



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 636/2020



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Geom. Giulio Gabriele Assolari  
**Codice fiscale:** SSLGGB67L18A794H  
**Studio in:** Via A. Gotti 12 - 24018 Villa d'Almè  
**Telefono:** 035-639595  
**Fax:** 035-639595  
**Email:** giulio.scilla@tiscali.it  
**Pec:** giuliogabriele.assolari@geopec.it



Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione OMISSIS  
Via OMISSIS

**INDICE****Lotto: 001 - LOTTO UNICO**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: A.....	6
Corpo: B.....	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	11
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	12
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	12
Corpo: A.....	12
Corpo: B.....	12
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	13
Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	13
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	13
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	14
Corpo: A.....	14
Corpo: B.....	14
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	15
Corpo: A.....	15
Corpo: B.....	16
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	16
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	16
Corpo: A.....	16

Corpo: B.....	16
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>16</b>
Criterio di stima .....	16
Fonti d'informazione .....	17
Valutazione corpi.....	17
Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18
Regime fiscale della vendita.....	18



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 29-09-2021 alle 9,45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Giulio Gabriele Assolari

**Data nomina:** 28-02-2021

**Data giuramento:** 01-03-2021

**Data sopralluogo:** 25-01-2022

**Cronologia operazioni peritali:** 1) Istanza al notaio Baratteri Mauro del 06-08-2021 per avere copia dell'atto notarile di provenienza 2) Istanza all'agenzia delle entrate del 06-08-2021 al fine di verificare l'esistenza di contratti locativi 3) Richiesta di proroga del 23-09-2021 al deposito della perizia estimativa 4) Sopralluogo con il custode giudiziario Dott. Valsecchi Marco il giorno 28-09-2021 5) Richiesta di proroga del 26-11-2021 al deposito della perizia estimativa 6) Istanza di accesso agli atti dell'ufficio anagrafe comunale del 06-08-2021 per l'ottenimento dei certificati di stato civile e residenza dell'esecutato 7) Istanza all'ufficio tecnico comunale del 29-12-2021 per la visura e l'estrazione delle pratiche edilizie sugli immobili pignorati 8) Udienza dall'III.mo Giudice Dott. Fuzio il 17-01-2022 in cui si sottoponeva quesito all'esperto stimatore 9) Sopralluogo con rilievi metrici e fotografici del 25-01-2022 10) Invio all'III.mo Giudice della relazione di stima del 16-02-2022 con valore di mercato alla data dell'elaborato e con le due ipotesi di valore di mercato comprensivi delle migliorie a seguito dei lavori d'efficientamento energetico (la prima solo con le migliorie degli enti comuni all'edificio, mentre la seconda con l'aggiunta delle migliorie alle parti private dell'appartamento) 11) integrazione del 21-02-2022 alle relazione di stima del 16-02-2022 12) Udienza dall'III.mo Giudice Dott. Fuzio il 22-02-2022 in cui esperto stimatore illustrava la sua relazione di stima del 16-02-2022 13) Udienza dall'III.mo Giudice Dott. Fuzio il 29-01-2024 in cui concedeva sessanta giorni all'esperto stimatore per il deposito della perizia finale 14) richiesta del 19-03-2024 al CONDOMINIO AMBRA V, al fine di avere la situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del condominio

Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione **OMISSIS**  
Via **OMISSIS**

**Lotto: 001 - LOTTO UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Boccaleone, Via OMISSIS**

Note: Appartamento al piano rialzato con ingresso dal vano scala comune

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: LIBERO - Regime Patrimoniale: NESSUNO

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/1, foglio 73, particella OMISSIS, subalterno 706, scheda catastale PROT.N. OMISSIS DEL 17-02-2022, indirizzo VIA OMISSIS, piano 1, comune BERGAMO, categoria A/3, classe 7, consistenza 3 VANI, superficie 49 M2, rendita € EURO 325,37

Derivante da: Atto di compravendita di acquisto dalla sig.ra OMISSIS, con rogito del notaio Baratteri Adriano repertorio n. OMISSIS del OMISSIS, trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Confini: In senso orario a partire dal lato nord: affaccio su area comune; a est affaccio su area comune; a sud vano scala comune; a ovest appartamento di altra proprietà.

