

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 143/2022

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ELENA GELATO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. iunior Michela Bendotti
Codice fiscale: BNDMHL75T64D952P
Studio in: Passaggio Canonici Lateranensi 12 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-704018
Email: michela.bendotti@bendottizamboni.it
Pec: michela.bendotti@ingpec.eu

Beni in **Casazza (BG)**
Località/Frazione
Via Carducci, 9

INDICE

Lotto: 001 - Lotto UNICO - appartamento Piano Secondo, locale deposito Piano Interrato e quota terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725	5
Corpo: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466.....	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725	7
Corpo: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466.....	8
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725	9
Corpo: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725	10
Corpo: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725	12
Corpo: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725	13
Corpo: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466.....	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725	15
Corpo: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466.....	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	16
Corpo: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725	16
Corpo: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466.....	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17

Corpo: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725	17
Corpo: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466.....	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione	17
Valutazione corpi.....	18
Adegamenti e correzioni della stima	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19
Regime fiscale della vendita	19

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ELENA GELATO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-02-2023 alle 12:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. iunior Michela Bendotti

Data nomina: 28-05-2022

Data giuramento: 08-06-2022

Data sopralluogo: 05-12-2022

Cronologia operazioni peritali: ispezioni catastali e ipotecarie ottobre, novembre 2022 accesso atti dicembre 2022

Beni in **Casazza (BG)**
Via Carducci, 9

Lotto: 001 - Lotto UNICO - appartamento Piano Secondo, locale deposito Piano Interrato e quota terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Carducci, 9

Note: A/3 e C/2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a OMISSIS - Diritto di: Proprieta' per 1/2 . 2. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a OMISSIS - Diritto di: Proprieta' per 1/2, foglio MC/1, particella 192, subalterno 706, indirizzo VIA GIOSUE` CARDUCCI n. 9, piano 2, comune Casazza, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 136 m² Totale escluse aree scoperte**: 129 m², rendita € € 402,84

Derivante da: FUSIONE del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999 (n. F01327.1/1999) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/01/2006 Pratica n. BG0008491 in atti dal 13/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 717.1/2006) . Atto del 29/12/2005 Pubblico ufficiale TURCONI FLAVIO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 33682 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 50792.1/2005 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 02/01/2006

Confini: Nord: // - Est: // - Sud: Sub. 704,708 - Ovest: //

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a OMISSIS - Diritto di: Proprieta' per 1/2 . 2. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a OMISSIS - Diritto di: Proprieta' per 1/2, foglio MC/1, particella 192, subalterno 725, indirizzo VIA GIOSUE` CARDUCCI n. 9, piano S1, comune Casazza, categoria C/2, classe 1, consistenza 21 m², superficie 24 m², rendita € € 34,71

Derivante da: DIVISIONE del 13/01/2005 Pratica n. BG0008095 in atti dal 13/01/2005 DIVISIONE (n. 458.1/2005) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/01/2006 Pratica n. BG0008491 in atti dal 13/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 717.1/2006) . Atto del 29/12/2005 Pubblico ufficiale TURCONI FLAVIO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 33682 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 50792.1/2005 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 02/01/2006

Confini: Nord: /Sub. 708 - Est: terrapieno - Sud: Sub. 726 - Ovest: Sub.707

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

Corrispondono

Identificativo corpo: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466.

residenziale sito in Via Carducci, 9

Quota e tipologia del diritto

1/18 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/18 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a OMISSIS - Diritto di: Proprieta' per 1/18 . 2. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a OMISSIS - Diritto di: Proprieta' per 1/18 , sezione censuaria Casazza, foglio 9, particella 994, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 140 mq, reddito dominicale: € € 0,22, reddito agrario: € € 0,02

Derivante da: Atto del 29/12/2005 Pubblico ufficiale TURCONI FLAVIO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 33682 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 50792.1/2005 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 02/01/2006

Confini: Nord: mappale 1550 - Est: mappale 1466 - Sud: Via G. Carducci - Ovest: mappale 1549, 993

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nata a OMISSIS - Diritto di: Proprieta' per 1/18 . 2. OMISSIS (CF OMISSIS) nato a OMISSIS - Diritto di: Proprieta' per 1/18 , sezione censuaria Casazza, foglio 9, particella 1466, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 885 mq, reddito dominicale: € € 3,66, reddito agrario: € € 2,74

Derivante da: Frazionamento del 03-11-2004 pratica n.BG0267576 in atti dal 18-01-2005 . Atto del 29/12/2005 Pubblico ufficiale TURCONI FLAVIO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 33682 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 50792.1/2005 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 02/01/2006

Confini: Nord: mappale 1550 - Est: mappale 192,1467,1457 - Sud: Via G. Carducci - Ovest: mappale 993, 994,1550

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

Corrispondono

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Lago di Endine.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Endine - Valle del Freddo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725**

Trattasi di appartamento posto su unico Piano Secondo, all'interno di edificio residenziale pluri-familiare, con accesso da vano scala comune.

