

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 356/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA CARLA DAGA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: ING Roberto Bosio
Codice fiscale: BSORRT66E13D150Q
Studio in: VIA BASCHENIS 7 - BERGAMO
Email: bosio.roberto@live.it
Pec: roberto.bosio@ingpec.eu

Beni in **Sedrina (BG)**
Località/Frazione
via palazzo 41

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA CARLA DAGA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-12-2024 alle 11:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: ING Roberto Bosio

Data nomina: 20-09-2024

Data giuramento: 20-09-2024

Data sopralluogo: 14-10-2024

Cronologia operazioni peritali: 15-10-2024 ulteriore sopralluogo 21-10-2024 verifica urbanistica ed edilizia presso l'ufficio tecnico del comune di Sedrina

Beni in **Sedrina (BG)**
via palazzo 41

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione comprensiva dei terreni.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Sedrina (BG) CAP: 24010, via Palazzo 41

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FARAONE LAURA, foglio 3, particella 657, subalterno 703, indirizzo via Palazzo n. 41, piano 3, comune Sedrina, categoria A4, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie Totale 79 m2 Toale escluse le aree scoperte 79 m2, rendita € 106,65

Derivante da: VARIAZIONE del 25/10/2024 Pratica n. BG0180322 in atti dal 28/10/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4522471.25/10/2024 FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 180322.1/2024)

Confini: da nord in senso orario: particella 655,censo, particella 657, particella 2126 (da atto notarile di compravendita)Coerenze, da nord in senso orario, muro perimetrale, ragioni di terzi quindi ancora muri perimetrali;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FARAONE LAURA, foglio 3, particella 2127, indirizzo via Palazzo 41, piano T, comune Sedrina, categoria area urbana, consistenza 30 m2

Derivante da: Via Piazza Botta n.41 piano T; (ALTRE) del 10/11/2020 protocollo n.. BG0097025 in atti dal 11/11/2020 IDENTIFICAZIONE DI AREA URBANA (N. 1192.1/2020)

Confini: Coerenze, da nord in senso orario, per il mappale 2127, ragioni ai mappali 4152, 655, 657 ed ancora 4152.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: FARAONE LAURA , sezione censuaria Sedrina, foglio 9, particella 4137, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale are 00.05, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: FRAZIONAMENTO DEL 21/08/2000 protocollo N.328163 lin atti dal 21/08/2000 (n. 328163.1/2000)

Confini: Coerenze, da nord in senso orario, per l'area al mappale 4137, ragioni al mappale 4257, 4127 quindi la pubblica via

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: FARAONE LAURA , sezione censuaria Sedrina, foglio 9, particella 4152, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale are 02.05, reddito dominicale: € 0,53, reddito agrario: € 0,48

Derivante da: FRAZIONAMENTO DEL 10/07/2001 protocollo n. 164483 lin atti dal 10/07/2001 (n. 164483.1/2001)

Confini: Coerenze, da nord in senso orario, per l'area al mappale 4137, ragioni al mappale 4257, 4127 quindi la pubblica via

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

Si, prima della rettifica fatta dall'Esperto Stimatore che ha soppresso gli immobili identificati: al foglio 3 particella 657 subalterno 4 e al foglio 3 particella 657 subalterno 702; e ha catastalmente creato la nuova unità immobiliare identificata al foglio 3 particella 657 subalterno 703

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

Caratteristiche zona: in centro storico degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: chiesa, pub, ristorante

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Importanti centri limitrofi: Bergamo a 15 km, San Pellegrino Terme a 11 km

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato Area verde montana della Valle Brembana

Attrazioni storiche: Nessuna rilevante

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus verso Bergamo e verso San Pellegrino Terme

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento posto al terzo e ultimo piano sottotetto su cui sono stati realizzati soppalchi non abitabili usati come depositi; composto da: sala con cucina, due camere da letto e bagno. L'appartamento non è completato, è infatti privo di infissi, e con impianto elettrico in funzione ma privo di certificazione e da ultimare; riscaldato provvisoriamente tramite stufa pellet (priva di libretto di manutenzione e che potrebbe essere rimossa); vi è anche un camino in corso di costruzione, acqua calda fornita da stufetta alimentata da bobole GPL (priva di libretto di manutenzione) posta esternamente in locale caldaia costruito abusivamente sull'area urbana (particella 2127) e da demolire. All'immobile si accede tramite via pedonale lunga circa 60 metri dalla via staradale. Si accede così all'area recintata esclusiva costituita da un area cementata di circa 30 mq (particella 2127) e un giardino (particella 4152) terrazzato che sale verso monte rispetto all'abitazione della superficie di 205 mq, su cui insiste un capanno abusivo in legno con tetto in eternit della superficie di circa 30 mq che deve essere demolito.

