

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 403/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRI'



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus
Codice fiscale: SNTPLA55P18E704Z
Studio in: VIA CARDUCCI 308 - 24127 BERGAMO
Telefono: 3395404834

Email: paolosantus@libero.it
Pec: paolo.santus@archiworldpec.it

Beni in **Osio Sopra (BG)**
Corso Italia n.5

INDICE

Lotto: 01 - Abitazione + area urbana

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: 01	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: 01	5
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: 01	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: 01	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: 01	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: 01	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: 01	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi	14
Adeguamenti e correzioni della stima	14
Prezzo base d'asta del lotto	14
Regime fiscale della vendita	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-03-2026 alle 11,10

Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus

Data nomina: 17-10-2025

Data giuramento: 22-10-2025

Data sopralluogo: 13-11-2025

Cronologia operazioni peritali: il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva che risale ad un atto di compravendita trascritto in data antecedente i venti anni dalla trascrizione del pignoramento, indica inoltre i dati catastali dell'immobile al momento del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che è stato acquisito dal perito ed allegato alla presente relazione peritale come all. H.

Accettata in data 22/10/2025 la nomina di esperto stimatore venivano effettuate le prime ricerche e si recuperavano i documenti all'Agenzia delle Entrate relativi alla situazione catastale ed alle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie degli immobili.

Il sopralluogo dell'immobile veniva effettuato in data 13/11/2025 unitamente al Custode Giudiziario Dott. Marco Cefis, si eseguiva la documentazione fotografica e il rilievo strumentale della proprietà che evidenziava la NON corrispondenza con la planimetria catastale dell'immobile.

In data 15/01/2026 si effettuava l'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Osio Sopra per le verifiche relative alle pratiche edilizie, si evidenziava la NON corrispondenza con lo stato reale dei luoghi a causa di alcune differenze con quanto riportato sulle tavole di progetto approvate.

Beni in **Osio Sopra (BG)**
Corso Italia n.5

Lotto: 01 - Abitazione + area urbana

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo Lotto 01

Abitazione di tipo economico + area urbana site in Osio Sopra Corso Italia n.5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

- Residenza:

Osio Sopra Corso Italia 5.

- Ulteriori informazioni sul debitore:

il debitore risulta libero in quanto divorziato in data 10/05/2012 (all. H).

Abitazione identificata al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Cagliari in data 12/02/1957 C.F.: OMISSIS quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 5, particella 1436, subalterno 3, indirizzo OMISSIS, piano T, comune Osio Sopra, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie mq. 89, rendita € 433,82 (all. B1 – E1).

Derivante da:

- quota di 1/2 con atto di compravendita in data 21/09/1987 Notaio Dr. Jean-Pierre Farhat in Bergamo nn. rep. 30142 racc. 3735;

- quota di 1/2 con atto di compravendita in data 15/01/2015 Notaio Dr. Antonio Giannetta in Osio Sotto nn. rep. 54332 racc. 20524.

Confini:

- in lati nord, ovest, sud, area di proprietà particella 1436 sub. 701, in lato est con abitazione di altra proprietà particella 1436 sub.703.

Area urbana identificata al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Cagliari in data 12/02/1957 C.F.: OMISSIS quota di 1/1 di piena proprietà, foglio 5, particella 1436, subalterno 701, indirizzo OMISSIS, piano T, comune Osio Sopra, categoria F/1, superficie mq. 268 (all. B2 – E2).

Derivante da:

- quota di 1/1 con atto di divisione in data 28/07/2021 Notaio Dr. Giuliano Rozza in Treviolo nn. rep. 2336 racc. 2187.

Confini:

- in lato nord mappali 1639 e 2621, in lato ovest strada privata, in lato sud area particella 1436 sub.703, in lato est con abitazione particella 1436 sub.3 e area particella 1436 sub.703

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Osio Sopra (BG) in Corso Italia n.5, si tratta di un appartamento al piano terra più area urbana e fa parte di una costruzione di due piani fuori terra composta da due unità abitative, è stata realizzata in periodo antecedente al 01/09/1967, nell'anno 2022 è stata fatto oggetto di rivestimento delle facciate con cappotto di coibentazione per riqualificazione energetica e rifacimento della

copertura con posa di pannelli fotovoltaici. L'immobile è sito adiacente alla zona centrale del Comune di Osio Sopra contraddistinta da edifici di piccole e medie dimensioni, tutti i servizi pubblici e le attività commerciali distano circa mt. 500/700 dalla proprietà.

