

Tribunale di Bergamo

Liquidazione Giudiziale

OMISSIS

N° Gen. Rep. 159/2024

Giudice Dott. LUCA FUZIO



LOTTO 01



LOTTO 02

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Fulvio Agazzi
Codice fiscale: GZZFLV61E08A794Q
Studio in: via Bianzana 68 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 360671
Fax: 035 360671
Email: info@studiotecnicoagazzi.eu
Pec: fulvio.agazzi@geopec.it

Beni in **Bolgare (BG)**
Località/Frazione
via Cavour, 61

INDICE**Lotto: 001 - NEGOZIO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A - NEGOZIO	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A - NEGOZIO	6
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: A - NEGOZIO	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A - NEGOZIO	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: A - NEGOZIO	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A - NEGOZIO	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A - NEGOZIO	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
Adegamenti e correzioni della stima	12
Prezzo base d'asta del lotto	12
Regime fiscale della vendita	12

Beni in **Sarnico (BG)**
Località/Frazione
Piazza Italia nn. 2 / 4

INDICE**Lotto: 002 - ABITAZIONE e BOX**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
Corpo: A - ABITAZIONE e BOX	13
2. DESCRIZIONE	14
DESCRIZIONE GENERALE	14
Corpo: A - ABITAZIONE e BOX	14
3. PRATICHE EDILIZIE	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	15
Corpo: A - ABITAZIONE e BOX	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	16
Corpo: A - ABITAZIONE e BOX	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	17
Corpo: A - ABITAZIONE e BOX	17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
Corpo:	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	18
Corpo: A - ABITAZIONE e BOX	18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: A - ABITAZIONE e BOX	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
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. LUCA FUZIO

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Fulvio Agazzi

Data nomina: 18-02-2025

Cronologia operazioni peritali:

Sopralluoghi eseguiti in data 18.02.2025 (per UIU sita in Bolgare) ed in data 10.03.2025 (per UIU site in Sarnico), alla presenza del Curatore

Beni in **Bolgare (BG)**
via Cavour, 61

Lotto: 001 - NEGOZIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - NEGOZIO.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Cavour, 61

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Ulteriori informazioni sul debitore:

sino al 07.08.2023 la società aveva identificazione come OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS (CF OMISSIS), sede in GRUMELLO DEL MONTE (BG)

foglio 7, particella 5988, subalterno 19, scheda catastale PRESENTE

indirizzo Via Cavour , 61 , piano T, comune A937, categoria C/1, classe 3, consistenza 64, superficie 74, rendita € 885,83

Derivante da:

COSTITUZIONE del 02/10/2007 Pratica n. BG0314834 in atti dal 02/10/2007 COSTITUZIONE (n. 3555.1/2007) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2008 - Pratica n. BG0090394 in atti dal 11/03/2008 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5880.1/2008) - Annotazioni: classamento e rendita validati

VARIAZIONE del 29/08/2012 Pratica n. BG0213546 in atti dal 29/08/2012 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 25714.1/2012) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/08/2013 - Pratica n. BG0147694 in atti dal 22/08/2013 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32658.1/2013) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/08/2012, prot. n. BG0213546

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

Millesimi di Proprietà 44,50 - Tabella A Millesimi Cortile e Giardino 54,63 - Tabella B Millesimi Scala C 181,42 - Tabella D3

Confini:

Da Nord in senso orario: sub 9 - vano scala sub 20 - altra UI sub 1 - giardino sub 18 - altra UI SUB 1 - cortile

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

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **A - NEGOZIO**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione COMMERCIALE, sita a piano terra di complesso edilizio edificato a n. 2 piani fuori terra oltre n. 1 piano interrato.

Il complesso edilizio Ha tipologia edificatoria con pianta ad "U", contenente corte aperta privata asservita all'uso pubblico.

Il complesso ha accesso pedonale e carrabile dalla via Papa Giovanni XXIII.

Tra la via ed il complesso è interposto parcheggio pubblico.

Nonostante l'affaccio e l'accesso siano riconducibili alla via Papa Giovanni, il toponimo stradale assegnato è riferito alla via retrostante, denominata via Cavour.

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

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.35

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Il piano terra del complesso è a destinazione commerciale, terziaria, direzionale, il piano primo ha destinazione residenziale.

