

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 261/2024**

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Filippo Carnevale  
**Codice fiscale:** CRNFPP49H01B682Z  
**Studio in:** Via Casalino 13 - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035 243445  
**Fax:** 035 243445  
**Email:** architettocarnevale@gmail.com  
**Pec:** filippo.carnevale@archiworldpec.it

Beni in **Monasterolo Del Castello (BG)**

Località/Frazione

via Chiesa 10/a

**INDICE****Lotto: 001 - Appartamento**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 25-09-2024 alle 09:50

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Filippo Carnevale

**Data nomina:** 01-07-2024

**Data giuramento:** 08-07-2024

**Data sopralluogo:** 12-07-2024

**Cronologia operazioni peritali:**

Dopo aver accettato l'incarico, per prima cosa, verificavo la documentazione depositata dal Creditore procedente.

In data 03-07-2024 inoltravo istanza al Comune di Monasterolo del Castello per l'accesso agli atti per la verifica di conformità edilizia ed urbanistica.

In data 09-07-2024, constatato che dalla piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate non era possibile scaricare la planimetria catastale dell'immobile in quanto non ancora rasterizzata, inoltravo istanza all'Agenzia per la rasterizzazione della planimetria.

In data 12-07-2024 l'Agenzia delle Entrate mi comunicava di aver rasterizzato la planimetria che veniva acquisita dal sottoscritto.

In data 12-07-2024 con il Custode, che ha reso disponibile l'accesso tramite l'intervento di un fabbro, effettuavo il sopralluogo congiunto nel corso del quale svolgevo la ricognizione e misurazione dell'immobile. Nel corso del sopralluogo riscontravo che la planimetria catastale non corrispondeva allo stato dei luoghi.

Nei giorni successivi elaboravo la nuova planimetria e provvedevo al deposito presso il Catasto effettuando la variazione DOCFA.

Il giorno 19/07/2024 effettuavo l'accesso agli atti per le verifiche edilizie ed urbanistiche. Dopo aver acquisito tutte le informazioni necessarie e svolte le opportune indagini di mercato, sono in grado di riferire quanto segue.

Beni in **Monasterolo Del Castello (BG)**  
via Chiesa 10/a

## **Lotto: 001 - Appartamento**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** Appartamento.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Chiesa 10/a**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS

foglio 13, particella 328, subalterno 2, scheda catastale BG124529 del 17/07/2024, indirizzo via chiesa 11, comune Monasterolo del Castello, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 61, rendita € 216,91

**Derivante da:**

La precedente planimetria catastale depositata in Catasto non era conforme allo stato di fatto dell'immobile. Ho quindi provveduto alla presentazione della planimetria aggiornata attraverso il software DOCFA. A seguito della variazione l'unità immobiliare risulta così distinta:

- variazione del 09-04-1997 in atti dal 29-10-1997 (n. E1529.3/1997)

- variazione del 10/07/1976 pratica BG0368419 in atti dal 03-11-2008 inserimento classamento n.

832.1/1976 - diversa distribuzione degli spazi interni del 17/07/2024. Pratica n. BG0124529 in atti dal 17/07/2024

Si allega la visura catastale, la nuova planimetria catastale che configura l'attuale stato di fatto dell'immobile e la pratica DOCFA depositata in Catasto. **(Allegato n.1)**

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** non indicato nell'atto di provenienza

**Confini:**

- Ingresso al piano primo: su due lati mappale 328/1, terrazza di proprietà e via Chiesa; - Appartamento al primo piano: a nord mappale 1733, ad Est affaccio cortile comune, a sud via Chiesa, ad Ovest affaccio su mappale 2530

Note: Dall'esame della documentazione prodotta dal Creditore procedente e a seguito dell'ulteriore verifica effettuata dal sottoscritto tramite la piattaforma SISTER dell'agenzia dell'Entrate è risultato che nell'atto di provenienza e nell'intestazione catastale dell'immobile la debitrice eseguita è individuata con il nome di OMISSIS mentre nell'atto di precetto, di pignoramento e nella relativa trascrizione è riportato il nome di OMISSIS. Il codice fiscale [REDACTED] risulta uguale in tutti i documenti citati. La documentazione prodotta dal Creditore procedente risulta completa.

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

Come già anticipato il nome della debitrice esecutata nella visura catastale è indicato in Devinder e nell'atto di pignoramento in Denvir. Il codice fiscale è indicato correttamente.

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

L'immobile oggetto della Procedura Esecutiva è posto nel Comune di Monasterolo del Castello (BG), un paese di circa 1.140 abitanti posto sulla sponda sinistra del lago d'Endine, in val Cavallina, a circa 30 chilometri da Bergamo. Il paese è meta turistica e offre al visitatore la possibilità di praticare la pesca, escursioni in barca ed altre attività legate alla presenza del lago. La costruzione è collocata nel centro storico del paese in via Chiesa 10/a in prossimità della chiesa parrocchiale, del palazzo comunale e del parco pubblico sulla sponda del lago.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola Primaria, Negozi di vicinato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Comune posto sulla riva del lago di Endine

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago d'Endine.