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

I dati corrispondono nell'identificativo catastale all'unità immobiliare particella n. OMISSIS subalterno 706 (già subalterno 7).

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Boccaleone, Via OMISSIS**

Note: Cantina al piano seminterrato con ingresso dal vano scala comune

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: LIBERO - Regime Patrimoniale: NESSUNO

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/1, foglio 73, particella OMISSIS, subalterno 707, scheda catastale PROT.N. 15074 DEL 17-02-2022, indirizzo VIA OMISSIS, piano 1, comune BERGAMO, categoria C/2, classe 6, consistenza 3 M2, superficie 4 M2, rendita € EURO 14,41

Derivante da: Atto di compravendita di acquisto dalla sig.ra OMISSIS, con rogito del notaio Baratteri Adriano repertorio n. OMISSIS del OMISSIS, trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Confini: In senso orario a partire dal lato nord: cantina di altra proprietà; a est e sud disimpegno comune; a ovest autorimessa di altra proprietà.

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

I dati corrispondono nell'identificativo catastale all'unità immobiliare particella n. OMISSIS subalterno 707 (già subalterno 7).

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Trattasi di n. 1 unità abitativa e n. 1 unità accessoria, facenti parte di un edificio plurifamiliare costituito da n. 17 appartamenti, da n. 18 cantine e da n. 5 autorimesse e più precisamente: - appartamento al piano rialzato (particella OMISSIS sub. 706) - cantina al piano seminterrato (particella n. OMISSIS sub. 707)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (sufficiente), Asilo Nido (buono), Farmacie (buono), Supermercati (buono), Scuole Medie (buono), Scuole elementari (buono), Scuola secondaria di I grado (buono), Ospedale Bolognini di Seriate (Buono), Ospedale Papa Giovanni XXIII di Bergamo (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Città di Crema a 41 km circa - Città di Cremona a circa 79 km - Città di Brescia a 54 km - Città di Milano a 52 km - Bergamo centro 3 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Regionale del Fiume Adda (a circa 20 km) - Fiume Brembo (a circa a 8 km) - Parco dei Colli di Bergamo (a circa 3 km).

**Attrazioni storiche:** Bergamo Bassa (a circa 1,50 km), Bergamo Alta (a circa 3 km), visita ai castelli della zona e villaggio a Crespi D'Adda (circa 20 km).

**Principali collegamenti pubblici:** Bus per Bergamo centro 300 metri circa, Bus per Seriate 300 metri circa, Stazione ferroviaria di Bergamo 3 km circa, Casello autostradale di Bergamo 3 km circa, Aeroporto "Il Caravaggio" di Orio Al Serio 9 km circa, Casello autostradale di Dalmine 8 km circa

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A**

L'appartamento oggetto della procedura esecutiva si sviluppa su un unico piano rialzato, si trova in buono stato di conservativo ed è costituito dai seguenti locali: soggiorno-cucina, bagno e due camere dal letto.

Superficie complessiva di circa mq **49,00**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nell'anno 1971

L'edificio è stato ristrutturato nel: indicativamente alla fine degli anni 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: OMISSIS subalterno 706; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 mt

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Dall'accertamento dello scrivente, la proprietà immobiliare pignorata si presenta nel suo complesso in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Mentre l'edificio principale, pur essendo stato edificato all'inizio degli anni settanta e su cui probabilmente erano stati eseguiti solo interventi manutentivi minori, si presenta allo stato attuale buone condizioni di manutenzione e conservazione a seguito dei recenti interventi di efficientamento energetico realizzati con il "Superbonus 110%".

Inoltre, in riferimento al sopralluogo svolto e a un accertamento dello stato dei luoghi è emerso che l'edificio principale ha strutture verticali con pilastri in cemento armato, tamponature verticali con murature in laterizio e finitura di facciata con intonachino colorato su coibentazione termica a cappotto; i solai inter-piano sono di laterocemento di tipo misto con aggetti di balconi in cemento armato; il tetto ha le gronde in

cemento armato intonacate nell'estradosso, canali, scossaline e pluviali in rame.

