



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 319/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Danilo Salvoni
Codice fiscale: SLVDNL62S21A794D
Partita IVA: 02081640167
Studio in: Via Pitentino 16/C - 24124 Bergamo
Telefono: 035246721
Email: d.salvoni@studiosalvoni.it
Pec: d.salvoni@archiworldpec.it



Beni in **Martinengo (BG)**Località/Frazione
VIA BOLOGNA, 3**INDICE****Lotto: 001 - Appartamento con cantina e Autorimessa**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento con cantina e Autorimessa	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Appartamento con cantina e Autorimessa	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: Appartamento con cantina e Autorimessa	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: Appartamento con cantina e Autorimessa	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: Appartamento con cantina e Autorimessa	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: Appartamento con cantina e Autorimessa	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: Appartamento con cantina e Autorimessa	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	11
Prezzo base d'asta del lotto	11
Regime fiscale della vendita	11

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Danilo Salvoni

Data nomina: 19-09-2024

Data giuramento: 24-09-2024

Data sopralluogo: 16-10-2024

Cronologia operazioni peritali: accesso all'immobile esecutato in data 25.09.2024 e 16.10.2024 accessi in Conservatoria Registri Immobiliari, Catasto e U.T. Comune di Martinengo (Bg) in più giorni da 25.09.2024 a 28.01.2025

Beni in **Martinengo (BG)**
VIA BOLOGNA, 3

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina e Autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), VIA BOLOGNA, 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/1), foglio 7, particella 4461, subalterno 16, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA TRIESTE, 1, piano 3, comune MARTINENGO (BG), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 VANI, rendita € 578,43

Confini: Appartamento: a nord, est ed ovest con prospetto su area condominiale; a sud, in parte con prospetto su area comune, in parte con vano scale Cantina: a nord, ovest e sud con parti comuni

Note: Indirizzo: Via Trieste 1 (Catastale) Via Bologna 3 (Reale)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (Proprietà per 1/1), foglio 7, particella 1138, subalterno 15, scheda catastale PRESENTE, indirizzo VIA TRIESTE, 1, piano S1, comune MARTINENGO (BG), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 MQ, superficie 17 MQ, rendita € 25,62

Confini: Autorimessa: a nord con accesso; ad est con autorimessa identificata con il n. 37; a sud con terrapieno.

Note: Indirizzo: Via Trieste 1 (Catastale) Via Bologna 3 (Reale)

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

SI CONFERMA LA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale / commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: FARMACIE (BUONO), UFFICIO POSTALE (BUONO), SUPERMERCATI (BUONO), OSPEDALE (BUONO), SCUOLE (BUONO)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Caravaggio, Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale del serio.

Attrazioni storiche: Porta Garibaldi.

Principali collegamenti pubblici: AUTOSTRADA A/4 (Seriata) 12 KM, STAZIONE FERROVIARIA (Romano Lombardia) 6 KM, AEROPORTO 17 KM, FERMATE AUTOBUS LINEA 0,4 KM

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento con cantina e Autorimessa**

L'immobile oggetto di trattazione è allocato in una palazzina nel complesso residenziale denominato "Bradelle" nel comune di Martinengo (Bg) inserito in un'area verde comune in cui sorgono tre distinti edifici ad uso residenziale realizzati nei primi anni '80 e oggetto nel 2022 di un intervento di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico (eco-bonus 110%).

L'ingresso carrale è situato in posizione centrale rispetto alle tre palazzine da cui si accede tramite ampio corsello coperto che collega tutti e tre gli edifici, mentre l'ingresso pedonale del fabbricato è ubicato sul lato EST dell'edificio raggiungibile tramite una leggera rampa.

L'unità immobiliare è posta al piano terzo della palazzina "C" e risulta così composto: ingresso, soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e quattro balconi, con annessa cantina e autorimessa al piano seminterrato.

Si fa presente che i lavori di ristrutturazione correlati alla riqualificazione energetica risultano non definiti nella parte delle finiture interne all'unità immobiliare in particolar modo per quanto attiene la sostituzione dei serramenti esterni.

E' posto al piano: TERZO

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1 Seminterrato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in buono stato di conservazione stante il recente intervento di riqualificazione energetica eseguito.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: pesime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: Legno condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: Cappotto rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: Stabilizzato+Porfido+Battuto Cls condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse Note: Camere parquet
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Cantina e Autorimessa
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti	
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: scarse
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti Note: Tubi a vista in cucina
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1981
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Epoca di realizzazione/adeguamento	2022
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
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	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: N.3/81- Prot.2468 /1981**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/01/1981 al n. di prot. 2468

Numero pratica: Prot.20531 del 10/10/2012

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori

Note tipo pratica: Art.6 comma 2 DPR 380/2001

Per lavori: Demolizione parete cucina

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 10/10/2012 al n. di prot. 20531

NOTE: Il provvedimento riguarda la demolizione della parete cucina / soggiorno. Si evidenzia la presenza di errori nella rappresentazione grafica dell'unità immobiliare: non viene raffigurato il balcone nella camera letto posto ad Ovest.