Fa parte della proprietà anche una sottile striscia di terra di 5 mq (particella 4147) posta a bordo della strada a valle della palazzina e su cui hanno accesso dei box di altra palazzina. Tale striscia di terra è quindi inutilizzabile dalla proprietà.

Superficie complessiva di circa mq **314,00**

E' posto al piano: 3 della palazzina che ha accesso a valle. L'immobile non ha accesso dal piano terra della palazzina, ma ha accesso diretto dal piano Terra dalla via Palazzo.

L'edificio è stato costruito nel: ante il 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: ante il 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 41; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 media

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato presenta uno scarso stato di manutenzione con tetto da sistemare per togliere infiltrazioni di acqua, mentre l'appartamento è in ristrutturazione con bagno e sala cucina pressoché ultimati anche se privi di infissi

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Travi	materiale: legno

	condizioni: da ristrutturare
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in grès o ceramica condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2020
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	stufa a pellet
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	ignota
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2020
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Comunicazione di intervento di manutenzione ordinaria - protocollo 5646/20

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione di intervento di manutenzione ordinaria

Per lavori: pulitura e ripresa intonaci esterni, sostituzione pavimenti, tinteggiatura e intonaci interni, sostituzione infissi, rifacimento bagno e servizi

Oggetto: recupero edificio esistente con risanamento conservativo

Presentazione in data 09/12/2020 al n. di prot. 5646

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione comprensiva dei terreni.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Sadrina (BG) CAP: 24010, via Palazzo 41

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del comune che mostrino la distribuzione degli spazi interni, mentre l'appartamento è attualmente in ristrutturazione con realizzazione di nuovi divisori (che potrebbero essere considerate come ripristino dell'esistente se non fosse che la planimetria catastale allegata all'atto di compravendita presenti diversa distribuzione)

Regolarizzabili mediante: pratica CILA

Oneri di regolarizzazione	
CILA comprensiva di spese di redazione pratica e progetto da parte di professionista abilitato	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del comune mentre l'appartamento è attualmente in ristrutturazione

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione comprensiva dei terreni.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Sadrina (BG) CAP: 24010, via Palazzo 41

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

In forza della delibera:	del consiglio comunale n.17 del 17.09.2015
Zona omogenea:	Contesto di valore storico ambientale
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	del consiglio comunale n.5 del 27.01.2023
Zona omogenea:	Contesto di valore storico ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Grado 5 - Ristrutturazione Edilizia Art. 20 Norme Tecniche Vigenti B. Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale Sono rivolti alla trasformazione di un edificio, in particolare del suo involucro e delle aree o elementi di pertinenza, ai fini di un suo migliore inserimento ambientale. GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA Si applica agli edifici che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri originari, presentano tracce dell'impianto tipologico originario; tali edifici sono soggetti alla sola conservazione dell'involucro murario esterno con possibile modifica delle aperture e dei materiali di finitura, obbligatoria se indicata in planimetria e sulla scheda con gradi d'interventi per le facciate. L'intervento di ristrutturazione ammette le seguenti operazioni: a) sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda, se non specificata dalla scheda la possibilità di soprizzo; b) variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi; c) variazioni della quota altimetrica dei solai. La modifica delle aperture esterne esclude la formazione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali. Tutte le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati, quali volte, affreschi, camini, ecc.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	sull'area al mappale 2127 insiste il contatore dell'acqua al servizio della sottostante unità al mappale 657/3 nonché l'impianto di ventilazione al servizio della medesima unità. 6) L'accesso al compendio in contratto si avrà come in fatto praticato e garantito dalla parte venditrice, muovendo dalla via Palazzo che in parte insiste anche sull'adiacente bene al mappale 655
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mantenimento del preesistente
Rapporto di copertura:	mantenimento del preesistente
Altezza massima ammessa:	mantenimento del preesistente
Volume massimo ammesso:	mantenimento del preesistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: immobile generalmente in regola, ad eccezione: del manufatto adibito a locale caldaia posto sulla particella 2127 all'esterno del fabbricato che deve essere demolito e di un capanno della superficie di 30 metri quadri con tetto in eternit posto sulla particella 4152 che deve essere demolito.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione comprensiva dei terreni.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Sedrina (BG) CAP: 24010, via Palazzo 41

