

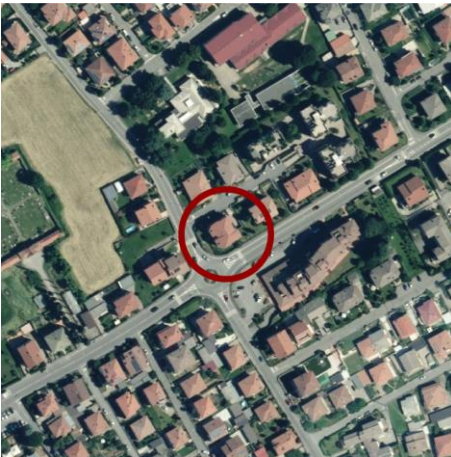
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 427/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa LAURA DE SIMONE



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Annarita Ranfino
Codice fiscale: RNFNRT73A50E506D
Studio in: Via Pascoletto 4/A - 24040 Lallio
Telefono: 035 200257
Fax: 035 200257
Email: annaritaranfino@trarchitetti.it
Pec: annarita.ranfino@archiworldpec.it

Beni in **Dalmine (BG)**
Località/Frazione **Sforzatica**
Via Don Giovanni Minzoni

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A - Appartamento con cantina	5
Corpo: B - Autorimessa doppia in linea	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A - Appartamento con cantina	7
Corpo: B - Autorimessa doppia in linea	11
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: A - Appartamento con cantina	13
Corpo: B - Autorimessa doppia in linea	13
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	13
Corpo: A - Appartamento con cantina	13
Corpo: B - Autorimessa doppia in linea	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: A - Appartamento con cantina	14
Corpo: B - Autorimessa doppia in linea	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo: A - Appartamento con cantina	15
Corpo: B - Autorimessa doppia in linea	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: A - Appartamento con cantina	16
Corpo: B - Autorimessa doppia in linea	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: A - Appartamento con cantina	17
Corpo: B - Autorimessa doppia in linea	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
Corpo: A - Appartamento con cantina	19

Corpo: B - Autorimessa doppia in linea	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21
Regime fiscale della vendita	21

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-02-2024 alle 09:10

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Annarita Ranfino

Data nomina: 17-10-2023

Data giuramento: 19-10-2023

Data sopralluogo: 09-11-2023

Cronologia operazioni peritali: In evasione dell'incarico affidato, si è dato inizio alle operazioni peritali controllando la completezza della documentazione presente nel fascicolo. Con il custode, che ha reso possibile il sopralluogo, si è avuto accesso agli immobili per svolgere le rituali attività peritali il 09/11/2023, ovvero data in cui è stato possibile procedere ad una ricognizione degli immobili compresi gli spazi sia interni che esterni, nonché delle parti comuni del complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in oggetto. Le operazioni di sopralluogo si sono concluse nell'accertamento dello stato dei luoghi del compendio pignorato solo dell'appartamento, in quanto l'esecutata presente non era in possesso delle chiavi sia della cantina che del box. Il tutto si è svolto regolarmente alla presenza sia dell'esecutata che del suo legale. Alla luce di ciò, il custode, al fine di rendere possibile l'accesso alle restanti parti/porzioni pignorate (cantina e box) per completare le operazioni peritali, ha provveduto ad effettuare l'accesso forzoso dei locali non ancora visionati con l'ausilio di un fabbro. Tale operazione è avvenuta il giorno 21/12/2023 contestualmente alla presenza della sottoscritta CTU. Sono stati effettuate, inoltre, tutte le verifiche della documentazione reperita tramite: - consultazione telematica presso il portale della Agenzia delle Entrate (25/10/2023); - ufficio anagrafe del comune di Dalmine (09/11/2023); - conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo (14/11/2023); - accesso agli atti UTC di Dalmine (richiesta in data 15/11/2023); nonché ogni altra operazione ritenuta necessaria. Si perviene, dunque, alle risultanze contenute nella presente relazione peritale.