**Attrazioni storiche:** centro storico.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus da e per Bergamo

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento**

L'immobile oggetto della Procedura Esecutiva è ubicato in Monasterolo del Castello via Chiesa n. 10/a e consiste in un alloggio che si sviluppa su due piani: piano primo e secondo.

L'appartamento è accessibile da una scala esterna esclusiva che, da un cortile comune, raggiunge un terrazzo al primo piano (mq. 12) ove è posto l'ingresso dell'alloggio.

Da un piccolo locale ingresso (mq.5), attraverso una scala interna, si raggiunge l'appartamento al secondo piano costituito da cucina, due camere, disimpegni, bagno (superficie lorda mq.52 ) e balcone (mq.1,8).

Al piano terra, sotto il terrazzo, è collocato un vano ripostiglio (mq.5 ) con una piccola area esclusiva di circa 10 mq.

Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata (**Allegato n.2**)

Superficie complessiva di circa mq **85,00**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: dal 1968 non sono stati effettuati interventi edilizi

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65

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

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** I materiali interni di finitura dell'unità immobiliare risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e presentano l'usura dovuta al prolungato utilizzo.

Le condizioni generali dell'immobile sono quindi scarse e l'appartamento necessita di un completo intervento di manutenzione straordinaria. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano collocata nella cucina. L'impianto elettrico presenta anche cavi e frutti esterni, e quindi è privo di certificazioni. L'unico servizio igienico presente nell'alloggio non è munito di finestra ma presenta un'apertura verso il vano scala attraverso la quale penetra la luce.

La struttura principale è mista in muratura e c.a.. I solai sono in latero cemento. Le pareti interne sono fi-

nite con intonaco civile; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle ceramiche. L'orditura primaria e secondaria della copertura a falda inclinata è costituita da travi e travetti in legno con sovrastante assito in legno. Il manto di copertura è in coppi. I pavimenti interni sono in piastrelle di granigliato; in piastrelle ceramiche nel bagno. Le porte interne sono in legno tamburato e con specchiature in vetro. I serramenti esterni sono in legno con vetri semplici. Le facciate esterne sono finite con intonaco civile. La scala esterna e il terrazzo al primo piano sono pavimentate con piastrelle di cemento.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1968
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto non è a norma
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a termosifone
Stato impianto	normale
Potenza nominale	30.000 Kcal = 34,8 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto risale all'epoca di costruzione del fabbricato. La caldaia è stata sostituita.
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### Numero pratica: 146

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopralzo di un fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/07/1968 al n. di prot. 1370

Rilascio in data 22/07/1968 al n. di prot. 146

Abitabilità/agibilità in data 22/11/1968 al n. di prot. 146

NOTE: Il fabbricato, di vecchio impianto, è stato realizzato in data anteriore al 2 settembre 1967. Con la Licenza edilizia n. 146 del 22-11-1968 è stato realizzato il terzo piano ove è ubicato l'appartamento oggetto di valutazione.

Si allega la Licenza Edilizia n. 146 con i relativi disegni (**Allegato n. 3**)

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Chiesa 10/a**

#### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come si rileva dai disegni della Pratica Edilizia (**Allegato n.3**) con il sopralzo non è stato realizzato un appartamento autonomo bensì la zona notte dell'appartamento sottostante collegato con una scala interna. L'appartamento è stato quindi realizzato senza la prescritta autorizzazione edilizia. Le difformità rispetto all'originaria Licenza, oltre alla formazione dell'appartamento riguardano la diversa distribuzione interna del terzo e secondo piano, la diversa collocazione di una finestra al terzo piano, la realizzazione della scala esterna, la creazione del bagno al terzo piano che non presenta la dimensione minima di m. 3,50 e un diverso accesso al ripostiglio al piano terra.

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria con autorizzazione paesaggistica

Descrizione delle opere da aggiornare: Formazione di appartamento autonomo, scala esterna e diversi posizionamenti dei tavolati interni e delle aperture

Oneri di regolarizzazione	
Oneri concessori	€ 1.000,00
Spese tecniche	€ 3.000,00
<b>Totale oneri: € 4.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Chiesa 10/a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 21 del 22-12-2014 pubblicata sul BUR n. 35 del 26-08-2015
Zona omogenea:	NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (NAF) - Scheda edifici centro storico n. 013.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 73 - Ogni intervento è subordinato al mantenimento del volume fisico del fabbricato, della superficie coperta e dell'altezza massima degli edifici che risulta dal rilievo geometrico del fabbricato. (cfr. <b>Allegato n. 4</b> )
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:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	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: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Chiesa 10/a**