Il vano scala, comprendente anche un ascensore di vecchia generazione, ha gradini e pianerottoli rivestiti con marmo Botticino, barriere in ferro a disegno semplice a protezione delle rampe scala, porte in ferro con vetro smerigliato e portone d'ingresso in alluminio vetrato; le pareti sono intonacate al civile con finitura a gesso e zoccolatura del tipo idrorepellente lavabile.

Il disimpegno comune del piano seminterrato, che si presenta in condizioni piuttosto mediocri, ha una pavimentazione in calcestruzzo liscio, pareti intonacate al rustico e tinteggiate con idropittura.

Le recinzioni della proprietà sono costituite da muretti in prismi di calcestruzzo intonacati solo su un lato e sovrastante cancellata in ferro a disegno semplice.

Le aree esterne sono discretamente curate, con camminamento d'accesso pedonale che conduce al portone d'ingresso al vano scale avente pavimentazione in porfido del tipo opus incertum, camminamenti attorno all'edificio in calcestruzzo liscio; le rimanenti aree esterne sono destinate a cortile di accesso asfaltato per le autorimesse seminterrate e da un giardino che presenta delle piantumazioni anche piuttosto importanti.

Come già indicato in precedenza e ricevute le dovute informazioni dallo studio di progettazione incaricato, sono stati eseguiti nell'anno 2023 i seguenti principali interventi che hanno riguardato gli enti comuni dell'edificio principale:

- sistema a cappotto per le pareti perimetrali esterne con pannelli in EPS con grafite di spessore pari a 14 cm
- coibentazione termica del piano di calpestio del sottotetto con pannelli in poliuretano espanso a spruzzo di spessore pari a 14 cm
- sostituzione della caldaia e installazione di un nuovo impianto centralizzato per il riscaldamento degli appartamenti della palazzina
- coibentazione termica dell'estradosso dei balconi con pannelli in EPS di spessore pari a 14 cm
- correzione dei ponti termici

Varie
L'unità abitativa del piano rialzato, che si trova in buone condizioni manutentive e conservative, presenta le seguenti principali finiture: - intonaci interni di pareti e soffitti al civile con finitura a gesso scagliola, tinteggiati con idropittura di colore bianco; - pavimenti in gres porcellanato a listoni del tipo finto legno e misurazioni variabili; - rivestimenti a parete del bagno a tutta altezza con piastrelle in gres porcellanato lavorato a bolli; - portoncino d'ingresso del tipo semi blindato, porte scorrevoli su parete del tipo tamburate e laminate; - pareti mobili divisorie tra i locali rivestite con laminato; - zoccolini battiscopa in legno di altezza pari a circa 5 cm, infissi di finestre di legno con vetro camera e tapparelle in pvc; - nuovi davanzali in pietra grigia e altri contorni delle aperture esterne rivestite con cappotto termico EPS(spalle e cappello); - contro davanzali in legno chiaro; - impianti elettrici, gas, idrotermosanitario e di raffrescamento con split, risalenti all'epoca dell'ultima ristrutturazione interna; - impianto di riscaldamento di tipo centralizzato, con radiatori in acciaio (soggiorno-cucina), ghisa nella camera da letto, alluminio nell'altra camera da letto e scaldavivande in acciai nel bagno; - bagno costituito da lavabo, bidet, water e doccia (modello Duravit con miscelatori) Nell'occasione è opportuno far presente che, in occasione dell'ultimo mio sopralluogo del 13-02-2024 alla presenza anche del custode giudiziario Dott. Marco Valsecchi, ho accertato quanto segue: - tutti gli elementi radianti per il riscaldamento non risultavano essere funzionanti, poichè non erano collegati al nuovo impianto di riscaldamento centralizzato; - l'unità esterna per il condizionamento degli ambienti interni all'unità abitativa, risultava essere semplicemente appoggiata a terra nel locale soggiorno-cucina; pertanto l'impianto alla data del sopralluogo non era funzionante e per esserlo l'unità esterna dovrà essere installata sulla parete esterna, previa posa di idonee zanche di ancoraggio alle pareti perimetrali e collegamenti vari

