

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 77/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus
Codice fiscale: SNTPLA55P18E704Z
Studio in: VIA CARDUCCI 308 - 24127 BERGAMO
Telefono: 035-253128
Fax: 035-253128
Email: paolosantus@libero.it
Pec: paolo.santus@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni in Scanzorosciate (BG)
Località/Frazione
Corso Europa n.94

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

Lotto: 01 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: 01.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE.....	4
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	11
Corpo: 01.....	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: 01.....	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima.....	12
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita.....	14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2022 alle 10,00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus
Data nomina: 03-05-2022
Data giuramento: 06-05-2022
Data sopralluogo: 25-05-2022

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 dell'immobile al momento del pignoramento. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che è stato acquisito dal perito ed allegato alla presente relazione peritale come all. H. Accettata in data 06/05/2022 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 dell'immobile. Un primo sopralluogo in data 25/05/2022 è stato effettuato unitamente all'esecutato e al Custode avv. Chiara Chiapusso, si eseguiva la documentazione fotografica e il rilievo strumentale della proprietà che non evidenziava differenze tra la situazione reale dell'abitazione e quanto riportato nella planimetria catastale della stessa. In data 16/06/2022 si effettuava l'accesso agli atti nel Comune di Scanzorosciate per le verifiche relative alle pratiche edilizie che confermarono la corrispondenza con lo stato reale dei luoghi emerso durante il sopralluogo. Unitamente all'architetto dell'Ufficio Tecnico del Comune si verificava il vincolo urbanistico relativo alla parziale demolizione dell'immobile oggetto di perizia, necessaria per la realizzazione della pista ciclabile prevista dallo strumento urbanistico. In seguito il Comune di Scanzorosciate consegnava al CTU la documentazione relativa ad un accordo firmato dal Comune e dall'esecutato per la parziale demolizione e cessione al Comune di parte dell'immobile oggetto di perizia pari a circa mq. 5,60.



Beni in Scanzorosciate (BG)
Corso Europa n.94



Lotto: 01 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo Lotto 01.

Abitazione di tipo economico [A3]

Quota di 1/1 piena proprietà di abitazione posta in Scanzorosciate (BG) Corso Europa n.94 (all. A - documentazione fotografica)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: stato libero

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS

- quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 6, particella 981, subalterno 10, Comune di Scanzorosciate Corso Europa n.94, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3, superficie mq. 60, rendita € 232,41 (all. B e D planimetria e visura catastale).

Derivante da:

- atto di compravendita Notaio OMISSIS del 13/12/2019 Rep. n. 2469 Racc. 2185, Trascritto a Bergamo in data 18/12/2019 ai nn. 64242/42046 (trascrizione atto di compravendita all. G).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

- 78,76

- dal regolamento di condominio e dall'atto Notaio OMISSIS in data 30/04/1991 rep. n. 40926 registrato il 17/05/1991 al n. 2936 e trascritto il 21/05/1991 ai nn. 15426/11602 si evince che all'unità immobiliare pignorata non è concesso utilizzare il cortile se non per accedere al contatore elettrico di uso comune e all'ingresso pedonale dell'abitazione posto in lato est.

Confini:

- in lato nord: con spazi condominiali e la proprietà OMISSIS;
- in lato est: con il cortile zona ingresso;
- in lato sud: con il Corso Europa;
- in lato ovest: con la proprietà Pagano o aventi causa.

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

- SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Scanzorosciate (BG) Corso Europa n.94, si tratta di un'abitazione con piccolo cortile esclusivo posta al piano terra di un edificio residenziale d'epoca remota sito in posizione periferica ai limiti ovest del Comune di Scanzorosciate. La zona dove è ubicato l'edificio è molto vicina al fiume Serio e al ponte che confina con il Comune di Gorle, è contraddistinta da abitazioni di piccole e medie dimensioni alcune realizzate in epoca remota e altre più recenti, sono inoltre presenti numerose attività artigianali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale/artigianale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola materna (distante km. 2), Scuola primaria (distante km. 2), Scuola secondaria di primo grado (distante km. 1), Attività commerciali (distanti km. 1,5), Banche (distanti km. 1,5), Farmacia (distante km. 1,5), Ufficio postale (distante mt. 100), Ospedale di Bergamo (distante km. 11)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - commerciali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a Km. 9.

Attrazioni paesaggistiche: no.

Attrazioni storiche: no.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 11, Stazione ferroviaria di Bergamo Km. 9, Fermata autobus Mt. 100



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo 01

L'unità immobiliare oggetto di perizia consiste in un'abitazione posta al piano rialzato di un edificio di due piani fuori terra composto da sei abitazioni e due magazzini.