Beni in **Dalmine (BG)**
Località/Frazione **Sforzatica**
Via Don Giovanni Minzoni

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Sforzatica, Via Don Giovanni Minzoni

Quota e tipologia del diritto

625/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

375/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 3, particella 2544, subalterno 6, indirizzo Via Don Giovanni Minzoni, 5/l, piano S1 - 2, comune Dalmine, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 103 mq, rendita € euro 397,67

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2011 - Pratica n. BG0494893 in atti dal 07/10/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 233461.1/2011); VARIAZIONE del 23/05/1992 Pratica n. BG0194667 in atti dal 20/09/2006 INSERIMENTO CLASSAMENTO I.188176/06 (n. 5438.1/1992); COSTITUZIONE in atti dal 25/03/1993.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non evidenziato. Alla sopra descritta porzione immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ed enti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi di legge e per destinazione, ivi compresi in particolare: i cavi e le tubazioni di derivazione e scarico di acque, gas, telefono ed energia elettrica, il vano scale, il locale contatori, lo scivolo di accesso alle autorimesse, il passaggio pedonale e le porzioni di area nuda, destinate a giardino, indicati con la dicitura "sub.1". Restano escluse le porzioni di area nuda con la dicitura "sub 2" e "sub 3", le quali sono costituite di proprietà esclusiva dei proprietari delle attigue porzioni di fabbricato poste al piano terreno e distinte con medesima numerazione. Il sottotetto del fabbricato non è utilizzabile per qualsiasi uso ed il fabbricato stesso non è sopraelevabile se non col consenso unanime di tutti i condomini.

Confini: 1) appartamento - da un lato prospetto su mapp.2544 sub.1 e 2, da un secondo e terzo lato prospetto su mapp. 2544 sub.1 e 2, infine con appartamento mappale 2544 sub.7; 2) cantina - da un lato enti comuni sub.1, da un secondo lato mapp.2544 sub.5, da un terzo lato terrapieno.

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

Si dichiara la rispondenza tra i dati catastali degli immobili con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B - Autorimessa doppia in linea.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Sforzatica, Via Don Giovanni Minzoni

Quota e tipologia del diritto

625/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

325/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 3, particella 2544, subalterno 13, indirizzo Via Don Giovanni Minzoni, 5/G, piano S1, comune Dalmine, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, superficie 28 mq, rendita € euro 57,33

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2011 - Pratica n. BG0494893 in atti dal 07/10/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 233461.1/2011); COSTITUZIONE in atti dal 25/03/1993; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 23/05/1992 in atti dal 25/03/1993 (n. 5438/1992)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non evidenziato. Alla sopra descritta porzione immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ed enti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi di legge e per destinazione, ivi compresi in particolare: i cavi e le tubazioni di derivazione e scarico di acque, gas, telefono ed energia elettrica, il vano scale, il locale contatori, lo scivolo di accesso alle autorimesse, il passaggio pedonale e le porzioni di area nuda, destinate a giardino, indicati con la dicitura "sub.1". Restano escluse le porzioni di area nuda con la dicitura "sub 2" e "sub 3", le quali sono costituite di proprietà esclusiva dei proprietari delle attigue porzioni di fabbricato poste al piano terreno e distinte con medesima numerazione. Il sottotetto del fabbricato non è utilizzabile per qualsiasi uso ed il fabbricato stesso non è sopraelevabile se non col consenso unanime di tutti i condomini.

Confini: autorimessa - da un lato enti comuni sub.1, da un secondo lato mapp.2544 sub.14, da un terzo lato terrapieno.