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	indicativamente alla fine degli anni 2000
Note	Non è stata reperita nella documentazione visionata presso gli uffici comunali.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento del tipo centralizzato
Stato impianto	funzionante ma al momento i radiatori risultano essere scollegati
Epoca di realizzazione/adequamento	2023
Note	Probabilmente è stata rilasciata ma non mi è stata trasmessa dal condominio

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Non è stata reperita nella documentazione visionata presso gli uffici comunali. L'impianto a oggi non è funzionante, poiché deve essere installata e collegata l'unità esterna
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non è stata reperita nella documentazione visionata presso gli uffici comunali.
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo B

La cantina oggetto della procedura esecutiva si sviluppa su un unico piano seminterrato, si trova in medio-re stato di conservativo ed è costituito da un unico locale di piccole dimensioni.

Superficie complessiva di circa mq **4,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: anno 1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero: OMISSIS subalterno 707; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,06 mt

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

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** Dall'accertamento dello scrivente, la proprietà immobiliare pignorata si presenta nel suo complesso in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Mentre l'edificio principale, pur essendo stato edificato all'inizio degli anni settanta e su cui probabilmente erano stati eseguiti solo interventi manutentivi minori, si presenta allo stato attuale buone condizioni di manutenzione e conservazione a seguito dei recenti interventi di efficientamento energetico realizzati con il "Superbonus 110%".

Inoltre, in riferimento al sopralluogo svolto e a un accertamento dello stato dei luoghi è emerso che l'edificio principale ha strutture verticali con pilastri in cemento armato, tamponature verticali con murature in laterizio e finitura di facciata con intonachino colorato su coibentazione termica a cappotto; i solai inter-piano sono di laterocemento di tipo misto con aggetti di balconi in cemento armato; il tetto ha le gronde in cemento armato intonacate nell'estradosso, canali, scossaline e pluviali in rame.

Il vano scala, comprendente anche un ascensore di vecchia generazione, ha gradini e pianerottoli rivestiti con marmo Botticino, barriere in ferro a disegno semplice a protezione delle rampe scala, porte in ferro con vetro smerigliato e portone d'ingresso in alluminio vetrato; le pareti sono intonacate al civile con finitura a gesso e zoccolatura del tipo idrorepellente lavabile.

Il disimpegno comune del piano seminterrato, che si presenta in condizioni piuttosto mediocri, ha una pavimentazione in calcestruzzo liscio, pareti intonacate al rustico e tinteggiate con idropittura.

Le recinzioni della proprietà sono costituite da muretti in prismi di calcestruzzo intonacati solo su un lato e sovrastante cancellata in ferro a disegno semplice.

Le aree esterne sono discretamente curate, con camminamento d'accesso pedonale che conduce al portone d'ingresso al vano scale avente pavimentazione in porfido del tipo opus incertum, camminamenti attorno all'edificio in calcestruzzo liscio; le rimanenti aree esterne sono destinate a cortile di accesso asfaltato per le autorimesse seminterrate e da un giardino che presenta delle piantumazioni anche piuttosto importanti.

Come già indicato in precedenza e ricevute le dovute informazioni dallo studio di progettazione incaricato, sono stati eseguiti nell'anno 2023 i seguenti principali interventi che hanno riguardato gli enti comuni dell'edificio principale:

- sistema a cappotto per le pareti perimetrali esterne con pannelli in EPS con grafite di spessore pari a 14 cm
- coibentazione termica del piano di calpestio del sottotetto con pannelli in poliuretano espanso a spruzzo di spessore pari a 14 cm

- sostituzione della caldaia e installazione di un nuovo impianto centralizzato per il riscaldamento degli appartamenti della palazzina
- coibentazione termica dell'estradosso dei balconi con pannelli in EPS di spessore pari a 14 cm
- correzione dei ponti termici

Varie	
L'unità immobiliare a uso cantina del piano seminterrato, che si trova in condizioni manutentive e conservative mediocri, presenta le seguenti principali finiture: - pavimento in calcestruzzo liscio; - porta in legno a doghe di scadente qualità; - tavolati divisorii intonacati al rustico e tinteggiati con idropittura.	