La costruzione è d'epoca remota ma è stata ristrutturata nel 1994, sita in posizione periferica del Comune di Scanzorosciate ha accesso pedonale da Corso Europa n.94.

L'abitazione pignorata è così composta: locale soggiorno/cucina disposto su due quote di pavimento collegate da tre gradini, disimpegno notte, bagno, camera, piccolissima area esclusiva con accesso dal soggiorno.

Superficie complessiva di circa mq **64,00**

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 - 3,43 - 3,15

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra, senza piani interrati

Stato di manutenzione generale:

- sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

- allo stato di fatto l'unità immobiliare non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali, il grado di manutenzione all'interno è soddisfacente ma le pareti esterne presentano evidenti ammaloramenti dell'intonaco dovuti all'umidità e all'incuria.

(lo stato dei luoghi è ben visibile nella documentazione fotografica all. A).

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: parzialmente a terrazzo per il resto abitazione al 1° piano materiale: misto laterizio e c.a. condizioni: sufficienti
<i>Solai</i>	tipologia: soffitto misto in c.a. e laterizio condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: discrete
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: discrete
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente



	materiale: legno tamburato condizioni: discrete
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni e pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: pietra opus incertum condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica + parquet nella camera condizioni: discrete
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e angolo cottura materiale: ceramica condizioni: discrete
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: canaline a vista tensione: 220V condizioni: discrete conformità: con certificato di collaudo
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: cemento recapito: rete comunale ispezionabilità : scarsa condizioni: discrete conformità: non è stato possibile verificare
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: discrete conformità: con certificato di collaudo
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: discrete conformità: con certificato di collaudo
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: discrete conformità: con certificato di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1994

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma a gas metano con caloriferi
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	Kw 23.7
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Data di rilascio	0000-00-00
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Denuncia ISPESL in data	0000-00-00
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Ingresso abitazione



Soggiorno zona ingresso



Soggiorno zona cottura



Camera



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 205/90 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione edilizia

Oggetto: modifiche interne e nuova apertura

Presentazione in data 19/11/1990 al n. di prot. 205

Rilascio in data 03/12/1990 al n. di prot. 205/90

Abitabilità/agibilità in data 06/04/2004 al n. di prot. 16273

NOTE: (all. E3)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Numero pratica: 84/94

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ristrutturazione

Oggetto: cambio serramenti

Presentazione in data 07/07/1994 al n. di prot. 9826

Rilascio in data 05/08/1994 al n. di prot. 10053

Abitabilità/agibilità in data 06/04/2004 al n. di prot. 16273

NOTE: (all. E3)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Numero pratica: 100/94

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ristrutturazione

Oggetto: modifiche interne e cambio serramenti

Presentazione in data 29/08/1994 al n. di prot. 12366

Rilascio in data 29/08/1994 al n. di prot. 12381

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Abitabilità/agibilità in data 06/04/2004 al n. di prot. 16273

NOTE: (all. E3)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo Lotto 01.**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Scanzorosciate Corso Europa n.94**

In riferimento al Lotto 01 si dichiara la conformità edilizia.



4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 01.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Corso Europa n.94**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Giunta Comunale n.88 del 10/05/2022 Variante n.3
Zona omogenea:	R2 - aree residenziali consolidate
Norme tecniche di attuazione:	Aree R2: - sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di sopralzo e di sostituzione totale o parziale; - la SIp massima ammissibile sul lotto deriva dall'applicazione degli indici specifici, detratta la SIp esistente sul lotto se confermata.
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.61 del 27/09/2017 - Variante n.2 approvata in data 03/01/2018
Ambito:	R2 - aree residenziali consolidate
Norme tecniche di attuazione:	Aree R2: - sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di sopralzo e di sostituzione totale o parziale; - la SIp massima ammissibile sul lotto deriva dall'applicazione degli indici specifici, detratta la SIp esistente sul lotto se confermata.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	prevista parziale demolizione dell'immobile oggetto di perizia per realizzazione di percorso ciclopedonabile (all. E1 estratti PGT)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	l'esecutato ha firmato un accordo privato con il Comune di Scanzorosciate per la parziale demolizione dell'immobile ma tale accordo, non essendo trascritto, non può essere opponibile alla procedura (all. E2 - accordo tra il Comune e l'esecutato).
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	Rc = 35%
Altezza massima ammessa:	H = mt. 10
Volume massimo ammesso:	Rp = 30%
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

In riferimento al Lotto 01 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo Lotto 01.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Scanzorosciate Corso Europa n.94

In riferimento al Lotto 01 si dichiara la conformità catastale.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

- OMISSIS quota di 1/1 di piena proprietà, acquista da OMISSIS l'immobile di cui al mapp. 981 sub. 10 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio OMISSIS, in data 13/12/2019, ai nn. 2469/2185, trascritto a Bergamo in data 18/12/2019 ai nn. 64242/42046 (all. G).