Locale deposito al Piano Interrato con accesso dalla corte comune.

L'immobile di cui fa parte, ha accesso pedonale e carrabile dal cortile comune a cui si accede dal civ.9 di Via G. Carducci, nella periferia di Casazza.

L'unità immobiliare è composta da:

ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, un disimpegno, tre stanze, due bagni, un ripostiglio. La zona giorno affaccia su loggia.

Finiture appartamento:

- pavimenti e rivestimenti bagni in ceramica
- pavimenti in legno e ceramica
- serramenti in legno e vetro, ante esterne in legno
- riscaldamento con termosifoni in alluminio
- porte interne assenti, compreso telaio

Problematiche riscontrate: Stato di abbandono, perdite di acqua in uno dei due bagni, porte interne rimosse.

Il locale deposito (sub.725) non è accessibile in quanto il portone d'ingresso è danneggiato e non apribile.

Superficie complessiva di circa mq **176,00**

E' posto al piano: Secondo - Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998/1999

ha un'altezza utile interna di circa m. appartamento 2,87

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
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
---	----

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **02 - quote di terreni - mappale 994, 1466**

Trattasi di terreni in continuità (anche di utilizzo) con l'ente urbano mappale 192, hanno accesso pedonale e carrale dal civ.9 di Via G. Carducci, nella periferia di Casazza.

Superficie complessiva di circa mq **1.025,00**

il terreno risulta di forma regolare

Tessitura prevalente bosco e giardino

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti (conformità e certificazioni)

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Carducci, 9

Numero pratica: 1962-00141

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 25/01/1963 al n. di prot. 2279/141

Abitabilità/agibilità in data 17/11/1964 al n. di prot.

NOTE: il Comune ha fornito la citata richiesta di agibilità, ma non il certificato.

Dati precedenti relativi ai corpi: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Carducci, 9

Numero pratica: 1986-00036

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Note tipo pratica: Registro Costruzioni 153

Per lavori: SANATORIA soprelevazioni e nuove costruzioni

Presentazione in data 11/08/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 24/11/1995 al n. di prot. 2461/86

Dati precedenti relativi ai corpi: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Carducci, 9

Numero pratica: 1998-00017

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Registro Costruzioni 17/98

Per lavori: ristrutturazione con cambio destinazione d'uso

Oggetto: cambio destinazione

Presentazione in data 02/02/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 22/04/1998 al n. di prot. 1916/98

Dati precedenti relativi ai corpi: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Carducci, 9

Numero pratica: 1999-00024

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Registro Costruzioni 24/99

Per lavori: variante alla C.E. 17/98

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 16/04/1999 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 30/09/1998 al n. di prot.

NOTE: è stata presentata una dichiarazione di salubrità ai fini del rilascio abitabilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725

residenziale sito in Via Carducci, 9

Numero pratica: 1998-00017

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Registro Costruzioni 17/98

Per lavori: ristrutturazione con cambio destinazione d'uso

Oggetto: cambio destinazione

Presentazione in data 02/02/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 22/04/1998 al n. di prot. 1916/98

Dati precedenti relativi ai corpi: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466

residenziale sito in Via Carducci, 9

Numero pratica: 1999-00024

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Registro Costruzioni 24/99

Per lavori: variante alla C.E. 17/98

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 16/04/1999 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 30/09/1998 al n. di prot.

NOTE: è stata presentata una dichiarazione di salubrità ai fini del rilascio abitabilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Carducci, 9

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

Note: Il Comune ha fornito telematicamente le pratiche relative alle uu.ii. oggetto della presente, non è noto se vi siano ulteriori concessioni interessanti l'intero edificio e/o le parti comuni delle cui modifiche non si trova riscontro nelle concessioni visionate.

Identificativo corpo: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466.

residenziale sito in Via Carducci, 9

Informazioni in merito alla conformità edilizia: I due terreni sono interessati dall'accesso carrabile e pedonale rappresentato sulle tavole delle concessioni edilizie citate, ciò nonostante le stesse non ne legittimano la realizzazione. Il Comune ha fornito telematicamente le pratiche relative alle uu.ii. oggetto della presente, non è noto se vi siano ulteriori concessioni interessanti l'intero edificio e/o le parti comuni, tra cui il suddetto accesso, delle cui modifiche non si trova riscontro nelle concessioni visionate.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Carducci, 9