Gli spazi e le attività site al piano terra risultano regolarmente in essere.

Il complesso risulta essere regolarmente gestito ed amministrato da amministratore pro tempore.

La verifica del bilancio economico di gestione e quanto accertato alla data del sopralluogo, non hanno evidenziato particolari evidenti situazioni di degrado.

Varie

L'unità immobiliare ha duplice affaccio ed accesso (cortile interno e giardino retrostante).

La vetrina di affaccio alla corte interna è a tutta ampiezza.

L'unità è dotata di servizio igienico per il personale addetto all'attività. Il servizio igienico non ha caratteristiche tali da essere utilizzato da persone diversamente abili.

L'unità immobiliare è stata "adattata" all'uso attraverso la realizzazione (regolarmente autorizzata) di un divisorio interno tale da formare un "retro bottega" necessario e funzionale all'attività di preparazione e vendita pizze.

Le condizioni generali di conservazione, ed uso dell'immobile sono decoroso e possono definirsi OTTIME.

L'unità è dotata di impianti tecnologici in parte costituenti dotazione dell'immobile ed in parte costituenti attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività commerciale in essere.

La valutazione di cui alla presente relazione di stima si riferisce e valuta solo la prima parte di impianti (intrinseci e solidali all'unità immobiliare).

L'impianto elettrico presente nell'unità immobiliare è stato realizzato secondo la regola dell'arte, ed è dotato di Certificazione di conformità.

L'impianto è comunque utilizzato in modo adeguato.

UNITA' IMMOBILIARE DOTATA DI PROPRIA DEDICATA CANNA ESALAZIONE FUMI

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note generali impianti:

UNITA' IMMOBILIARE DOTATA DI PROPRIA DEDICATA CANNA ESALAZIONE FUMI

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: PC n. 4127 e successive varianti.

Intestazione: Impresa Edile OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/02/2005 al n. di prot. 1532

Rilascio in data 23/01/2006 al n. di prot. 8039

Abitabilità/agibilità in data 06/11/2006 al n. di prot. 10388

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - NEGOZIO.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Cavour, 61

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - NEGOZIO.**Negozi, botteghe [C1] sito in via Cavour, 61**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 17 del 30.04.2024
Ambito:	Bc1
Norme tecniche di attuazione:	Art. III.3.2.2. Ambito residenziale consolidato (Bc1 e Bc2) – (ADR) ed immobili isolati in zone non urbanizzate e/o parzialmente urbanizzate (ARU) Oltre a quanto definito e indirizzato agli artt. III.1.1.9 – III.1.1.11. e disciplinato al Titolo 1., Capo 2, art. III.1.2.1. delle presenti N.T.A. e per quanto non in contrasto con il presente articolo e con l'art. III.1.2.1.. In caso di contrasto prevalgono le prescrizioni di dettaglio del Titolo 1, Capo 2, art. III.1.2.1. e art. III.3.2.2. a. Definizione e disciplina Zone consolidate prevalentemente residenziali b. Modalità di intervento Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è in ambito Bc2 oppure è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 2.000 mq in ambito Bc1, per i quali è prescritto il ricorso a piano esecutivo o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale. Sono escluse dalla suddetta prescrizione le aree libere provenienti da Piani Attuativi non edificate entro i termini convenzionati ma con obblighi relativi a standard ed a opere di urbanizzazione ottemperati poiché inclusi dal P.G.T. vigente negli ambiti consolidati e quindi edificabili con interventi edilizi diretti secondo le previsioni ed i diritti edificatori dei Piani Attuativi di provenienza e assoggettati a nuovi oneri di urbanizzazione. Nei casi di attuazione tramite pianificazione esecutiva o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. È ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Urbanistica del Piano di Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Rep. 124911 del 28.04.2003 OMISSIS
Obblighi derivanti:	NESSUN OBBLIGO RESIDUO. GLI OBBLIGHI ORIGINARI DI CONVENZIONE SONO STATI COMPLETAMENTE ASSOLTI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	NON D'INTERESSE

Rapporto di copertura:	NON D'INTERESSE
Altezza massima ammessa:	NON D'INTERESSE
Volume massimo ammesso:	NON D'INTERESSE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - NEGOZIO.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Cavour, 61

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS (CF OMISSIS) sede in GRUMELLO DEL MONTE (BG) dal 23/12/2008 al 07/08/2023.