Numero pratica: CILAS N.98-2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILAS

Note tipo pratica: CILA Superbonus

Per lavori: Efficientamento energetico e riduzione rischio sismico

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 14/04/2022 al n. di prot. 9179

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Appartamento con cantina e Autorimessa.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), VIA BOLOGNA, 3**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Appartamento con cantina e Autorimessa.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), VIA BOLOGNA, 3**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DEL CONSIGLIO COMUNALE N°43 DEL 19-08-2012
Zona omogenea:	AR1 - Ambiti prevalentemente residenziali
Norme tecniche di attuazione:	Art.24 Gli ambiti prevalentemente residenziali (AR1) comprendono le porzioni di territorio caratterizzate da insediamenti di tipo prevalentemente residenziale plurifamiliare, sature o di completamento. Intervenibilità edilizia : Sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e), f) dell'art. 27 della Lr. 12/2005 smi. Destinazione d'uso: Funzione principale R . Funzioni non ammesse I, A, AG, tutte le attività risultanti incompatibili col carattere prevalentemente residenziale dell'ambito, le funzioni complementari oltre il 40% della SIp Indici edificatori: Indice fondiario If = 1,50 m3/m2 Altezza H = m 10,50 Rapporto di copertura Rc = 40% Disposizioni particolari: a) Qualora l'estensione dei relativi lotti d'intervento abbia dimensionamento superiore a m2 3.000 è prescritto l'obbligatorio ricorso al titolo edilizio convenzionato recante, tra l'altro, l'impegno del soggetto attuatore ad

	assicurare il reperimento di idonee dotazioni di servizi; b) in caso di completa trasformazione dell'ambito identificato col n. 3 nella tavola 8 "Carta della conformazione del regime dei suoli", è fatto obbligo d'utilizzare il Permesso di costruire convenzionato; c) il recupero dell'eventuale volume esistente, che ecceda l'indice fondiario di riferimento, dovrà sottostare agli strumenti di cui agli artt. 7 e 14 delle presenti Disposizioni attuative; d) la Commissione del paesaggio, nel valutare il progetto di riqualificazione, giudica il grado di conservazione dei caratteri formali e degli elementi stilistico – decorativi degli edifici riconosciuti come testimonianza storica. e) nell'ambito identificato con il numero 5 nella tav. 8 del Piano delle regole "Carta della conformazione del regime dei suoli" è fatto obbligo l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato; f) nell'ambito identificato con il numero 6 nella tav. 8 del Piano delle regole "Carta della conformazione del regime dei suoli" è fatto obbligo l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato.
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:	1,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Volume massimo ammesso:	Quello derivante dal Piano Attuativo
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento con cantina e Autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), VIA BOLOGNA, 3

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto tra gli elaborati planimetrici catastali agli atti dell'agenzia del territorio e la situazione reale si rilevano lievi difformità grafiche dello stato dei luoghi con il mancato aggiornamento della planimetria dell'unità immobiliare a seguito del provvedimento del 2012 e l'errata indicazione della via in visura

Regolarizzabili mediante: REDAZIONE NUOVO DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: REDAZIONE DOCFA con aggiornamento della planimetria catastale

Oneri di regolarizzazione	
Pratica Catastale	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/05/2004 al 28/09/2011. 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 dal 28/09/2011 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/09/2024 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; A rogito di OMISSIS in data 28/09/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/11/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 212.500,00; Importo capitale: € 141.700,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina e Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Appartamento con cantina e Autorimessa
Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA BOLOGNA, 3

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.000,00 circa.

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: Euro 5.180,03.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 16.011 (AMMINISTRATIVE - PROPRIETA'); 47.248 (PALAZZINA C)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C (73,84 kWh/m2 anno)

Note Indice di prestazione energetica: Cod. Identificativo: 1613300043123 valido fino al 23/11/2033

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sussiste nessun vincolo riconducibile al D.Lgs 42/2004

Avvertenze ulteriori: //

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento con cantina e Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
App. P.4	sup lorda di pavimento	104,00	1,00	104,00
Balconi	sup lorda di pavimento	14,00	0,33	4,62
		118,00		108,62

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024 Zona: Martinengo (BG) Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Accessori:

Appartamento con cantina e Autorimessa 1. Box	Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq Valore a corpo: € 13500
Appartamento con cantina e Autorimessa 2. Cantina	Valore a corpo: € 2000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene è indivisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato** da OMISIS, con contratto di locazione stipulato in data 04/03/2020 per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile

Registrato a Treviglio (BG) il 08/05/2020 ai nn.1408 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 03/04/2028

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 03/12/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezzi regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

Si evidenzia inoltre che la valutazione richiesta allo scrivente perito dovrà essere determinata nell'ambito di una procedura esecutiva, con limitati tempi di vendita del bene (vendita forzata).

Nel caso specifico lo scrivente perito attraverso indagini di mercato ha individuato i parametri tecnici economici di beni immobili aventi caratteristiche simili e pertanto utilizza il metodo comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Martinengo (Bg); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari), APPE (Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia) Agenzie Immobiliari di zona;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.300,00 - 1.800,00;
Altre fonti di informazione: Indagini di mercato.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento con cantina e Autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2]
Martinengo (BG), VIA BOLOGNA, 3**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 162.930,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
App. P.4	104,00	€ 1.500,00	€ 156.000,00
Balconi	4,62	€ 1.500,00	€ 6.930,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 162.930,00
Valore corpo			€ 162.930,00
Valore accessori			€ 15.500,00
Valore complessivo intero			€ 178.430,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 178.430,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con cantina e Autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Cantina	108,62	€ 178.430,00	€ 178.430,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 26.764,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
ARROTONDAMENTO	€ 34,50
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 145.000,00
Valore diritto e quota	€ 145.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 145.000,00
---	--------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

29-01-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Danilo Salvoni