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	alla data dell'edificazione nell'anno 1971
Note	Non è stata reperita nella documentazione visionata presso gli uffici comunali.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non è stata reperita nella documentazione visionata presso gli uffici comunali.
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Boccaleone, Via OMISSIS**

**Numero pratica: n. OMISSIS Registro Costruzioni**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot.

Rilascio in data OMISSIS al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Boccaleone, Via OMISSIS**

**Numero pratica: OMISSIS**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: SANATORIA EDILIZIA

Per lavori: OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITA' ALLA LICENZA EDILIZIA N. OMISSIS

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Boccaleone, Via OMISSIS**

**Numero pratica: OMISSIS**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: SANATORIA EDILIZIA

Per lavori: OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITA' ALLA LICENZA EDILIZIA N. OMISSIS

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in **Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Boccaleone, Via OMISSIS**

**Numero pratica: PROT.N. OMISSIS**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILAS-SUPERBONUS

Per lavori: OPERE DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in **Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Boccaleone, Via OMISSIS**

**Numero pratica: PROT.N. OMISSIS**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILAS-SUPERBONUS

Per lavori: OPERE DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in **Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Boccaleone, Via OMISSIS**

**Numero pratica: n. OMISSIS Registro Costruzioni**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot.

Rilascio in data OMISSIS al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in **Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Boccaleone, Via OMISSIS**

**Numero pratica: OMISSIS**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: SANATORIA EDILIZIA

Per lavori: OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITA' ALLA LICENZA EDILIZIA N. OMISSIS

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in **Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Boccaleone, Via OMISSIS**

**Numero pratica: OMISSIS**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: SANATORIA EDILIZIA

Per lavori: OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITA' ALLA LICENZA EDILIZIA N. OMISSIS

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in **Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Boccaleone, Via OMISSIS**

**Numero pratica: PROT.N. OMISSIS**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILAS-SUPERBONUS

Per lavori: OPERE DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'EDIFICIO

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Boccaleone, Via OMISSIS**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Avendo svolto gli opportuni sopralluoghi e rilievi dello stato dei luoghi, non sono state riscontrate delle difformità edilizie rispetto al titolo abilitativo comunale assentito in sanatoria (opere interne dei tavolati divisori), fatto salvo per i lavori di adeguamento igienico sanitario a seguito descritti. Le opere interne difformi sono state sanate con la pratica edilizia di SCIA in sanatoria a firma del Geom. OMISSIS.

Descrizione delle opere da aggiornare: L'appartamento presenta delle difformità al regolamento d'igiene tipo, poichè: - il bagno non risulta essere disimpegnato dal locale soggiorno-cucina; pertanto è da prevedere la messa in opera di una porta scorrevole che consenta la formazione di un disimpegno - anti bagno; - non sono a oggi funzionanti, poichè scollegati dalle unità centrali, l'impianto di riscaldamento e di raffrescamento, precisando che con l'assenza di adeguato riscaldamento dei locali abitativi, vengono meno le condizioni di agibilità dell'appartamento.

Oneri di regolarizzazione	
Opere di collegamento dei radiatori all'impianto di riscaldamento centralizzato, messa in opera dell'unità esterna dell'impianto di condizionamento e collegamenti vari alle unità centrali	€ 1.500,00
Fornitura e posa di porta scorrevole a parete su binario, per la formazione dell'antibagno	€ 800,00
Pratica edilizia comunale da assentire per l'adeguamento igienico sanitario (formazione dell'anti bagno), comprensivo di onorari professionali, oneri fiscali e diritti di segreteria comunali	€ 1.200,00
Aggiornamento catastale con variazione della planimetria urbana vigente a seguito dell'adeguamento igienico sanitario (formazione dell'anti bagno), comprensiva di onorari professionali, oneri fiscali e diritti erariali	€ 600,00
<b>Totale oneri: € 4.100,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: B.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Boccaleone, Via OMISSIS**Conformità edilizia:

Avendo svolto gli opportuni sopralluoghi e rilievi dello stato dei luoghi, non sono state riscontrate delle difformità edilizie rispetto al titolo abilitativo comunale assentito in sanatoria. Le opere interne difformi sono state sanate con la pratica edilizia di SCIA in sanatoria a firma del Geom. OMISSIS.

