

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 652/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione **Redona**
VIA Martinella n. 23 G

INDICE

Lotto: 001 - appartamento al rustico

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-11-2023 alle 9.00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima:

Data nomina: 14-03-2023

Data giuramento: 23-03-2023

Data sopralluogo: 19-05-2023

Cronologia operazioni peritali: - 23-03-2023: accettazione incarico e giuramento - 04-04-2023: accesso catasto per planimetrie - 12-04-2023: accesso conservatoria - 13-04-2023: primo tentativo accesso congiunto - 17-04-2023: accesso conservatoria cartaceo - 21-04-2023: richiesta accesso atti ufficio tecnico - 26/27-04-2023: accesso catasto visure storiche - 26/27-04-2023: accesso conservatoria - 02-05-2023: richiesta accesso atti archivio ufficio tecnico - 04-05-2023: richiesta accesso atti ufficio tecnico - 19-05-2023: sopralluogo congiunto - 23-05-2023: accesso archivio ufficio tecnico - 15-06-2023: accesso ufficio tecnico - 07/08-2023: indagini conoscitive prezzi di mercato - 04-09-2023: concessa proroga per il deposito della perizia - 12-09-2023: accesso annullato da ufficio tecnico - 18-09-2023: colloquio con ufficio tecnico - 08/09-2023: verifica conformità catastale ed edilizia - 08/09-2023: redazione elaborato peritale

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione **Redona**
VIA Martinella n. 23 G

Lotto: 001 - appartamento al rustico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al rustico.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bergamo (BG) frazione: Redona, VIA Martinella n. 23 G

Note: Appartamento al rustico nel comune di Bergamo, in via Martinella

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: stato libero - Ulteriori informazioni sul debitore: rif. all. 4 - certificato anagrafe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato [REDACTED], foglio 27, particella 1184, subalterno 709, indirizzo via Martinella n. 23, piano T, comune Bergamo, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie 40 mq – totale escluse aree scoperte 38 mq, rendita € 80,05

Derivante da: variazione del 9.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non specificato nell'atto, da informazioni dell'amministratore relativamente all'appartamento 57,26

Confini: da nord verso est: appartamento- sub. 706, sub. 710, a.u.i. , sub. 708

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

Le risultanze catastali accertate, qui riproposte, evidenziano come l'identificazione catastale risponda ai dati citati nell'atto di pignoramento, si tenga presente quanto sopraesposto relativamente alla conformità catastale. Si fa presente che la sottoscritta ha presentato istanza catastale con precisazione del numero civico.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni si trovano in via Martinella, arteria di collegamento tra il quartiere di Redona, Bergamo e il paese di Gorle

Caratteristiche zona: semiperiferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi in zona limitrofa.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Città Alta .

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus circa 700 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento al rustico**

Trattasi di appartamento al rustico sito in via Martinella al civico 23 G nel Comune di Bergamo; l'unità immobiliare si trova al piano terra e fa parte di una costruzione storica che è stata oggetto di ristrutturazione tra il 2006 ed il 2008.

Dal cortile di ingresso e attraversando l'androne si accede all'appartamento. E' composto da zona giorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno e piccola porzione di area OMISSISna non delimitata.

L'appartamento si presenta allo stato rustico, è privo di impianti e finiture.

Sono presenti i serramenti OMISSISni in legno a battente in doppio vetro, con persiane in legno a battente; E' presente porta/finestra di ingresso in legno e vetro;

L'impianto di riscaldamento previsto è tradizionale a metano, con caldaia autonoma.

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: edificio storico ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006/2008 - rifacimento manto copertura e lattonerie nel 2016 ha un'altezza utile interna di circa m. al rustico 2.85 circa (sotto travetto) - 3.00/3.05 (sotto assito)

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare in oggetto si presenta al rustico, priva di impianti e finiture. L'intero immobile, oggetto di intervento nel 2006/2008, si presenta in buone condizioni.

Impianti (conformità e certificazioni)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: L'appartamento si presenta allo stato rustico, è privo di impianti e finiture.







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 11358 n. 94 2478 E.P. DEL 11/01/1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MANUTENZIONE COPERTURA

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 31/10/1994 al n. di prot. 2478/94

Rilascio in data 11/01/1995 al n. di prot.

Numero pratica: 248/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA sostitutiva del PDC

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISTRUTTURAZIONE, per creazione nuovi alloggi al PT P1 e parcheggio nel cortile esterno

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 19/09/2006 al n. di prot. 248/2006

Numero pratica: 158/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA sostitutiva del PDC

Per lavori: VARIANTE ALLA DIA 248/06 per modifiche distributive interne e recupero parziale del sottotetto

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 31/01/2008 al n. di prot. 188/08

NOTE: Si fa presente che vengono depositati la fine lavori in data 21-01-2010 e la domanda di agibilità in data 20.01.2010 ma per altri subalterni (verrà rilasciata attestazione della stessa in data 2/4/2015 rif. all 2e).

