



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 81/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRI'



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus
Codice fiscale: SNTPLA55P18E704Z
Studio in: VIA CARDUCCI 308 - 24127 BERGAMO
Telefono: 035253128
Email: paolosantus@libero.it
Pec: paolo.santus@archiworldpec.it



Beni in Villongo (BG)
Via Tito Speri n.9

INDICE

Lotto 01 - Abitazione + cantina e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: 01	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: 01	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: 01	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: 01	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: 01	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo: 01	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: 01	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: 01	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi	14
Adeguamenti e correzioni della stima	14
Prezzo base d'asta del lotto	14
Regime fiscale della vendita	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2025 alle 11,50

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutati: OMISSIS - OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus

Data nomina: 07-04-2025

Data giuramento: 08-04-2025

Data sopralluogo: 12-05-2025

Cronologia operazioni peritali: il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva che risale ad un atto di compravendita trascritto in data antecedente i venti anni dalla trascrizione del pignoramento, indica inoltre i dati catastali degli immobili al momento del pignoramento. Il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati che sono stati acquisiti dal perito ed allegati alla presente relazione peritale come all. I1 e all. I2. Accettata in data 08/04/2025 la nomina di esperto stimatore venivano effettuate le prime ricerche e si recuperavano i documenti all'Agenzia delle Entrate relativi alla situazione catastale ed alle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie degli immobili. I sopralluoghi dell'immobile venivano effettuati in data 29/04/2025 in modo parziale e dal solo perito e in data 12/05/2025 unitamente al Custode Giudiziario Dott. Paolo Attilio Rossi, si eseguiva la documentazione fotografica e il rilievo strumentale delle proprietà che evidenziava la corrispondenza con la planimetria catastale dell'immobile. In data 15/05/2025 si effettuava l'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Villongo per le verifiche relative alle pratiche edilizie, si evidenziava la non corrispondenza con lo stato reale dei luoghi a causa di alcune modifiche non autorizzate relativamente alla distribuzione interna dell'appartamento.

Beni in Villongo (BG)
Via Tito Speri n.9

Lotto 01 - Abitazione + cantina e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo Lotto 01

Abitazione + cantina e autorimessa site in Villongo Via Tito Speri n.9

Quota e tipologia del diritto:

- quota di ½ piena proprietà di OMISSIS Cod. Fiscale: OMISSIS
- Residenza in Villongo Via Tito Speri n.9
- Stato Civile: coniugato
- Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto:

- quota di ½ piena proprietà di OMISSIS Cod. Fiscale: OMISSIS
- Residenza in Villongo Via Tito Speri n.9
- Stato Civile: coniugato
- Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione abitazione e cantina:

- OMISSIS nato in Senegal in data 10/01/1960
 - C.F.: OMISSIS quota di 1/2 di piena proprietà,
 - OMISSIS nato in Senegal in data 1/08/1962
 - C.F.: OMISSIS quota di 1/2 di piena proprietà;
- foglio 5, particella 1922, subalterno 5, indirizzo Via Tito Speri n.9, piano 2-S1, comune Villongo, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, rendita € 383,47 (all. B1 e C1 visura catastale e planimetria catastale).

Confini abitazione:

in lato sud con abitazione di altra proprietà e scale condominiali, i restanti lati prospettano su corte comune;

Confini cantina:

in lato sud con scale condominiali, in lato est con corridoio condominiale, in lato nord con cantina di altra proprietà, in lato ovest con terrapieno e corte comune.

Intestazione autorimessa:

- OMISSIS nato in Senegal in data 10/01/1960
 - C.F.: OMISSIS quota di 1/2 di piena proprietà,
 - OMISSIS nato in Senegal in data 1/08/1962
 - C.F.: OMISSIS quota di 1/2 di piena proprietà;
- foglio 5, particella 1922, subalterno 13, indirizzo Via Tito Speri n.9, piano S1, comune Villongo, categoria C/6, classe 2, superficie mq. 15, rendita € 30,99 (all. B2 e C2 visura catastale e planimetria catastale).