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

Si dichiara la rispondenza tra i dati catastali dell'immobile con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili oggetto di procedura appartengono ad un complesso immobiliare denominato "Condominio Bahia" in Via Don Giovanni Minzoni nel Comune di Dalmine (Bg), nella frazione Sforzatica. Il comune si colloca a circa otto chilometri a sud-ovest di Bergamo, sulla sponda orientale del fiume Brembo. Nelle immediate vicinanze dei citati immobili vi è una buona dotazione di parcheggi pubblici, comodamente raggiungibili a piedi, a servizio della zona residenziali e commerciale. A breve distanza si trovano le principali attività e servizi come chiesa parrocchiale, attività commerciali, scuole e centri sportivi, nonché la tangenziale sud, arteria stradale che interseca strade ed autostrade di interesse locale e nazionale, quali l'Autostrada A4 presso i caselli di Dalmine e Seriate, la SS 42 a Stezzano, la SS 470 a Villa d'Almé e l'Asse Interurbano, ovvero la strada a scorrimento veloce a servizio dei quartieri sud di Bergamo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Tenaris e REA Dalmine S.p.a. .

Servizi offerti dalla zona: Università degli Studi di Bergamo (ingegneria) (Ottimo), Scuole primaria di primo

e secondo grado (Ottima), Scuole secondarie (ISIS e ITI) (Ottima), CUS (Centro Universitario Sportivo) di Bergamo (Ottima), Piscina comunale (Buona), Scuole infanzia (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Città di Bergamo, Stezzano, Treviolo.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Brembo, Parco Adda nord.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Bernardino in Lallio, Villaggio Crespi d'Adda..

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Torino-Venezia (casello Dalmine) 2 km, Autolinee 1 km, Milan Bergamo Airoport 13 km, SS 470 1 km, Ferrovie Trenord (Stazioni di Dalmine/Verdello e S 7 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Appartamento con cantina**

Trattasi di unità immobiliare parte di edificio condominiale denominato "Condominio Bahia" edificato tra 1991 e 1992 sito in via Don Minzoni n. 51.

Si accede direttamente dalla via al fabbricato attraversando un cancello con piccola tettoia dotato di impianto citofonico ed un passaggio comune pedonale.

Dal portone d'ingresso del fabbricato condominiale comune, mediante il vano scale, si accede sia all'immobile oggetto di pignoramento che si trova al secondo piano, che al piano interrato dove si trovano cantine e box.

Nella stessa via e nelle vicinanze dell'accesso pedonale vi è anche quello carrale che, tramite ampio scivolo e corsello, conduce ai box al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere, bagno, wc, ripostiglio e due balconi.

I balconi sono accessibili a mezzo di porta-finestra uno dal soggiorno e dalla cucina, mentre l'altro dalla camera (singola).

In cucina vi è la caldaia pensile tradizionale per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto termico autonomo è dotato di elementi radianti in alluminio di vecchia fattura presenti in tutte le stanze.

I materiali costruttivi (parte strutturale) sono in linea con la tipologia dell'epoca di costruzione.

Per quanto riguarda le finiture, vi sono pavimentazioni (in tutto l'appartamento) e rivestimenti (bagno e cucina) in ceramica.

La maggior parte delle pareti e dei soffitti, sono ricoperti di intonaco civile e rifinite con pitture di diversa coloritura.

Il bagno è completo di tutti i sanitari (lavandino, bidet, water e vasca), mentre il wc è dotato di lavandino, wc e doccia.

Le porte-finestre e le finestre sono in legno e vetro-camera (coeve alla costruzione dell'immobile) con sistema oscurante di tipo scuri in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato con apertura a battente e con sopra luce in quella del bagno e del wc, mentre la porta di accesso all'appartamento è blindata.

I due balconi presentano pavimentazione in grès e sono dotati di parapetti misti (ringhiera in ferro e cemento).

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia ed è presente un impianto citofonico di tipo tradizionale.

A completamento della proprietà c'è un vano cantina pertinenziale ubicato all'interno dell'edificio condominiale, al piano seminterrato, accessibile tramite il vano scale condominiale.