Numero pratica: 496/2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: ricorritura manto di copertura e sistemazione lattonerie

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE ESISTENTE

Presentazione in data 15/03/2016 al n. di prot. 496/2016

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento al rustico.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bergamo (BG) frazione: Redona, VIA Martinella n. 23 G

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si fa presente che l'u.i. si trova allo stato rustico, priva di impianti e finiture e priva di agibilità. Si sono rilevate alcune minori differenze nelle dimensioni interne e si rimanda ad ulteriore verifica puntuale da attuarsi al completamento delle opere.

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica di completamento, pratica agibilità (e pratica accatastamento)

Descrizione delle opere da aggiornare: Completamento delle opere e messa in conformità attraverso l'iter autorizzativo Comunale (e la variazione catastale - rif. conformità catastale)

Oneri di regolarizzazione	
autorizzazione edilizia per il completamento delle opere circa	€ 4.000,00
scia agibilità circa	€ 1.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Note: Sarà necessario tener conto che vi sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si fa presente che l'u.i. si trova allo stato rustico, priva di impianti e finiture e priva di agibilità. Sarebbe necessario procedere al completamento delle opere per mezzo di idoneo iter autorizzativo edilizio. Sarà necessario tener conto che vi sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo poichè sarà necessario un confronto (per affrontare nello specifico le sopracitate questioni) presso l'ufficio tecnico comunale al momento della presentazione delle stesse pratiche.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento al rustico.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bergamo (BG) frazione: Redona, VIA Martinella n. 23 G

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale 30-11-2009, n. 170
Zona omogenea:	PR - Sistema insediativo - Città storica antica e moderna - ambito TS3
Norme tecniche di attuazione:	ref. PR - all. 2e
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.

Note: Si rimanda a quanto esposto in riferimento alla conformità edilizia.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento al rustico.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bergamo (BG) frazione: Redona, VIA Martinella n. 23 G

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rilevano alcune difformità interne, in particolare la presenza di tavolati del bagno, non riportati sulla planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: variazione planimetria appartamento

Descrizione delle opere da aggiornare: variazione planimetria

Oneri di regolarizzazione	
variazione della planimetria circa	€ 300,00
Totale oneri: € 300,00	

Note: La sottoscritta per economia della procedura e poichè sarebbe necessario procedere preventivamente a regolarizzazione edilizia non ritiene di procedere a variazione catastale. Sarà necessario tener conto che vi sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La sottoscritta per economia della procedura e poichè sarebbe necessario procedere preventivamente a regolarizzazione edilizia non ritiene di procedere a variazione catastale. Sarà necessario tener conto che vi sarà un onorario variabile del tecnico incaricato e che quanto sopra esposto è da ritenersi indicativo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **20/02/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: ante l'atto di compravendita in oggetto vi sono state la successione di OMISSIS e OMISSIS con relativi certificati di denunciata successione e accettazione tacita eredità, come sopraesposto.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/02/2007 al 15/02/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: atto di compravendita del 15.02.2008 rep. 52449/34194 Not. F. Mannarella, trascritto a Bergamo il 20.02.2008 ai nn. 12444/7881, OMISSIS vende al sig. OMISSIS

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: E' stato depositata certificazione notarile sostitutiva di certificato ipotecario: A - al ventennio l'immobile risultava di proprietà dei sigg. OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS per - denunciata successione in morte di OMISSIS il 26.09.1994, certificato denunciata successione del 24.06.1997 frep. 519/95, trasc. a Bergamo il 27.10.1998 ai nn. 37854/29430 a favore x 4/12 di OMISSIS, e x 2/12 ciascuno di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS; accettazione tacita eredità del 20.02.07 frep. 48648/31108 Not. F. Mammarella trascritta a Bergamo il 23.02.2007 ai nn. 11986/7038; - in seguito a morte del sig. OMISSIS in data 7.08.1996 certificato di denunciata successione del 5.2.97 n. 200/97/97, trascritto a Bergamo il 13.08.2009 ai nn. 51954/32346 a favore dei sigg. OMISSIS, Angelo, OMISSIS e OMISSIS per 1/12 ciascuno; accettazione tacita eredità del 20.02.07 rep. 48648/31108 Not. F. Mammarella trascritta a Bergamo il 23.02.2007 ai nn. 11987/7039; - atto di compravendita del 1.10.1997 rep. 19702 Not. Flavio Turconi, Trascritto a Bergamo il 11.10.97 ai nn. 32057/24698, la sig.ra OMISSIS vende a OMISSIS, OMISSIS ed OMISSIS la quota di 1/12 ciascuno di proprietà della unità immobiliare in Bergamo a catasto al fg. 27 mapp. 1187 sub. 709 ex subb. dal 5 al 13; B - successivamente: - atto di compravendita del 20.02.2007 rep. 48648/31108 Not. F. Mannarella, trascritto a Bergamo il 23.02.2007 ai nn. 11988/7040, i sigg. OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS vendono a OMISSIS l'unità immobiliare in Bergamo, Via Martinella a catasto al fg. 27 mapp. 1187 sub. 709 oltre ad altri; - atto di compravendita del 15.02.2008 rep. 52449/34194 Not. F. Mannarella, trascritto a Bergamo il 20.02.2008 ai nn. 12444/7881, OMISSIS vende al sig. OMISSIS l'unità immobiliare in Bergamo, Via Martinella a catasto al fg. 27 mapp. 1187 sub. 709. Le parti richiamano in quest'atto i patti speciali contenuti nei seguenti titoli: ... atto di divisione Notaio OMISSIS Anselmo di Bergamo in data 19 luglio 1966 rep. 17008, trascritto a Bergamo il 9 agosto 1966 ai numeri 13204/10337, ... atto di costituzione di servitù stipulato con atto Notaio OMISSIS Anselmo in data 26 settembre 1969 rep. 22946, trascritto a Bergamo il 10 ottobre 1969 ai numeri 16826/12869; ... scrittura privata in data 25 maggio 1987 stipulata con la signora OMISSIS, registrata a Bergamo il 28 maggio 1987 al n.ro 4224.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 15/02/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/02/2008 ai nn. OMISSIS; Im-