Confini autorimessa:

in lato est con corsello condominiale, in lati sud e nord con autorimesse di altra proprietà, in lato ovest con corridoio condominiale senza accesso.

Derivanti da:

atto di compravendita in data 28/02/2006 Notaio Dr. Mariafranca Nosari nn. rep. 90.917 racc. 13.197

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

quota di 119/1000 sulle parti ed enti comuni (abitazione + cantina e autorimessa)

C'è corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari sono ubicate in Comune di Villongo (BG) in Via Tito Speri n.9, si tratta di un'appartamento al piano secondo con autorimessa e cantina al piano interrato. Fanno parte di un edificio residenziale ultimato nell'anno 1975 sito in quartiere residenziale, la zona è contraddistinta da edifici di piccole e medie dimensioni edificati negli anni '70. Il centro del Comune di Villongo con tutti i servizi pubblici e le attività commerciali è distante circa km. 1,0.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale molto scarso con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola materna (distante km. 1,0), Scuola primaria (distante km. 1,0), Scuola secondaria di primo grado (distante km. 1,0), Attività commerciali (distanti km. 1,0), Banche (distanti km. 1,0), Farmacia (distante km. 1,0), Ufficio postale (distante km. 1,0), Ospedale (distante km. 2,5), Municipio (distante km. 1,0)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a Km. 34.

Attrazioni paesaggistiche: no.

Attrazioni storiche: no.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 36, Fermata autobus Km. 0,5

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione Lotto 01: Abitazione + cantina e autorimessa

Le unità immobiliari oggetto di perizia consistono in un'abitazione al piano secondo e una cantina e un'autorimessa al piano seminterrato, parti di un edificio residenziale di tre piani fuori terra e uno seminterrato, ultimato nell'anno 1975 è sito in Comune di Villongo con accesso da Via Tito Speri n.9. L'edificio è posto in zona residenziale contraddistinta da edifici di piccole e medie dimensioni.

Le unità immobiliari pignorate sono così composte:

- abitazione al secondo piano: soggiorno/cottura, n.2 camere, bagno, disimpegno notte, n.2 balconi;
- autorimessa e cantina al piano seminterrato.

Superficie complessiva di circa mq **123,00**

Poste al piano: 2° e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1973/75

Le unità immobiliari hanno un'altezza utile interna di circa h. 2,90 abitazione, h. 2,80 autorimessa, h. 2,55 cantina

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: allo stato di fatto le unità immobiliari oggetto di perizia non si trovano in buono stato di conservazione, come dimostrato dalla documentazione fotografica (vedi all. A) presentano visivamente delle criticità con fessurazioni dei cementi armati delle gronde (all. A foto 19 - 20), infiltrazioni d'acqua (all. A foto 23 - 24 - 25 - 26) dovute alla rottura di numerose tegole del tetto (all. A foto 21 - 22).

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: tegole in cotto condizioni: molte tegole sono rotte e da sostituire (all. A foto 21 - 22)
Solai	tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: scarse i cementi armati delle gronde presentano fessurazioni che richiedono interventi di risanamento (all. A foto 19 - 20)
Strutture verticali	materiale: muratura e c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: discrete
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: pvc protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: discrete nell'autorimessa e nella cantina il pavimento è in battuto di cemento
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: serratura di sicurezza condizioni: sufficienti nella cantina la porta è in ferro e l'autorimessa è dotata di basculante in ferro
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: discrete
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da mettere a norma la cantina e l'autorimessa sono dotate solo di un punto luce
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame

	condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative la cantina e l'autorimessa non sono dotate di impianto idrico
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1973/75
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caloriferi con caldaia autonoma a gas posizionata sul balcone.
<i>Stato impianto</i>	funzionante
<i>Potenza nominale</i>	Kw 24
<i>Epoca di adeguamento con nuova caldaia</i>	2004 circa
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</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



Soggiorno



Camera 1



Camera 2



Bagno



Autorimessa

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Reg. Costr. n. 79/1973 (all. E)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Costruzione fabbricato (condominio)

Oggetto: Abitazione civile

L'abitabilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo Lotto 01**Abitazione + cantina e autorimessa site in Villongo Via Tito Speri n.9**Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- diversa distribuzione dei muri interni senza aumento di volume e senza modifiche alle aperture esterne (vedi confronto tra pianta stato di fatto (all. D1) e pianta approvata con Licenza di Costruzione (all. E).