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

Note: Come già anticipato non vi è corrispondenza tra il nome della debitrice esecutata riportato nella visura Catastale con quello indicato nell'atto di precetto, pignoramento e nella relativa trascrizione ma la stessa è comunque correttamente individuata dal codice fiscale. La documentazione prodotta dal Creditore precedente risulta completa.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/12/1992 al 27/05/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/05/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si allega atto di provenienza (Allegato n.5)

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 27/05/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/06/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 10/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Monasterolo Del Castello (BG), via Chiesa 10/a**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** L'immobile per la sua caratteristica e tipologia (Non è inserito in un condominio) non presenta spese di natura condominiale.

**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:** Nessuna

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** nessuno

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** L'immobile non è vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004 e quindi non esistono vincoli di prelazione da parte dello Stato

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna



**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento secondo piano	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
ingresso piano primo	sup lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
Balcone	sup lorda di pavimento	1,00	0,33	0,33
ripostiglio piano terra	sup lorda di pavimento	5,00	0,50	2,50
area esclusiva e scala esterna	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
		<b>85,00</b>		<b>65,33</b>

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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile è un'unica abitazione e non è divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: All'atto del sopralluogo alcuni vicini hanno riferito che l'immobile è libero da almeno cinque anni. Al primo accesso il Custode, con l'ausilio di un fabbro, ha sostituito la serratura dell'alloggio.

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

La stima è stata effettuata ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dal D.L. 27 giugno 2015 n. 83, convertito in legge n. 132 del 6 agosto 2015.

Per individuare il valore di mercato mi sono avvalso del metodo sintetico comparativo che consiste nel determinare il valore dell'immobile mediante il paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi stabiliti in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore dell'immobile è stato determinato quale prodotto tra la superficie commerciale, calcolata secondo gli usi del luogo, ed il valore unitario espresso in metro quadrato.

Nel determinare il valore unitario si è considerata la localizzazione, la dotazione dei servizi e delle infrastrutture della zona, le caratteristiche costruttive, l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, il consumo energetico, lo stato di occupazione, il contesto ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Oltre alle indagini effettuate presso gli operatori della zona sono stati analizzati i valori unitari rilevati dai maggiori Osservatori Immobiliari.

Dalle indagini effettuate è risultato che il valore unitario di alloggi realizzati da oltre cinquanta anni, riferito a compravendite nel libero mercato, è mediamente di circa 1.200,00 €/mq.

Essendo l'immobile realizzato alla fine degli anni sessanta e la stima effettuata all'interno di una procedura esecutiva, ho effettuato gli opportuni adeguamenti in funzione dello stato di manutenzione e dell'assenza di garanzia per eventuali vizi. Ho inoltre considerato come fattore positivo la localizzazione dell'immobile in pieno centro cittadino.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Monasterolo del castello;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - F.I.M.A.A. - Listini prezzi Immobili - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari;  
 - Case e Terreni - Osservatorio immobiliare dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;  
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il prezzo medio di alloggi nel Comune di Monasterolo del Castello, per la vicinanza al lago è abbastanza sostenuto. I prezzi degli immobili nuovi variano da un minimo tra 2.500,00/2.700,00 €/mq. Gli alloggi con età di circa 50 anni variano da 1.100,00/1.200,00 €/mq.

..;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari operanti nel territorio ed annunci in rete..

**12.3 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]****Monasterolo Del Castello (BG), via Chiesa 10/a**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.084,22.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento secondo piano	52,00	€ 1.200,00	€ 62.400,00
ingresso piano primo	5,00	€ 1.200,00	€ 6.000,00
terrazzo	3,00	€ 1.200,00	€ 3.600,00
Balcone	0,33	€ 1.200,00	€ 396,00
ripostiglio piano terra	2,50	€ 1.200,00	€ 3.000,00
area esclusiva e scala esterna	2,50	€ 1.200,00	€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.396,00
Condizioni d'uso, bagno senza finestra e mancanza di posto auto detrazione del 10.00%			€ -7.839,60
Localizzazione dell'immobile in pieno centro cittadino aumento del 5.00%			€ 3.527,82
Valore corpo			€ 74.084,22
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.084,22
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.084,22

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	65,33	€ 74.084,22	€ 74.084,22

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per

€ 7.408,42

vizi del bene venduto

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 62.675,80

Valore diritto e quota € 62.675,80

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **62.675,80**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

**Allegati**

- 1) Visura, planimetria catastale e DOCFA
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Licenza Edilizia
- 4) Estratto PGT
- 5) Copia atto di provenienza
- 6) Stato di famiglia

22-07-2024

L'Esperto alla stima  
**dott. arch. Filippo Carnevale**