Superficie complessiva di circa mq **130,50**

E' posto al piano: primo seminterrato e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5i; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: da una prima analisi a vista l'intero complesso presenta finiture in uno stato manutentivo-conservativo ancora discreto/buono, così come l'appartamento ed l'autorimessa ogget-

to di procedura esecutiva.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: in c.a. misto laterizio condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio in c.a. misto laterizio e solaio a lastre tipo "predalles" condizioni: buone Note: struttura al piano seminterrato (cantine)
Strutture verticali	materiale: C.A. e murature in laterizio condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

<i>Fognatura</i>	recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista 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 condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1991
<i>Note</i>	Non è stato possibile verificare.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo con sistema radiante in alluminio (caloriferi)
<i>Note</i>	Non è stato possibile verificare.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO





Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **B - Autorimessa doppia in linea**

Trattasi di unità immobiliare, parte di edificio condominiale, sito in via Don Minzoni n. 5/g, è accessibile direttamente dalla via attraversando un cancello automatizzato carrale che tramite ampio scivolo e corsello comune conduce ai box al piano interrato.

Nella stessa via e nelle vicinanze all'accesso carrale vi è anche il cancello pedonale comune che mediante spazi comuni (scala condominiale) conduce ai box ed alle cantine.

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

E' posto al piano: piano S1

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5/g; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.20

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'autorimessa, da una prima analisi a vista, presenta finiture in uno stato manutentivo-conservativo discreto/buono come l'intero complesso.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: soffitto in c.a. misto laterizio e soffitto a lastre tipo "predalles" condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: alluminio condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: cemento industriale condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Non vi è stato modo di verificare.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Note</i>	sono state deliberate spese condominiali per l'adeguamento di fabbricato.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Sforzatica, Via Don Giovanni Minzoni

Numero pratica: 2695 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione condominio 6 appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/01/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 03/12/1992 al n. di prot.

NOTE: Concessione Edilizia n. 2695 del 20.05.91 e sua variante n. 2870 del 16.01.1992

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Sforzatica, Via Don Giovanni Minzoni

Numero pratica: 2695 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione condominio 6 appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/01/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 03/12/1992 al n. di prot.

NOTE: Concessione Edilizia n. 2695 del 20.05.91 e sua variante n. 2870 del 16.01.1992

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa doppia in linea

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Sforzatica, Via Don Giovanni Minzoni

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

Note: alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi risultava rispondente ai titoli edilizi di cui in allegato.

Identificativo corpo: B - Autorimessa doppia in linea.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Sforzatica, Via Don Giovanni Minzoni

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

Note: alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi risultava rispondente ai titoli edilizi autorizzativi.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Sforzatica, Via Don Giovanni Minzoni

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 39 del 27/07/2019
Norme tecniche di attuazione:	Componenti del tessuto urbano consolidato CAPO II - Ambiti per attività di tipo residenziale Art. PdR 62 - AMBITI B3
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano attuativo R 29
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato

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 - Autorimessa doppia in linea.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Sforzatica, Via Don Giovanni Minzoni

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 39 del 27/07/2019
Norme tecniche di attuazione:	Componenti del tessuto urbano consolidato CAPO II - Ambiti per attività di tipo residenziale Art. PdR 62 - AMBITI B3
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano attuativo R 29
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
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 - Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Sforzatica, Via Don Giovanni Minzoni

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

Note: A seguito del sopralluogo presso gli immobili si attesta la rispondenza delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi.

Identificativo corpo: B - Autorimessa doppia in linea.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Sforzatica, Via Don Giovanni Minzoni

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

Note: A seguito del sopralluogo presso l'immobile, si attesta la rispondenza delle planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **30/06/2008**. 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.

Note: Pervenuto alla signora Vella Kelly per la quota di 1/1 Nuda proprietà, alla signora Gigante Rosalia per quota 1/1 Usufrutto in regime di comunione Legale di beni con il coniuge signo Velle Ignazio Benito in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio P. Nosari da Bergamo (Bg), in data 05/10/1992 rep. n. 106229 e trascritto il 15/10/1992 ai n.ri 33394/23597 da C.EB. di A&G. Brembilla S.n.c. sede Bergamo (Bg). Successivamente ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà in morte di Valle Ignazio Benito con voltura n. 15733.1/2008 del 10/12(1999). Il tutto come meglio descritto nel Certificato notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del dott. Rolando Laura, notaio in Venezia del 07/09/2023.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/06/2008 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: Venditore Vella Kelly per quota do 1/2 piena proprietà e 1/2 nuda proprietà, Gigante Rosalia per 1/2 usufrutto. Successivamente ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà in morte di Vella Ignazio Benito con voltura n. 15733.1/2008 del 10/12(1999). Il tutto come meglio descritto nel Certificato notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del dott. Rolando Laura, notaio in Venezia del 07/09/2023.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificato notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del dott. Rolando Laura, notaio in Venezia del 07/09/2023.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **30/06/2008**. 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.