Regolarizzabili mediante:

- presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)

Descrizione delle opere da aggiornare:

- non ci sono opere da aggiornare, i muri realizzati in difformità dalla Licenza di Costruzione vengono autorizzati con la presentazione della CILA, non c'è da aggiornare la planimetria catastale in quanto quella depositata in catasto corrisponde esattamente allo stato di fatto (all. C1).

Oneri di regolarizzazione	
Predisposizione e presentazione al Comune di Villongo di istanza per Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) da un tecnico autorizzato.	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo Lotto 01**Abitazione + cantina e autorimessa site in Villongo Via Tito Speri n.9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.1 del 26/02/2008
Zona omogenea:	insediamenti esistenti prevalentemente residenziali - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a piccole unità
Norme tecniche di attuazione:	Art.17 - insediamenti esistenti prevalentemente residenziali - tipo C comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie edilizie residenziali pluripiano a singoli lotti
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.9 del 08/05/2015 e n.5 del 03/04/2017
Ambito:	insediamenti esistenti prevalentemente residenziali - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a piccole unità
Norme tecniche di attuazione:	Art.17 - insediamenti esistenti prevalentemente residenziali - tipo C comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie edilizie residenziali pluripiano a singoli lotti
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:	SLP esistente
Altezza massima ammessa:	esistente

Volume massimo ammesso:	SLP esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

In riferimento al Lotto 01 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo Lotto 01

Abitazione + cantina e autorimessa site in Villongo Via Tito Speri n.9

In riferimento al Lotto 01 si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari:

- OMISSIS nato in Senegal il 10-01-1960 C.F. OMISSIS per diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- OMISSIS nato in Senegal il 01-08-1962 C.F. OMISSIS per diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- in forza di atto di compravendita a rogito Notaio OMISSIS in data 28/02/2006 ai nn. 90917/13197, trascritto a Bergamo in data 07/03/2006 ai nn. 13147/7485 (all. H).

Proprietari di provenienza:

- OMISSIS nato a Carbonia il 16-07-1976 C.F. OMISSIS per diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- OMISSIS nata a Carbonia il 09-09-1977 C.F. OMISSIS per diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita a rogito Notaio OMISSIS in data 03/05/2001 ai nn. 94383, trascritto a Bergamo in data 25/05/2001 ai nn. 20201/14970.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Iscrizione di ipoteca:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS derivante da Mutuo ipotecario a rogito Notaio OMISSIS in data 28/02/2006 ai nn. 90918/13198, iscritta a Bergamo in data 07/03/2006 ai nn. 13148/3279, Importo ipoteca € 145.000, Importo capitale € 261.000 (all. F).

Trascrizione pregiudizievole:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS derivante da Verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario in data 30/03/2011 ai nn. 903/2011 trascritto a Bergamo in data 13/04/2011 ai nn. 18803/10722 (all. G1).

Trascrizione pregiudizievole:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS derivante da Verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario in data 19/02/2025 ai nn. 1312 trascritto a Bergamo in data 06/03/2025 ai nn. 11065/7786 (all. G2).

Dati precedenti relativi al Lotto 01

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 Lotto 01

Abitazione + cantina e autorimessa site in Villongo Via Tito Speri n.9

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

Spese di gestione condominiale:

I proprietari degli immobili che compongono l'edificio non si avvalgono di un amministratore per la gestione delle spese che vengono suddivise di volta in volta tra i proprietari.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile al momento della perizia:

Rifacimento copertura con nuova guaina e nuove tegole (all. A foto 21 - 22): preventivo € 16.000,00

Sistemazione fessurazioni gronda in c.a. della copertura (all. A foto 19 - 20) e infiltrazioni d'acqua all'interno dell'appartamento dovute alla rottura di numerose tegole (all. A foto 23 - 24 - 25 - 26): preventive € 12.000,00

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):**

"Quota di 119/1000 sulle parti ed enti comuni del fabbricato che sono tali per legge e per l'uso cui sono destinate ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti C.C. tra cui l'area scoperta circostante il fabbricato, il vano caldaia al piano seminterrato (oggi in disuso), le scale ed il vano scale, il corridoio di disimpegno delle cantine".