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS Notaio in Palazzolo sull'Oglio, in data 23/12/2008, ai nn. 20371/10020; registrato a Chiari (Bs) , in data 29/12/2008, ai nn. 5586/1T; trascritto a BERGAMO , in data 30/12/2008, ai nn. 81463/47624.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS (CF OMISSIS) sede in GRUMELLO DEL MONTE (BG) dal 07/08/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Variazione denominazione sociale e trasferimento sede società - a rogito di OMISSIS Notaio In Bergamo, in data 07/08/2023, ai nn. 11897/4142; trascritto a BERGAMO, in data 09/08/2023, ai nn. 47454/32604.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS;
derivante da: CONCESSIONE GARANZIA MUTUO;
a rogito di OMISSIS in data 23/12/2008 ai nn. 20372/10021;
Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/12/2008 ai nn. 81464/15711;
Importo ipoteca: € 512'400,00; Importo capitale: € 285'000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS
derivante da: RUOLO, AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE
a rogito di OMISSIS in data 04/12/2023 ai nn. 4270/1923;
Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/12/2023 ai nn. 67428/9580;
Importo ipoteca: € 753'175,28; Importo capitale: € 376'587,64.

- Trascrizione pregiudizievole:

a favore della massa dei creditori contro OMISSIS
a rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 10/12/2024 ai nn. 286/2024
iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/01/2025 ai nn. 2669/1928.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - NEGOZIO

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 - NEGOZIO

Negozi, botteghe [C1] sito in Bolgare (BG), via Cavour, 61 NON RISULTANO GRAVAMI

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500,00 €

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

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):

Millesimi di Proprietà 44,50 - Tabella A Millesimi Cortile e Giardino 54,63 - Tabella B Millesimi Scala C 181,42 - Tabella D3

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUN VINCOLO

Attestazione Prestazione Energetica: SCADUTO ALLA DATA DEL 28/02/2022 – non presente

Indice di prestazione energetica: "C" 13.84 kWh/m³a

Note Indice di prestazione energetica: SCADUTO ALLA DATA DEL 28/02/2022

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

Avvertenze ulteriori: NULLA DI ACCERTATO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - NEGOZIO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità Immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00
		64,00		64,00

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: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 04/09/2012 per l'importo annuo di Euro 8'369,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note:

Per la tipologia di immobile un ordinario canone di locazione ammonta a circa 5'500,00 €/anno.

Ciò pertanto il valore del canone di locazione in essere è corretto e lo stesso NON risulta vile.

Il contratto può essere oggetto di recesso della procedura da esercitarsi entro il 10/12/2025 portando la scadenza al 10/12/2028.

Registrato a Romano di Lombardia (Bg) il 24/09/2012 ai nn.182 serie 3T.

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 03/09/2030.

In caso di recesso da esercitarsi da parte della curatela entro il termine del 10/12/2025, la scadenza del contratto viene anticipata al 10/12/2028.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

Opponibilità ai terzi: SI

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

Aspetto economico e criterio di stima.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha:

- 1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;
- 2) adottando il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva;

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO

Uffici del registro di BERGAMO

Ufficio tecnico di BOLGARE

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2024 - 31^a edizione

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/m2.): 1'200,00 / 1'800,00.

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari della zona e/o banche dati immobiliari on line.

12.3 Valutazione corpi:

A - NEGOZIO. Negozi, botteghe [C1] Bolgare (BG), via Cavour, 61

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.680,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi	64,00	€ 1.610,00	€ 103.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.040,00
Valore Finale			€ 103.040,00
Valore complessivo intero, diritto e quota			€ 103.040,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - NEGOZIO	Negozi, botteghe [C1]	64,00	€ 103.040,00	€ 103.040,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.540,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 100.500,00
Valore diritto e quota € 100.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **100.500,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Fabbricato strumentale, non si opta per applicazione IVA, esente art. 10

Beni in **Sarnico (BG)**
Piazza Italia nn. 2 / 4

Lotto: 002 - ABITAZIONE e BOX

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A e B - ABITAZIONE e BOX.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza Italia nn. 2 / 4