Note: Pervenuto alla signora Vella Kelly per la quota di 1/1 Nuda proprietà, alla signora Gigante Rosalia per quota 1/1 Usufrutto in regime di comunione Legale di beni con il coniuge signo Velle Ignazio Benito in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio P. Nosari da Bergamo (Bg), in data 05/10/1992 rep. n. 106229 e trascritto il 15/10/1992 ai n.ri 33394/23597 da C.EB. di A&G. Brembilla S.n.c. sede Bergamo (Bg). Successivamente ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà in morte di Valle Ignazio Benito con voltura n. 15733.1/2008 del 10/12(1999). Il tutto come meglio descritto nel Certificato notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del dott. Rolando Laura, notaio in Venezia del 07/09/2023.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/06/2008 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: Venditore Vella Kelly per quota do 1/2 piena proprietà e 1/2 nuda proprietà, Gigante Rosalia per 1/2 usufrutto. Successivamente ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà in morte di Vella Ignazio Benito con voltura n. 15733.1/2008 del 10/12(1999). Il tutto come meglio descritto nel Certificato notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del dott. Rolando Laura, notaio in Venezia del 07/09/2023.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificato notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del dott. Rolando Laura, notaio in Venezia del 07/09/2023.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa doppia in linea

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 30/06/2008 ai nn. OMISSIS in data 07/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 120000,00; Note: Annotazione n. 6257 del 04/11/2013 (Atto integrativo per sospensione delle rate mutuo ipotecario).

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/08/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con cantina

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 30/06/2008 ai nn. OMISSIS in data 07/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 120000,00; Note: Annotazione n. 6257 del 04/11/2013 (Atto integrativo per sospensione delle rate mutuo ipotecario).

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/08/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa doppia in linea

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 - Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG), Via Don Giovanni Minzoni

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio, nonché nella relazione notarile sostitutiva dei certificati ipotecari e catastali (depositato nel fascicolo della procedura) risulta che i beni oggetto di esecuzione immobiliare non siano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - Autorimessa doppia in linea

Garage o autorimessa [G] sito in Dalmine (BG), Via Don Giovanni Minzoni

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio, nonché nella relazione notarile sostitutiva dei certificati ipotecari e catastali (depositato nel fascicolo della procedura) risulta che i beni oggetto di esecuzione immobiliare non siano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG), Via Don Giovanni Minzoni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 4700 (conteggio totale riferito sia all'appartamento che al box).

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: CPI, strutture e opere per CPI, imp. elettrico, porte REI e numerazione interni.: 6.700,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3034 (conteggio totale riferito sia all'appartamento che al box). Il debito attuale degli esecutati al 23.12.2023 è di € 3045 su un preventivo di € 4696.02.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non evidenziato. L'amministratore del Condominio ha comunicato che la "quota" proporzionale (riferito sia all'appartamento che al box) al valore del bene di cui ciascun condomino è titolare è di 157,97 millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - allo stato attuale, non si ritiene che l'appartamento (posto al piano secondo) possa essere accessibile ai soggetti diversamente abili, in quanto si è constatata la presenza di diverse barriere architettoniche. Il fabbricato non è dotato di ascensore. Per garantire l'accessibilità occorrerebbero lavori di adeguamento (differiti nel tempo). Per la valutazione e le verifiche di un eventuale superamento delle barriere architettoniche, nonché dei relativi costi, si ritiene che debba essere valutata al momento di necessità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si riportano particolari pattuizioni contenute nell'Atto notarile oltre

a quelle già descritte: - i condomini del fabbricato considerato dovranno partecipare adeguatamente alla assicurazione del medesimo contro i rischi di danni accidentali, mediante contratto assicurativo unitario; - alla parte alienante ed ai propri aventi causa è consentita l'alienazione di autorimesse a persone estranee al condominio, nei limiti concessi dalle pubbliche norme. La parte acquirente dovrà subingredire all'alienante nei contratti in corso per la assicurazione dei beni trasferiti contro i rischi di danni accidentali.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 125.64 KWh/mqa