I condomini dovranno affrontare con le rispettive quote di spettanza la spesa di sistemazione della copertura e delle gronde con relativi danni sottostanti, non è ancora stato trovato un accordo per affrontare tali lavori di cui il preventivo totale è di € 28.000. Una volta approvati i preventivi per i lavori i proprietari degli immobili oggetto di perizia dovranno provvedere al pagamento della propria quota di 119/1000 che in base ai preventivi risulta essere di € 3.332 (totale preventivi € 28.000 x 119/1000).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**Identificativo Lotto 01**

Abitazione + cantina e autorimessa site in Villongo Via Tito Speri n.9

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico.

E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni ed esterni, i muri confinanti con le parti comuni sono stati calcolati al 50%.

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione piano secondo	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
balconi mq. 15	sup lorda di pavimento	15,00	0,33	4,95
cantina piano seminterrato mq. 9	sup lorda di pavimento	9,00	0,10	0,90
autorimessa piano seminterrato	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		123,00		104,85

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

I debitori risultano residenti in Comune di Villongo Via Tito Speri n.9 e occupano gli immobili oggetto di perizia (all. I1-2).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione delle unità immobiliari in oggetto si è proceduto con 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, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso 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 di Villongo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate (O.M.I.);
- Borsino immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- € 800/mq. per tipologia d'abitazione simile all'unità immobiliare in oggetto.
- € 475/mq. per tipologia d'autorimessa simile all'unità immobiliare in oggetto.

Parametro risultante dalla media dei seguenti valori:

- Agenzia delle Entrate (O.M.I.) € 850/mq.;
- Borsino Immobiliare € 750/mq.;

Altre fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in Villongo e limitrofe.

12.3 Valutazione Lotto 01:**Abitazione + cantina e autorimessa site in Villongo Via Tito Speri n.9**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano secondo	83,00	€ 800,00	€ 66.400,00
balconi mq. 15	4,95	€ 800,00	€ 3.960,00
cantina piano seminter-rato mq. 9	0,90	€ 800,00	€ 720,00
autorimessa piano seminterrato	16,00	€ 475,00	€ 7.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.680,00
Valore finale complessivo diritto e quota			€ 78.680,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 01	Abitazione, cantina e autorimessa	104,85		€ 78.680,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 19.670,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 2.000,00

Lavori condominiali pari ad € 28.000,00 da dividere con il condominio: rifacimento copertura, tinteggiature ammaloramenti interni per infiltrazioni dal tetto, sistemazione fessure cemento gronde balconi.

Spese di spettanza dell'immobile oggetto di perizia pari alla quota di 119/1000:

€ 3.332,00

Valore di stima diritto e quota:

€ 53.678,00

12.5 Prezzo base d'asta del Lotto 01:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 53.678,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita da privato, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta.

Allegati

- all. A (jpg) - documentazione fotografica
- all. B1-2 - visure catastali
- all. C1-2 (jpg) - planimetrie catastali
- all. D1-2 (jpg) - piante rilievo stato di fatto
- all. E - pratica edilizia
- all. F - ispezione ipotecaria
- all. G1 - trascrizione pignoramento 2011
- all. G2 - trascrizione pignoramento 2025
- all. H - trascrizione atto di compravendita
- all. I1-2 - certificati stato civile
- Scheda di controllo
- Dichiarazione trasmissione perizia
- Perizia privacy
- Perizia succinta
- Foglio riassuntivo identificativi catastali

14-07-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Santus