecarie;
- "E" – Documentazione fotografica;
- "F" – Tabelle su pubblicazioni di settore per valori di stima immobiliare;
- "G" – Planimetria di rilievo e riscontro difformità edilizie.

Altri allegati :

- Perizia tecnica priva dei dati sensibili ;
- Descrizione succinta ;
- Dichiarazione del CTU per invio perizia alle parti;
- File "rtf" per dichiarazione dati catastali immobile pignorato;
- Scheda di controllo procedura rg 21/2024;
- File ZIP con fotografie e planimetrie "jpg".

Casazza 22-07-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Nicola Beretta**