Note: Il Lotto è UNICO e comprende, oltre all'abitazione, anche il box sub 778

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS –

Ulteriori informazioni sul debitore: sino al 07.08.2023 la società aveva identificazione come OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS (CF OMISSIS) - sede in GRUMELLO DEL MONTE (BG)

diritto di: Proprietà per 1/1

ABITAZIONE

foglio GU/2, particella 1196, subalterno 757, scheda catastale PRESENTE

indirizzo via Piave s.n., piano 3, comune I437, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 v, superficie 71, rendita € 207,87

BOX

foglio GU/2, particella 1196, subalterno 778, scheda catastale PRESENTE, indirizzo via Piave s.n., piano S1, comune I437, categoria C/6, classe 2, consistenza 18, superficie 22, rendita € 33,47

Derivante da:

- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 29/04/2011 Pratica n. BG0177341 in atti dal 29/04/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1915.1/2011)

- Variazione del 20/03/2012 Pratica n. BG0079584 in atti dal 20/03/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 7876.1/2012) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/02/2013 Pratica n. BG0037262 in atti dal 27/02/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6761.1/2013) Annotazioni: classamento e rendita validati

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 20/03/2012, prot. n. BG0079584

Confini:

da Nord , in senso orario:

ABITAZIONE: altra UIU sub 758 - vano scala BCNC sub 706 - altra UIU sub 756 - affaccio su spazi aperti

BOX: - altra UIU sub 779 - terrapieno - corsello manovra BCNC sub 703

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

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Turistica

Importanti centri limitrofi: Franciacorta.

Attrazioni paesaggistiche: Lago Iseo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - ABITAZIONE e BOX**

Trattasi di Abitazione e Box posti in complesso edilizio edificato a quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

Il complesso edilizio si presenta in condizioni dignitose e decorose.

L'edificio è dotato di ascensore con sbarco anche al piano Interrato.

Superficie commerciale complessiva dell'ABITAZIONE è di circa **68,00 m2**

Superficie utile complessiva del BOX è di circa **18,00 m2**

L'abitazione è posta al piano 3

Il box è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare abitativa è identificata con il numero: sub 757, ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'unità immobiliare Box è identificata con il numero sub 778; ha un'altezza utile di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi, di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Il complesso risulta essere regolarmente gestito ed amministrato da amministratore pro tempore.

La verifica del bilancio economico di gestione e quanto accertato alla data del sopralluogo, non hanno evidenziato particolari evidenti situazioni di degrado.

Varie

L'abitazione è posta a piano terzo di complesso edilizio edificato a quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

Il complesso edilizio si presenta in condizioni dignitose e decorose. L'edificio è dotato di ascensore con sbarco anche al piano Interrato.

L'abitazione ha tipologia di bilocale (ampio) con bagno e ripostiglio / lavanderia (non finestrato).

Tutti gli spazi d'abitazione affacciano su terrazzo continuo su tutto il fronte di affaccio, lato Ovest.

Il terrazzo, in prossimità dello spazio soggiorno cucina, si amplia in profondità così da

consentire la possibilità di posizionare arredo per il pranzo all'aperto.
 L'ingresso è a giorno nell'ampio soggiorno con angolo cottura.
 Da questo si accede al disimpegno dove si trovano il bagno ed il ripostiglio.
 In continuità si accede alla camera da letto.
 Il Lotto di vendita si completa con autorimessa sita al piano interrato del complesso.
 L'autorimessa ha superficie di circa 18 m2 ed è caratterizzata dalla presenza di finestra di aereazione affacciante su intercapedine posta sul "fondo" del locale. L'altezza utile è di 2,50 m.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Potenza nominale	35 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 4557 / 2009

Intestazione:

OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Realizzazione di fabbricati con destinazione residenziale in attuazione del P.I.I. denominato "OMISSIS " Edifici B e C

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/01/2009 al n. di prot. 568

Abitabilità/agibilità in data 26/06/2012 al n. di prot. 5508

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A e B - ABITAZIONE e BOX.