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale molto scarso con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola materna (distante km. 1,0), Scuola primaria (distante km. 1,0), Scuola secondaria di primo grado (distante km. 1,0), Attività commerciali (distanti km. 0,5), Banche (distanti km. 0,1 - 0,7), Farmacia (distante km. 0,7), Ufficio postale (distante km. 0,5), Ospedale (distante km. 15,0), Municipio (distante km. 0,5).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Bergamo a Km. 14.

Attrazioni paesaggistiche: no.

Attrazioni storiche: no.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 17, Fermata autobus Km. 0,5.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Abitazione di tipo economico + area urbana Osio Sopra Corso Italia n.5

L'immobile è sito in Corso Italia n.5 adiacente alla zona centrale del Comune di Osio Sopra contraddistinta da edifici di piccole e medie dimensioni, consiste in un'abitazione al piano terra più area urbana e fa parte di una costruzione di due piani fuori terra composta da due unità abitative realizzate nei primi anni '50.

Alla proprietà si accede in lato ovest da un'area comune distinta alla particella 2614 gravata da perpetua servitù di passo pedonale e carrabile per l'accesso anche alle aree distinte alle particelle 2621 e 1369, in tale area sono state inoltre interrato le tubazioni della fognatura comunale (all. A foto 02-03-04).

Nell'anno 2022 le facciate della costruzione sono state rivestite con cappotto di coibentazione per riqualificazione energetica, nello stesso anno è stata rifatta la copertura.

La proprietà pignorata è posta al piano terra ed è così composta:

- ingresso, soggiorno, pranzo, n.2 camere, bagno, cucina, area cortile/verde (all. A doc. fotografica).

Superficie complessiva di circa mq **360,00**

E' posta al piano terra

L'edificio è stato costruito nell'anno 1950 circa

L'edificio è stato ristrutturato nell'anno 2022

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n.4 piani complessivi di cui n.3 fuori terra e n.1 interrato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: allo stato di fatto l'unità immobiliare oggetto di perizia si trova in buono stato di conservazione, le facciate esterne sono state rifatte nel 2022 con la posa di cappotto di coibentazione ed è stata rifatta la copertura, l'interno ha finiture in discreto stato di manutenzione di tipologia adeguata ad un'abitazione realizzata negli anni '50 anche se pavimenti, rivestimenti e impianti sono stati rinnovati nei primi anni '90 (vedi documentazione fotografica all. A).

All'interno delle due camere sono state riscontrate evidenti tracce di infiltrazioni che evidenziano l'esistenza di problemi di umidità di risalita (all. A foto 25) e di umidità proveniente dalla facciata esterna (all. A foto 27).

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a padiglione materiale: lamiera con inseriti pannelli fotovoltaici NON di proprietà dell'immobile pignorato

	condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: discrete
<i>Strutture verticali</i>	materiale: pilastrì in cemento armato condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: discrete
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in laterizio coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza serratura di sicurezza condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni

	condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
--	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	anni '90
<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>	caldaia a gas a condensazione
<i>Stato impianto</i>	funzionante
<i>Potenza nominale</i>	Kw 24,60
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



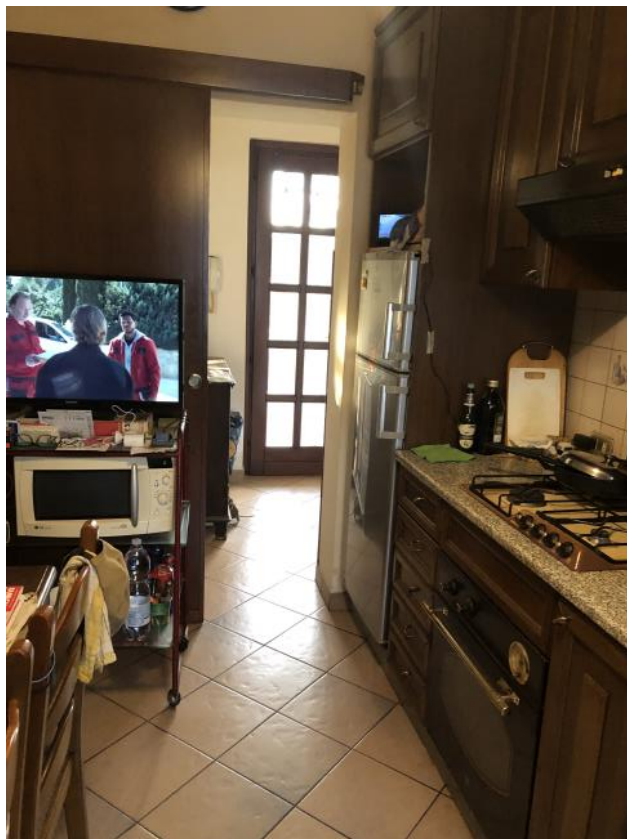
Soggiorno



Pranzo



Camera matrimoniale



Cucina



Bagno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: EDI/2022/00015/CILAS

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILA Superbonus

Per lavori: rifacimento strutturale tetto in comproprietà + posa pannelli fotovoltaici di proprietà OMISSIS