Provenienza proprietà:

- OMISSIS acquista la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di cui al mapp. 981 sub. 10 dai signori OMISSIS in forza di atto di compravendita a rogito Notaio OMISSIS in data 30/04/1991 ai nn. 40926/4580, registrato a Bergamo in data 17/05/1991 ai nn. 2936, trascritto a Bergamo in data 21/05/1991 ai nn. 15426/11602.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;
- Derivante da titolo esecutivo atto giudiziario in data 02/02/2022 ai nn. 207 trascritto a Bergamo in data 17/02/2022 ai nn. 8416/5471; (all. F).

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 di tipo economico [A3] sita in Scanzorosciate (BG), Corso Europa n.94

Sul bene pignorato è prevista una parziale demolizione dell'immobile per la realizzazione di un percorso pubblico ciclopedonabile (all. E1 estratti PGT), l'esecutato ha firmato un accordo privato con il Comune di Scanzorosciate per la parziale demolizione dell'immobile, sono previsti a carico del Comune i costi di ricostruzione e un indennizzo di € 6.500,00 (all. E2 - accordo tra il Comune e l'esecutato). Tale accordo, non essendo trascritto, non può essere opponibile alla procedura ma il vincolo urbanistico che prevede la parziale demolizione dell'immobile mette il Comune nella condizione di richiedere il parziale esproprio del bene.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- € 400 circa.

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

- spese straordinarie per lavori con Ecobonus € 434,13

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- i pagamenti sono regolari

Millesimi di proprietà:

- l'unità immobiliare pignorata risulta di 78,76 millesimi di proprietà che comprende la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ad esclusione del cortile interno dello stabile utilizzabile dall'acquirente dell'immobile in oggetto unicamente per accedere allo stesso immobile e al contatore elettrico di uso comune.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

- NO

Attestazione Prestazione Energetica:

- l'immobile è in possesso di A.P.E. con indice di prestazione energetica di tipo G, l'attestazione energetica è stata rinnovata in data 05/12/2019

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

- NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo Lotto 01

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione piano rialzato	sup lorda di pavimentamento	60,00	1,00	60,00
piccolo cortile esclusivo	sup lorda di pavimentamento	4,00	0,10	0,40
		64,00		60,40

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita.

11. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero da persone, restano da rimuovere n.2 piccole librerie e n.1 vasca da bagno smurata.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto l'immobile 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 Scanzorosciate;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;
 Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate;
 Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 - € 900/mq. per tipologia d'abitazione simile all'unità edilizia in oggetto.
 Parametro risultante in considerazione dei seguenti valori:
 - Agenzia delle Entrate € 900/mq
 - Borsino Immobiliare € 933/mq.;

12.3 Valutazione Lotto 01

**Abitazione di tipo economico [A3]
 Scanzorosciate (BG), Corso Europa n.94**

Stima sintetica comparativa parametrica € 54.360,00.

La valutazione dell'immobile si riferisce all'attuale conformazione e dimensione dello stesso (all. C1), la decurtazione concordata tramite scrittura privata dall'esecutato con il Comune di Scanzorosciate (all. E2) per complessivi mq. 5,30 (all. C2 mq. 3,40 abitazione + mq. 1,90 cortile) non viene considerata in quanto non opponibile alla procedura per mancata trascrizione dell'accordo, come indicato al precedente Punto 8.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano rialzato	60,00	€ 900,00	€ 54.000,00
piccolo cortile esclusivo	0,40	€ 900,00	€ 360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.360,00
Valore corpo			€ 54.360,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.360,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 01	Abitazione di tipo economico [A3]	60,40	€ 54.360,00	€ 54.360,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e vincoli urbanistici del bene venduto € 16.308,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 38.052,00
 Valore diritto e quota € 38.052,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 38.052,00

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 e non è soggetta ad I.V.A. in quanto l'edificio è stato ultimato nell'anno 1994 (all. E3).



Allegati

- all. A (jpg) - documentazione fotografica
- all. B (jpg) - planimetria catastale
- all. C1 (jpg) - pianta rilievo stato di fatto dell'immobile
- all. C2 (jpg) - pianta con decurtazione dell'immobile come da accordo con il Comune
- all. D - visura catastale
- all. E1 - estratti PGT
- all. E2 - accordo tra il Comune e l'esecutato
- all. E3 - pratiche edilizie e agibilità
- all. F - trascrizione pignoramento
- all. G - trascrizione atto di compravendita
- all. H - certificato stato civile
- Scheda di controllo
- Dichiarazione trasmissione perizia
- Perizia privacy
- Perizia succinta
- Foglio riassuntivo identificativi catastali

21-09-2022



L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Santus