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di Governo del Territorio adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 27/11/2013, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 28/03/2014
Ambito:	TRb: Tessuto residenziale consolidato a bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	39 - IL SISTEMA INSEDIATIVO _ TRb: TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO A BASSA DENSITÀ Il Piano delle regole, perseguendo gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero, riqualificazione, di realizzazione di edilizia bioclimatica, di risparmio energetico e, in generale delle risorse territoriali, individua i tessuti edificati caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato, costituito da fabbricati esistenti con bassa densità, il cui principio insediativo non deve essere alterato ma che necessita di interventi di riqualificazione edilizia e architettonica. L'obiettivo è soprattutto quello di migliorare, dove necessario, la qualità del tessuto edificato esistente attraverso il recupero degli edifici inutilizzati e sottoutilizzati e, dove compatibile, l'ampliamento degli edifici esistenti, il completamento delle aree intercluse, la definizione, quando necessario, di nuovi margini del tessuto edificato. Per tali tessuti sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi: Df (m ² /m ²) Max 0,30 Min 0,25 R(%) 32% 30% Im(%) 35% 35% H (m) 7,50 7,50 Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria minimo nel caso: - raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe C; - preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria massimo nel caso: - raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe B; - preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui; - migliori del 20% il rapporto di permeabilità preesistente o raggiunga un rapporto di permeabilità del 40%; - dimostri un'elevata qualità architettonica riconosciuta tale dal responsabile del procedimento su conforme parere della Commissione comunale per il paesaggio, individuata come organo consultivo obbligatorio per l'esame di tali casistiche d'intervento. In alternativa alle due opzioni di intervento sopraindicate è ammessa la sola manutenzione straordinaria dei fabbricati, laddove esistenti. Possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui al Documento di Piano e al Piano dei servizi: in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) sono elevabili del 10%. Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nelle zone TRb alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di cm 60 rispetto all'altezza esistente. In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.
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:	vedasi estratto PGT

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

**Identificativo corpo: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466.
residenziale sito in Via Carducci, 9**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di Governo del Territorio adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 27/11/2013, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 28/03/2014
Ambito:	TRb: Tessuto residenziale consolidato a bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	39 - IL SISTEMA INSEDIATIVO _ TRb: TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO A BASSA DENSITÀ Il Piano delle regole, perseguendo gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero, riqualificazione, di realizzazione di edilizia bioclimatica, di risparmio energetico e, in generale delle risorse territoriali, individua i tessuti edificati caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato, costituito da fabbricati esistenti con bassa densità, il cui principio insediativo non deve essere alterato ma che necessita di interventi di riqualificazione edilizia e architettonica. L'obiettivo è soprattutto quello di migliorare, dove necessario, la qualità del tessuto edificato esistente attraverso il recupero degli edifici inutilizzati e sottoutilizzati e, dove compatibile, l'ampliamento degli edifici esistenti, il completamento delle aree intercluse, la definizione, quando necessario, di nuovi margini del tessuto edificato. Per tali tessuti sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi: Df (m ² /m ²) Max 0,30 Min 0,25 R(%) 32% 30% Im(%) 35% 35% H (m) 7,50 7,50 Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria minimo nel caso: - raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe C; - preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria massimo nel caso: - raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe B; - preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui; - migliori del 20% il rapporto di permeabilità preesistente o raggiunga un rapporto di permeabilità del 40%; - dimostri un'elevata qualità architettonica riconosciuta tale dal responsabile del procedimento su conforme parere della Commissione comunale per il paesaggio, individuata come organo consultivo obbligatorio per l'esame di tali casistiche d'intervento. In alternativa alle due opzioni di intervento sopraindicate è ammessa la sola manutenzione straordinaria dei fabbricati, laddove esistenti. Possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui al Documento di Piano e al Piano dei servizi: in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) sono elevabili del 10%. Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nelle zone TRb alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di cm 60 rispetto all'altezza esistente. In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.
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:	vedasi estratto PGT

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Carducci, 9

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Appartamento sub.706 il disimpegno est è concessionato come camera matrimoniale.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per corretta rappresentazione

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale	€ 450,00
Diritti catastali	€ 50,00
Sanzione (variabile a seconda del tempo intercorso dalla variazione)	€ 0,00
Totale oneri: € 500,00	

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Locale deposito sub.725 è concessionato come box.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per corretta rappresentazione e cambio destinazione d'uso

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale	€ 250,00
Diritti catastali	€ 50,00
Sanzione (variabile a seconda del tempo intercorso dalla variazione)	€ 0,00
Totale oneri: € 300,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il locale deposito (sub.725) non è accessibile in quanto il portone d'ingresso è danneggiato e non apribile, pertanto non è possibile verificarne la conformità.