Oggetto: nuova copertura

Presentazione in data 13/05/2022 al n. di prot. 4159 (all. D1)

Numero pratica: EDI/2022/00026/CILA

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILA

Per lavori: posa cappotto sulle pareti perimetrali esterne e rifacimento vialetti esterni

Oggetto: modifiche esterne

Presentazione in data 16/06/2022 al n. di prot. 5246 (all. D2)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo Lotto 01
Abitazione di tipo economico + area urbana site in Osio Sopra Corso Italia n.5
Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

lo stato di fatto dell'immobile (all. C) non corrisponde a quanto indicato nella tavola di progetto allegata alla pratica edilizia (all. D2), nella zona esterna dell'ingresso sono stati demoliti due muretti di h.1,10 e molte misure esterne e interne non sono corrette.

Regolarizzabili mediante:

presentazione di Comunicazione Inizio Lavori asseverata in sanatoria (CILA)

Descrizione delle opere da aggiornare:

non ci sono opere da realizzare, con la presentazione della sanatoria CILA vengono autorizzate le piccole modifiche riscontrate.

Oneri di regolarizzazione	
<i>presentazione in Comune da parte di tecnico autorizzato di pratica edilizia CILA in sanatoria.</i>	€ 1.500,00
<i>Sanzione per sanatoria</i>	€ 1.032,00
Totale oneri: € 2.532,00	

Note: La sanatoria relativa alle irregolarità riscontrate è autorizzabile come da Legge 105/2024 "Salva casa" in quanto la non corrispondenza delle misure risulta complessivamente inferiore al 5% della superficie riportata nel permesso edilizio.

Per quanto sopra indicato NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo Lotto 01
Abitazione di tipo economico + area urbana site in Osio Sopra Corso Italia n.5

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.46 del 21/12/2018 - Variante n.2
Zona omogenea:	città consolidata - ambito del continuum urbanizzato prevalentemente residenziale

Norme tecniche di attuazione:	unità a piccola palazzina residenziale - art. 25
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.17 del 27/03/2019 - Variante n.2
Ambito:	città consolidata - ambito del continuum urbanizzato prevalentemente residenziale
Norme tecniche di attuazione:	città consolidata - ambito del continuum urbanizzato prevalentemente residenziale
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:	utilizzato al massimo
Rapporto di copertura:	utilizzato al massimo
Altezza massima ammessa:	utilizzata al massimo
Volume massimo ammesso:	utilizzato al massimo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo Lotto 01

Abitazione di tipo economico + area urbana site in Osio Sopra Corso Italia n.5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nella zona ingresso all'abitazione la planimetria catastale della particella n.1436 sub.3 riportava erroneamente due muretti bassi e l'accesso all'abitazione attigua di cui alla particella n.1436 sub.703;

Regolarizzate mediante:

presentazione di variazione al Catasto Urbano per modifica catastale (all.B1 – E1).

Descrizione delle opere aggiornate:

nella zona ingresso all'abitazione sono stati tolti dalla planimetria catastale della particella n.1436 sub.3 due muretti e l'accesso all'abitazione attigua in quanto non esistenti nella realtà (all. C).

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

OMISSIS C.F. OMISSIS acquista l'abitazione di cui alla particella 1436 sub. 3 da OMISSIS C.F. OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Giannetta in data 15/01/2015 ai nn. 54332, trascritto a Bergamo in data 19/01/2015 ai nn. 1773/1220 (all. G1 nota trascrizione atto).

Note: Nella suddetta compravendita è compresa la comproprietà pari a 1/4 di piena proprietà dell'area di pertinenza sulla quale verrà costituita l'area urbana di cui al mappale 1436 sub.701.

Proprietari:

OMISSIS C.F. OMISSIS e OMISSIS C.F. OMISSIS in regime di comunione legale dei beni, acquistavano l'abitazione di cui alla particella 1436 sub. 3 da OMISSIS C.F. OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Jean-Pierre Farhat in data 21/09/1987 ai nn. 30142, trascritto a Bergamo in data 16/10/1987 ai nn. 27113/17927.