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria dell'immobile è di fatto costituita dall'unione di quanto identificato al foglio 3 particella 657 subalterno 4 e identificato al foglio 3 particella 657 subalterno 702 e presenta una distribuzione degli spazi rispetto a quanto indicato nelle planimetrie

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: pratica DOCFA di fusione delle unità immobiliari: identificato al foglio 3 particella 657 subalterno 4 e identificato al foglio 3 particella 657 subalterno 702; nuova planimetria dello stato di fatto attuale dell'immobile

Pratica DOCFA di soppressione di due unità e creazione di una nuova con nuova planimetria	€ 0,00
---	--------

Note: Il costo degli aggiornamenti catastali è a carico della procedura e viene quindi contabilizzato in perizia pari a zero

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

Note: La non conformità catastale iniziale sui subalterni 4 e 702 del mappale 657 del foglio 3 è stata corretta dall'Esperto Stimatore tramite fusione nell'attuale subalterno 703 del mappale 657 del foglio 3

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/12/1972 al 27/11/2020. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/2020 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/2020 al 27/11/2020. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 29/06/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/07/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

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: Abitazione comprensiva dei terreni comprensiva dei terreni

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in , via Palazzo 41

Dalle indagini fatte e dalle richieste fatte al comune di Sedrina, l'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: 0.

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** classe G 477,53 kwh/m2 annuo**Note Indice di prestazione energetica:** Il CTU non attribuisce alcun valore al certificato energetico esistente e utilizzato nell'atto di compravendita in quanto, riporta dati relativi ad un riscaldamento alimentato a gas naturale quando non vi è alcun allaccio di gas naturale all'immobile.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessun vincolo è stato rinvenuto durante le operazioni peritali**Avvertenze ulteriori:** nulla in merito è stato rinvenuto durante le operazioni peritali**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: Abitazione comprensiva dei terreni****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie estimative del Tribunale di Bergamo sotto riportate. Viene valorizzata pari a zero la consistenza della particella 4137 in quanto trattasi di piccola striscia di terreno posta a ridosso della via comunale e inutilizzabile dalla proprietà.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	79,00	1,00	79,00
giardino sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare	sup lorda di pavimento	79,00	0,10	7,90
giardino oltre la concorrenza della superficie dell'unità immobiliare	sup lorda di pavimento	156,00	0,02	3,12
		314,00		90,02

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 - 2024

Zona: Sedrina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 660

Valore di mercato max (€/mq): 810

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non necessario

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni consimili. Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), tenendo conto dell'offerta di mercato. Assunte informazioni, accertata l'ubicazione dell'immobile, la sua accessibilità dalle vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura interno ed esterno, l'insieme degli impianti e dei servizi esistenti, per unità di fabbricazione; tenuta in considerazione l'epoca di costruzione del fabbricato, i vincoli di locazione; valutate le possibilità di utilizzazione ed edificatorie; tenuto conto di ogni elemento a favore e contro che possa influire sulla valutazione, si procede alla stima adottando i valori così come di seguito indicati, con la precisazione che per superficie lorda si intende comprensiva delle muratura, balconi, logge, taverne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile e che per il calcolo della "superficie lorda equivalente", secondo le consuetudini locali, si è proceduto come segue: la superficie dell'unità immobiliare è comprensiva delle pareti interne e dei muri perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà; ad essa vengono sommate le superfici degli accessori e delle pertinenze, calcolate in base ai coefficienti previsti dal portale per la redazione delle perizie del Tribunale di Bergamo come riportato al punto 9.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Sedrina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI

Subito.it

Immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 740.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]
Sedrina (BG), via palazzo 41

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.530,56.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	79,00	€ 660,00	€ 52.140,00
giardino sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare	7,90	€ 660,00	€ 5.214,00
giardino oltre la concorrenza della superficie dell'unità immobiliare	3,12	€ 660,00	€ 2.059,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.413,20
immobile incompleto privo di infissi e con accesso solo pedonale detrazione del 20.00%			€ -11.882,64
demolizione del locale caldai costruito abusivamente all'esterno dell'appartamento e del capanno in legno con smaltimento di circa 30mq di tetto in eternit; realizzazione di nuovo sistema di riscaldamento dell'acqua calda de-			€ -10.000,00
Valore corpo			€ 37.530,56
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.530,56
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.530,56

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	90,02	€ 37.530,56	€ 37.530,56

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.629,58

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 28.900,98

Valore diritto e quota € 28.900,98

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 28.900,98

31-10-2024

L'Esperto alla stima
ING Roberto Bosio