porto ipoteca: € 180.000; Importo capitale: € 90.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 26/11/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/01/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al rustico

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Appartamento al rustico

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in , VIA Martinella n. 23 G

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione non risulterebbero gravate dai suddetti pesi.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 600 euro.

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: € 2.446,34 come da saldo finale consuntivo esercizio ordinario anno 2021/2022, € 3.028,29 come da saldo finale preventivo esercizio ordinario anno 2022/2023.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato nell'atto, da informazioni dell'amministratore relativamente all'appartamento 57,26 millesimi. Dagli atti ricevuti dall'amministratore si rileva che l'esecutato è proprietario anche di posto auto scoperto (non oggetto della presente procedura) e per il quale vi è ulteriore indicazione dei millesimi.

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: Appartamento al rustico

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene determinata attraverso la determinazione della superficie commerciale. La superficie commerciale viene calcolata utilizzando la superficie lorda di pavimento opportunamente omogenizzata, come di seguito meglio specificato. Si fa presente che la valutazione e dunque il coefficiente di omogenizzazione tengono conto del fatto che l'unità immobiliare si presenta allo stato rustico ed è privo di impianti e finiture. Le dimensioni dell'area OMISSISna, non riscontrandosi presenza di confini in loco, sono state desunte dalla planimetria catastale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	38,00	0,50	19,00
area esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	7,00	0,10	0,70

		45,00		19,70
--	--	--------------	--	--------------

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:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 1900

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerata la disposizione planimetrica, la consistenza e le caratteristiche proprie delle unità immobiliari in oggetto, la sottoscritta può affermare che non sarebbe conveniente ricorrere a divisione.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'appartamento al momento del sopralluogo era libero da persone ma la sottoscritta rilevava presenza di svariati materiali e attrezzature edili.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il valore al m2 degli immobili viene desunto dall'indicazione riportata dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2022 semestre2 (ultima quotazione disponibile), il listino "Prezzi Immobili" Fimaa 2022, nonché dalle indicazioni ottenute da operatori immobiliari della zona e per comparazione con immobili dalle caratteristiche simili. Il criterio di stima considera aspetti quali l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità della zona, ovvero aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso sia del singolo bene.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito/Osservatorio Immobiliare della provincia di Bergamo;

Altre fonti di informazione: listino "Prezzi Immobili" Fimaa 2022

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento al rustico. Abitazione di tipo popolare [A4] Bergamo (BG), VIA Martinella n. 23 G

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.490,00.

Il valore al m2 degli immobili viene desunto dall'indicazione riportata dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2022 semestre 2 (ultima quotazione disponibile), il Listino Prezzi immobili FIMAA 2022, nonché dalle indicazioni ottenute da operatori immobiliari della zona e per comparazione con immobili dalle caratteristiche simili. Il criterio di stima considera aspetti quali l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità della zona, ovvero aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso sia del singolo bene.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	19,00	€ 1.700,00	€ 32.300,00
area esterna esclusiva	0,70	€ 1.700,00	€ 1.190,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.490,00
arrotondamento detrazione di € 0.00			€ 0,00
Valore corpo			€ 33.490,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.490,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.490,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al rustico	Abitazione di tipo popolare [A4]	19,70	€ 33.490,00	€ 33.490,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.023,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale circa:	€ 5.300,00
arrotondamento	€ -6,50
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 23.160,00
Valore diritto e quota	€ 23.160,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 23.160,00

Allegati

- all. 1 (a,b) - documentazione catastale
- all. 2 (a,b,c,d,e) - documentazione edilizia
- all. 3 - planimetria
- all. 4 - certificato anagrafe
- all. 5 - dichiarazione invio alle parti
- all. 6 - check list
- all. 7 - bando di vendita - succinta
- all. 8 - relazione privacy
- all. 9 - foto e planimetria zip
- all. 10 - sunto dati catastali rtf

19-09-2023

L'Esperto alla stima