Note Indice di prestazione energetica: Dalla verifica eseguita presso il Catasto Energetico si conferma che l'unità immobiliare (appartamento) oggetto di procedura esecutiva risulta provvista di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

Identificativo corpo: B - Autorimessa doppia in linea

Garage o autorimessa [G] sito in Dalmine (BG), Via Don Giovanni Minzoni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 4700 (conteggio totale riferito sia all'appartamento che al box).

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: CPI, strutture e opere per CPI, imp. elettrico, porte REI e numerazione interni.: 6.700,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3045 (conteggio totale riferito sia all'appartamento che al box). Il debito attuale degli esecutati al 23.12.2023 è di € 3045 su un preventivo di € 4696.02.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non evidenziato. L'amministratore del Condominio ha comunicato che la "quota" proporzionale (riferito sia all'appartamento che al box) al valore del bene di cui ciascun condomino è titolare è di 157,97 millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si riportano particolari pattuizioni contenuti nell'Atto notarile oltre a quelle già descritte: - i condomini del fabbricato considerato dovranno partecipare adeguatamente alla assicurazione del medesimo contro i rischi di danni accidentali, mediante contratto assicurativo unitario; - alla parte alienante ed ai propri aventi causa è consentita l'alienazione di autorimesse a persone estranee al condominio, nei limiti concessi dalle pubbliche norme. La parte acquirente dovrà subingredire all'alienante nei contratti in corso per la assicurazione dei beni trasferiti contro i rischi di danni accidentali.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile è escluso dall'applicazione.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione dell'appartamento fa capo alla "superficie commerciale" (comprensiva dei muri di proprietà) ed è stata calcolata mediante interpolazione tra planimetria catastale e quanto rilevato in loco dalla scrivente. Ai fini estimativi sono state considerate tali superfici arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00
Balcone 1	sup lorda di pavimento	21,00	0,25	5,25
Balcone 2	sup lorda di pavi-	6,50	0,33	2,15

	mento			
Cantina	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
		130,50		102,90

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2023

Zona: Sforzatica di Dalmine

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Identificativo corpo: B - Autorimessa doppia in linea

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione dell'immobile fa capo alla "superficie commerciale" ed è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, nonché a corpo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa Box	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
		30,00		30,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2023

Zona: Sforzatica di Dalmine

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 730

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Gli immobili pignorati, per loro conformazione e natura, sono già divisi e distinti. La sottoscritta può affermare che non sarebbe conveniente ricorrere ad ulteriori divisioni.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG), Via Don Giovanni Minzoni

Libero

Note: Gli immobili oggetto di esecuzione, alla data dei sopralluoghi, sono risultati liberi da persone. L'accesso all'appartamento è stato garantito dall'esecutata ad eccezione della cantina in cui il custode ha provveduto forzosamente. L'esecutata ha riferito che in passato l'immobile era stato anche affittato. I locali, nelle date dei sopralluoghi, erano privi principalmente sia di arredi essenziali che di suppellettili ad eccezione della cucina ancora arredata il tutto in uno stato di abbandono. Nella cantina era presente un piccolo armadio essenzialmente vuoto.