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Boccaleone, Via OMISSIS**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 144 del 14/10/2019 DEL CONSIGLIO COMUNALE
Zona omogenea:	CITTA' CONSOLIDATA IU2 - TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO A MEDIO / ALTA DENSITA'

Norme tecniche di attuazione:	Articolo 28.3.2.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Boccaleone, Via OMISSIS**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 144 del 14/10/2019 DEL CONSIGLIO COMUNALE
Zona omogenea:	CITTA' CONSOLIDATA IU2 - TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO A MEDIO / ALTA DENSITA'
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 28.3.2.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Boccaleone, Via OMISSIS**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale vigente è conforme allo stato dei luoghi rilevato dal perito stimatore, è stata recentemente redatta dal Geom. OMISSIS e approvata dall'Agenzia delle Entrate con il prot.n. OMISSIS del OMISSIS

Conformità catastale:

Nessuna.

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

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG) CAP: 24125 frazione: Boccaleone, Via OMISSIS**

Conformità catastale:

La planimetria catastale vigente è conforme allo stato dei luoghi rilevato dal perito stimatore, è stata recentemente redatta dal Geom. OMISSIS e approvata dall'Agenzia delle Entrate con il prot.n. OMISSIS del OMISSIS

Conformità catastale:

SI.

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



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/08/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 500.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di OMISSIS in data 18/11/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 13/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 250.900,74.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 22/10/2014 ai nn. OMISSIS in data 12/02/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 730.000,00; Importo capitale: € 624.537,80.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 06/02/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/04/2015 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 50.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 05/04/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/11/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.493,02; Importo capitale: € 1.746.51.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 12/11/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/02/2021 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/08/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 500.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di OMISSIS in data 18/11/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 13/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 250.900,74.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 22/10/2014 ai nn. OMISSIS in data 12/02/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 730.000,00; Importo capitale: € 624.537,80.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 06/02/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/04/2015 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 50.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 05/04/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/11/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.493,02; Importo capitale: € 1.746.51.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 12/11/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/02/2021 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**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 di tipo economico [A3] sito in , Via OMISSIS**

La verifica è negativa.

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in , Via OMISSIS**

La verifica è negativa.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via OMISSIS**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Negativo.

**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:** In riferimento alla dichiarazione dell'amministratore del condominio OMISSIS del 01-07-2024, le spese condominiali scadute e insolute inerenti all'ultimo biennio antecedente alla data della perizia di stima sono pari a: Euro 772,39 per le spese a consuntivo nel periodo 2023/2024, Euro 770,33 per le spese a preventivo nel periodo 2024/2025, per un totale di euro 1.542,72.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 33,75 / 1000 (dati reperiti da delibera assembleare) complessivi comprendendo anche la cantina subalterno 707.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** NON DICHIARATA

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** B

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG), Via OMISSIS**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Negativo.

**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:** Si prega di fare riferimento a quanto già indicato per il corpo A.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 33,75 / 1000 (dati reperiti da delibera assembleare) complessivi comprendendo anche l'appartamento subalterno 706.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini della determinazione del valore di mercato, segue il calcolo della consistenza dell'appartamento che è determinata moltiplicando la superficie lorda / commerciale di ogni porzione a un coefficiente d'adeguamento applicato in funzione della destinazione d'uso e pari a: - 1,00 per i locali abitativi

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
locali abitativi al piano rialzato	sup lorda di pavimento	49,00	1,00	49,00
		<b>49,00</b>		<b>49,00</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%), 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

**Identificativo corpo: B**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini della determinazione del valore di mercato, segue il calcolo della consistenza della cantina che è determinata moltiplicando la superficie lorda / commerciale di ogni porzione a un coefficiente d'adeguamento applicato in funzione della destinazione d'uso e pari a: - 1,00 per la cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
locale accessorio al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
		<b>4,00</b>		<b>4,00</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%), 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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Secondo il Perito Stimatore, l'appartamento e la cantina non sono comodamente divisibili, considerata la modesta consistenza delle due unità immobiliari in oggetto.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via OMISSIS**