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A e B - ABITAZIONE e BOX.

siti in Piazza Italia nn. 2 / 4

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 27 del 13.06.2018
Ambito:	Sistema Residenziale - Ambito di Corona
Norme tecniche di attuazione:	<p>8.4 Ambito di Corona</p> <p>Comprende le zone consolidate del territorio, realizzate prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo secondo un processo di espansione indifferenziata dei tessuti a corona delle aree centrali. Nelle zone di corona, per le quali si conferma la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, gli interventi hanno come obiettivo il riordino degli ambiti urbani nella salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici esistenti. Ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di nuova edificazione nei limiti di seguito indicati: ▪ Uf 0,50 mq/mq ▪ Rc 40 % ▪ Rc 30% a monte di Via Suardo, Corso Europa, Via Predore ▪ Dc, De, Ds v. art. 2 ▪ H 12,00 m ▪ H m.8,50 a monte di Via Suardo, Corso Europa, Via Predore ▪ Af vedi art. 2.15 In caso di demolizione e ricostruzione potrà essere mantenuto il volume esistente sul lotto, qualora superiore alla applicazione dell'indice di zona. Al fine di incentivare la riqualificazione morfologica della zona è ammessa l'attuazione di interventi di ristrutturazione urbanistica mediante Piano di Recupero di iniziativa privata, purché tali interventi coinvolgano una volumetria complessiva non inferiore a 1500,00 mq. di Slp. In tale caso gli indici urbanistici di riferimento sono i seguenti: ▪ Uf 0,70 mq/mq ▪ Rc 40 % ▪ Dc, De, Ds v. art. 2 ▪ H 12,00 Il Piano di Recupero deve prevedere la cessione di aree e attrezzature per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi per gli interventi soggetti a Piano Attuativo. I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme. Fatto salvo quanto stabilito nel limite di altezza massima di zona è consentito il recupero abitativo dei sottotetti, ai sensi degli art.63, 64, 65 della L.R. 12/05. Tutti gli interventi compresa la realizzazione o l'utilizzazione dei sottotetti sono subordinati ai disposti dell'articolo 7.1 sul carico relazionale delle presenti norme. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche coerenti ed unitarie per l'intero edificio provvedendo, ove occorra, alla completa risistemazione dei prospetti. Nelle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di spazi accessori non abitabili (centrali termiche, cantine, spazi di servizio, locali deposito rifiuti) totalmente interrati, sino al limite del Rapporto di</p>

	Occupazione (Ro) determinata. Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere da rimuovere al termine dei lavori. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto, sulle aree soggette a tale tutela è vietata ogni alterazione dello stato ambientale con particolare riguardo per la salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale. L'eventuale incremento di superficie coperta deve dimostrare, con specifica relazione, il rispetto delle aree a verde di pregio esistenti nel lotto, la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio e le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale. Per i P.A. convenzionati, in corso di vigenza convenzionale vale quanto previsto dal P.A. stesso fino alla naturale scadenza. Oltre tale termine si applicano le Norme di Ambito.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistico - Piano Integrato d'Intervento
Estremi delle convenzioni:	Rep. 28320 del 08.10.2008 - OMISSIS Notaio in Castelli Caleppio
Obblighi derivanti:	NESSUN OBBLIGO RESIDUO. GLI ORIGINARI OBBLIGHI DI CONVENZIONE SONO STATI COMPLETAMENTE ASSOLTI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	NON D'INTERESSE
Rapporto di copertura:	NON D'INTERESSE
Altezza massima ammessa:	NON D'INTERESSE
Volume massimo ammesso:	NON D'INTERESSE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A e B - ABITAZIONE e BOX.

siti in Piazza Italia nn. 2 / 4

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS (CF OMISSIS) sede in GRUMELLO DEL MONTE (BG) dal 11/07/2012 al 07/08/2023.

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS Notaio in Castelli Caleppio (Bg), in data 11/07/2012, ai nn. 35302/11008; registrato a BERGAMO, in data 23/07/2012, ai nn. 9499/1T;

trascritto a BERGAMO, in data 24/07/2012, ai nn. 33349/22590.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS (CF OMISSIS) sede in GRUMELLO DEL MONTE (BG) dal 07/08/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Variazione denominazione sociale e trasferimento sede società - a rogito di OMISSIS Notaio in Bergamo, in data 07/08/2023, ai nn. 11897/4142; trascritto a BERGAMO, in data 09/08/2023, ai nn. 47454/32604.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS derivante da: RUOLO, AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE a rogito di OMISSIS in data 04/12/2023 ai nn. 4270/1923;

Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/12/2023 ai nn. 67428/9580;