Identificativo corpo: B - Autorimessa doppia in linea

Garage o autorimessa [G] sito in Dalmine (BG), Via Don Giovanni Minzoni

Libero

Note: Alla data del presente elaborato peritale, all'interno dell'immobile vi erano materiali e piccoli oggetti, di varia natura, stoccati sul fondo del locale. L'accesso è stato garantito dal custode provvedendo forzosamente.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione degli immobili si sono applicati i criteri di stima sintetico-comparativi, tenendo conto dei materiali, delle tecniche costruttive e delle caratteristiche degli immobili, nonché del contesto di cui fanno parte, unitamente all'analisi dei prezzi di compravendita di beni immobili simili in zona (verificati con pubblicazioni di settore).

Nell'analisi sono stati individuati tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore dei beni oggetto di stima, quali: ubicazione, giacitura, orientamento, accessibilità, stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto anche conto dei fattori di instabilità economica generale del Paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative in un periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, nonché delle recenti nuove direttive o provvedimenti europei nell'ambito dei processi di riconversione tecnologica nel settore edilizio finalizzato alla sostenibilità ambientale.

Tutto ciò si ritiene che possa rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione dei beni ad un congruo prezzo di realizzo.

Al valore complessivo degli immobili così determinato sono state apportate aggiunte/detraioni determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee degli immobili che li differenzia rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinarietà (pertinenze esclusive, oneri e costi correlati a: procedura

esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, spese di natura condominiale, ecc.).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Dalmine;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari nella microzona; OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia delle Entrate - I^a semestre 2023.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I prezzi a Dalmine sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita nella zona di Sforzatica è compreso tra 900 €/m² e 1000 €/m².

;

Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia (F.I.M.A.A.); Case&Terreni osservatorio immobiliare 2022 - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia..

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento con cantina. Abitazione di tipo economico [A3] Dalmine (BG), Via Don Giovanni Minzoni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.900,00.

La valutazione è riferita a beni sottoposti a procedura esecutiva immobiliare da introdurre sul mercato mediante asta giudiziaria e non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica", motivo per cui la metodologia adottata per il calcolo del valore degli immobili tiene conto dello scopo della stima.

La vendita degli immobili pignorati, ossia mediante asta giudiziaria, è soggetta a prassi e vincoli procedurali ben precisi, con valori di assegnazione differenti da quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato che si basa su valutazioni effettuate sulla scorta di argomentazioni afferenti procedure e stime di immobili che hanno scopi diversi da quello della presente procedura esecutiva.

In tale ottica, oltre agli annunci di vendita, sono state preventivamente ricercate e selezionate, in fase d'indagine, fonti secondo la loro attendibilità, facendo riferimento specificamente agli "atti di compravendita" e non alle "aspettative".

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	93,00	€ 1.000,00	€ 93.000,00
Balcone 1	5,25	€ 1.000,00	€ 5.250,00
Balcone 2	2,15	€ 1.000,00	€ 2.150,00
Cantina	2,50	€ 1.000,00	€ 2.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.900,00
Valore corpo			€ 102.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 102.900,00

B - Autorimessa doppia in linea. Garage o autorimessa [G] Dalmine (BG), Via Don Giovanni Minzoni

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 21.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.500,00.

Il valore deriva dalla media aritmetica tra i due criteri e metodi di stima del corpo considerati.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa Box	30,00	€ 650,00	€ 19.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 21.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.500,00
Valore corpo			€ 20.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.237,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento con cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	102,90	€ 102.900,00	€ 102.900,00
B - Autorimessa doppia in linea	Garage o autorimessa [G]	30,00	€ 20.250,00	€ 19.237,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 18.472,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ 322,50
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 105.000,00
Valore diritto e quota	€ 104.136,72

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 105.000,00
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

sogetta ad imposta di Registro. Gli esecutati sono proprietari dei beni in oggetto in qualità di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali. Immobile ad uso abitativo con caratteristiche non di lusso.

Allegati

ALLEGATO A - Documentazione Urbanistico-Edilizia
 ALLEGATO B - Documentazione Ipo-Catastale
 ALLEGATO C - Documentazione fotografica
 ALLEGATO D - Occupazione
 ALLEGATO E - Attestato Certificazione Energetica

19-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Annarita Ranfino