**Libero**

**Opponibilità ai terzi: NO**

Note:

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG), Via OMISSIS**

**Libero**

**Opponibilità ai terzi: NO**

Note:

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Effettuata un'indagine dell'andamento del mercato della zona, il sottoscritto ritiene di procedere con una "stima comparativa diretta", poiché risulta noto il valore unitario di abitazioni e accessori aventi caratteristiche intrinseche e estrinseche similari all'unità immobiliare in oggetto.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Fabbricati - Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo (BG);

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

- La discreta esposizione solare
- la dotazione di un solo bagno
- la ristrutturazione interna eseguita indicativamente alla fine degli anni 2000
- i recenti lavori di efficientamento energetico svolti sulla parti comuni dell'edificio
- l'assenza di un'autorimessa a servizio dell'appartamento e considerando comunque una sufficiente possibilità di parcheggio sul suolo pubblico
- la presenza di un parco pubblico che fronteggia l'edificio
- la breve distanza alla fermata del trasporto pubblico
- il buono stato di manutenzione e conservazione
- il buono stato di commerciabilità

il sottoscritto Perito Stimatore applica un valore unitario pari a €/m2 1.850,00 (euro al metro quadro mille ottocento cinquanta / 00) per l'appartamento del piano rialzato (subalterno 706) e di €/m2 550,00 (euro al metro quadro cinque cento cinquanta / 00) per la cantina del piano seminterrato (subalterno 707).;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobili 2023 - edito dalla provincia di Bergamo e dalla F.I.M.A.A.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo economico [A3]  
Bergamo (BG), Via OMISSIS**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.650,00.

Effettuata un'indagine dell'andamento del mercato della zona, il sottoscritto ritiene di procedere con una "stima comparativa diretta", poiché risulta noto il valore unitario di abitazioni aventi caratteristiche intrinseche e estrinseche similari all'unità immobiliare in oggetto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali abitativi al piano rialzato	49,00	€ 1.850,00	€ 90.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.650,00
Valore corpo			€ 90.650,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.650,00

**B. Magazzini e locali di deposito [C2]  
Bergamo (BG), Via OMISSIS**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.200,00.

Effettuata un'indagine dell'andamento del mercato della zona, il sottoscritto ritiene di procedere con una "stima comparativa diretta", poiché risulta noto il valore unitario di abitazioni aventi caratteristiche intrinseche e estrinseche similari all'unità immobiliare in oggetto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale accessorio al piano seminterrato	4,00	€ 550,00	€ 2.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.200,00
Valore corpo			€ 2.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	49,00	€ 90.650,00	€ 90.650,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	4,00	€ 2.200,00	€ 2.200,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.642,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.542,72
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.100,00
	€ 0,00
arrotondamenti	€ -64,78
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 82.500,00
Valore diritto e quota	€ 82.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>82.500,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Oggetto della vendita sono degli immobili destinati a casa di abitazione e relativa pertinenza non di lusso, secondo i criteri di cui al Decreto del Ministero dei lavori Pubblici datato 02-08-1969 e successive modificazioni)



**Allegati**

- Allegato n. 1) Estratto di P.G.T. con destinazione urbanistica
- Allegato n. 2) Mappa, visure e planimetrie catastali degli immobili
- Allegato n. 3) Ispezione ipotecaria presso l'Agenzia Delle Entrate
- Allegato n. 4) Titoli abilitativi comunali
- Allegato n. 5) Tavola unica con planimetria dei piani rialzato e seminterrato
- Allegato n. 6) Rilievi fotografici
- Allegato n. 7) Dichiarazione situazione debitoria verso il condominio
- Allegato n. 8) Corrispondenza e comunicazioni varie
- Allegato n. 9) Ceck list dei controlli sulla documentazione



25-07-2024



L'Esperto alla stima  
**Geom. Giulio Gabriele Assolari**