Importo ipoteca: € 753'175,28; Importo capitale: € 376'587,64.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore della massa dei creditori contro OMISSIS

a rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 10/12/2024 ai nn. 286/2024

iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/01/2025 ai nn. 2669/1928.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B - ABITAZIONE e BOX

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 e B - ABITAZIONE e BOX

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sarnico (BG), Piazza Italia nn. 2 / 4

NON RISULTANO GRAVAMI

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 400,00 €

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 13,354

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: A+ 11.00 KWh/m³a

Note Indice di prestazione energetica: Certificazione scaduta il 01/06/2022

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

Avvertenze ulteriori: NESSUNO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE e BOX

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metodo di calcolo della superficie commerciale secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15733/2011. La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità Immobiliari compreso lo spessore dei muri interni ed il 50% dello spessore dei muri esterni confinanti con altre U.I., con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi

e terrazzi coperti (chiusi su tre lati), 25% dei balconi e terrazzi scoperti, 35% dei patii e/o porticati, 60% delle verande, 10% dei giardini in villa sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili e comunicanti, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili e comunicanti rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 m, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	16,00	0,25	4,00
		80,00		68,00

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

1 BOX dimensioni interne utili circa m 6,10 x 2,94	Posto al piano S1 Composto da UNICO VANO Sviluppa una superficie complessiva di 18 m2 Valore a corpo: € 21'000,00
--	---

Arredo:

Cucina in linea completa Divano a L – 5 posti in tessuto Alcantara Tavolo con 4 sedie Camera da Letto completa	Valore a corpo: € 9'500,00
---	-----------------------------------

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Ancor ch  i beni del Lotto siano fisicamente divisibili, NON   vantaggioso, per il miglior risultato di vendita, la loro divisione

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2015 per l'importo di euro 6'664,35 con cadenza mensile.

Il predetto canone di locazione **  da ritenersi VILE, ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.**

Note:

L'unit  immobiliare   locata con arredo.

Per la tipologia di immobile, i valori di riferimento delle locazioni con arredo oscillano tra un minimo di 8'400,00 €/anno ed un massimo 13'200,00 €/anno.

Il valore medio   pertanto pari a 10'800,00 €/anno; valore da ritenersi, oltre che medio, altres  pi  che coerente con il decoro del contesto edificatorio in cui trovasi l'unit  immobiliare oggetto di valutazione e dell'arredo ivi presente.

Ci  precisato il valore del canone di locazione in essere risulta MINORE di due terzi del canone

di locazione ordinario (  10'800,00) e quindi tale canone   da ritenersi VILE.

Registrato a Chiari il 20/04/2015 ai nn.1616 serie 3T.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2027

Ancor ch  il contratto di locazione sia stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, la vilt  dello stesso, come sopra dettagliata, lo rende comunque NON OPPONIBILE a terzi.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Aspetto economico e criterio di stima.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'unit  immobiliare lo scrivente CTU ha:

1) adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando il bene da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto pi  simili a quelle dello stesso oggetto di valutazione. La comparazione   stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (m2 commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unit  immobiliare

oggetto della valutazione;

2) adottando il concetto dell'ordinariet , che   una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilit  e le capacit  usuali, cio  predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso   situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realt . Essa deve essere quindi basata sulle normali capacit  del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cio  non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalit  della stima nel contesto del la procedura esecutiva;

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di SARNICO

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2024 - 31^ edizione

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

Parametri medi di zona per destinazione principale ( ./m2.): 2.000,00 - 2.800,00;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari della zona e/o banche dati immobiliari on line.

12.3 Valutazione corpi:

A - ABITAZIONE e BOX. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box Sarnico (BG), Piazza Italia nn. 2 / 4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)   163.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	64,00	� 2.600,00	� 166.400,00
BALCONE	4,00	� 2.600,00	� 10.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			� 176.800,00
Valore Finale			� 176.800,00
Valore corpo			� 173.800,00

Valore accessori (Box)	€ 21.000,00
Valore complessivo intero	€ 197.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 197.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE e BOX	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	68,00	€ 197.800,00	€ 197.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7'300,00
Arredo compreso nell'abitazione	€ 9.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 200.000,00
Valore diritto e quota	€ 200.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

12.6 Regime fiscale della vendita

Esente IVA, art. 10

€ 200.000,00

Bergamo, 18 aprile 2025

L'esperto alla stima

Geometra Fulvio AGAZZI