Note: Nella suddetta compravendita è compresa la comproprietà pari a 1/4 di piena proprietà dell'area di pertinenza sulla quale verrà costituita l'area urbana di cui al mappale 1436 sub.701.

Attuale proprietario:

OMISSIS C.F. OMISSIS a cui viene assegnata la piena ed esclusiva proprietà dell'area di cui alla particella 1436 sub.701 in forza di atto di divisione a rogito Notaio Giuliano Ronza in data 28/07/2021 ai nn. 2336, trascritto a Bergamo in data 04/08/2021 ai nn. 47445/32989 (all. G2 nota trascrizione atto).

Proprietari:

OMISSIS C.F. OMISSIS acquisiva la quota di comproprietà pari a 2/4 di piena proprietà dell'area di pertinenza sulla quale verrà costituita l'area urbana di cui alla particella 1436 sub.701 dai signori OMISSIS in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Maria Castaldo in data 24/05/2021 ai nn. 5624, trascritto a Bergamo in data 28/05/2021 ai nn. 31269/21846.

Proprietari:

ai signori OMISSIS

la quota di comproprietà pari a 2/4 di piena proprietà dell'area di pertinenza sulla quale verrà costituita l'area urbana di cui alla particella 1436 sub.701 è pervenuta in forza di successione apertasi in data 11-10-2012 e successiva accettazione tacita di eredità in forza di accettazione di eredità a rogito Notaio Maria Castaldo in data 24/05/2021 ai nn. 5624, trascritto a Bergamo in data 26/07/2021 ai nn. 44757/31031.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS cod. fisc. 04169900166 contro OMISSIS derivante da Decreto ingiuntivo, verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario in data 15/07/2025 ai nn. 6692 trascritto a Bergamo in data 29/09/2025 ai nn. 52321/37397 (all. F).

Dati precedenti relativi al Lotto 01**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

Identificativo Lotto 01**Abitazione di tipo economico + area urbana site in Osio Sopra Corso Italia n.5**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Esiste una servitù di elettrodotto per un palo dell'Enel messo in opera durante i lavori di coibentazione delle facciate effettuati nell'anno 2022, prima di tali lavori la linea dell'Enel era fissata sulla facciata dell'edificio mentre ora è posizionata nell'area urbana di cui alla particella 1436 sub.701 oggetto della presente perizia (all. C pianta rilievo stato di fatto + all. A foto 03-04-05-06-08).

Spese di gestione condominiale

Non ci sono spese condominiali in quanto gli immobili non fanno parte di condominio.

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
 Attestazione Prestazione Energetica: Presente
 Indice di prestazione energetica: D
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
 Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo Lotto 01****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni ed esterni, i muri confinanti con le parti comuni sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
Area urbana	sup lorda di pavimento	268,00	0,10	26,80
		360,00		118,80

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 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto l'immobile oggetto di stima con altri di tipo simile alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Osio Sopra;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate;
- Borsino immobiliare.

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

- € 820/mq. per tipologia d'abitazione simile all'unità edilizia in oggetto.

Parametro risultante dalla media dei seguenti valori:

- Agenzia delle Entrate (O.M.I.) € 830/mq.;
- Borsino Immobiliare € 815/mq.

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari in Osio Sopra e limitrofe.

12.3 Valutazione Lotto 01

Abitazione di tipo economico + area urbana site in Osio Sopra Corso Italia n.5

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra	92,00	€ 820,00	€ 75.440,00
Area urbana	26,80	€ 820,00	€ 21.976,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.416,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.416,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Abitazione + area	118,80	€ 97.416,00	€ 97.416,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 19.483,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.532,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 75.400,00

Valore diritto e quota € 75.400,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto 01

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 75.400,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita da privato, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta.

Allegati

all. A (jpg) - documentazione fotografica

all. B1-2 (jpg) - planimetria catastale + elaborato planimetrico

all. C (jpg) - pianta rilievo stato di fatto

all. D1-2 - pratiche edilizie (estratto)
all. E1-2 - visure catastali
all. F - trascrizione pignoramento
all. G1-2 - trascrizione atti notarili di provenienza
all. H - certificato stato civile
- Scheda di controllo
- Dichiarazione trasmissione perizia
- Perizia privacy
- Perizia succinta
- Foglio riassuntivo identificativi catastali

31-01-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Santus