Identificativo corpo: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466.

residenziale sito in Via Carducci, 9

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il dialetto d'accesso carrale e pedonale del mappale 192, così come una porzione delle aree destinate a parcheggio (verifica Legge Tognoli - pratica edilizia 17/98) ricadono su una parte dei mappali 1466 e 994

Regolarizzabili mediante: frazionamento e variazione di qualità

Oneri di regolarizzazione	
Frazionamento	€ 1.800,00
diritti catastali (variabile)	€ 0,00
sanzione (variabile in funzione del tempo intercorso dalla variazione)	€ 0,00
Variazione Docfa	€ 450,00
diritti catastali - minimo	€ 50,00
Totale oneri: € 2.300,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Terreni in continuità (anche di utilizzo) con l'ente urbano mappale 192

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: immobili: foglio 1 mappale 192 sub.6

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: u.i. foglio 1 prot. 24229 sub.a - piano secondo (poi 192 sub.702)

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: in morte di OMISSIS Accettazione tacita quota eredità trascritta a Bergamo il 12-09-2022 al nn. 52890/34766 . immobili: fabbricati e terreni in Casazza

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: u.i. foglio MC/ mappale 192 sub.705 - piano secondo

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/03/2002 al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: in morte di OMISSIS Accettazione tacita quota eredità trascritta a Bergamo il 07-11-2005 al nn. 70590/42777 . immobili: fabbricati e terreni in Casazza

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/12/2005 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: immobili in Casazza fabbricati: fg MC/1 mappale 192 sub.706, 725

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2005 al . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: immobili in Casazza fabbricati: fg MC/1 mappale 192 sub.725 terreni: fg 9 mappale 994, 1466 (ex 996)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2005 al . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: immobili in Casazza fabbricati: fg MC/1 mappale 192 sub.725 terreni: fg 9 mappale 994, 1466 (ex 996)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2005 al . In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: immobili in Casazza fabbricati: fg MC/1 mappale 192 sub.725 terreni: fg 9 mappale 994, 1466 (ex 996)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2005 al . 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.

Note: immobili in Casazza fabbricati: fg MC/1 mappale 192 sub.725

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

Dati precedenti relativi ai corpi: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: in morte di OMISSIS Accettazione tacita quota eredità trascritta a Bergamo il 12-09-2022 al nn. 52890/34766 . immobili: fabbricati e terreni in Casazza

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/03/2002 al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: in morte di OMISSIS Accettazione tacita quota eredità trascritta a Bergamo il 07-11-2005 al nn. 70590/42777 . immobili: fabbricati e terreni in Casazza

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/12/2005 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: immobili in Casazza terreni: fg 9 mappale 994, 1466

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2005 al. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: immobili in Casazza fabbricati: fg MC/1 mappale 192 sub.725 terreni: fg 9 mappale 994, 1466 (ex 996)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2005 al. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: immobili in Casazza fabbricati: fg MC/1 mappale 192 sub.725 terreni: fg 9 mappale 994, 1466 (ex 996)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2005 al. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: immobili in Casazza fabbricati: fg MC/1 mappale 192 sub.725 terreni: fg 9 mappale 994, 1466 (ex 996)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/02/2005 al. 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.

Note: immobili in Casazza terreni: fg 9 mappale 994, 1466

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

Dati precedenti relativi ai corpi: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Vincolo di non edificazione a carico degli immobili in Casazza cena. Molini di Colognola mappali 221,192,172/B,171/B,193,350,194,195,197,199,217,202,201,196 e altri in Comune di Monasterolo.; A rogito di OMISSIS in data 02/03/1983 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/03/1983 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/12/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 342000; Importo capitale: € 190000; Note: immobili fabbricati: fg MC/1 mappale 192 sub.706,725 terreni: fg 9 mappale 994, 1466.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca legale; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/06/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20241,50; Importo capitale: € 10120,75; Note: immobili fabbricati: fg MC/1 mappale 192 sub.706,725 terreni: fg 9 mappale 994, 1466.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca legale; A rogito di OMISSIS in data 22/02/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/03/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 21864,86; Importo capitale: € 10932,43; Note: immobili fabbricati: fg MC/1 mappale 192 sub.706 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 29/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/03/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 82837,86; Importo capitale: € 41418,93; Note: immobili fabbricati: fg MC/1 mappale 192 sub.706, 725 .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: vERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 24/02/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/03/2022 ai nn. OMISSIS; immobili fabbricati: fg MC/1 mappale 192 sub.706,725 terreni: fg 9 mappale 994, 1466.

Dati precedenti relativi ai corpi: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Vincolo di non edificazione a carico degli immobili in Casazza cena. Molini di Colognola mappali 221,192,172/B,171/B,193,350,194,195,197,199,217,202,201,196 e altri in Comune di Monasterolo.; A rogito di OMISSIS in data 02/03/1983 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/03/1983 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/12/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 342000; Importo capitale: € 190000; Note: immobili fabbricati: fg MC/1 mappale 192 sub.706,725 terreni: fg 9 mappale 994, 1466.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca legale; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/06/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20241,50; Importo capitale: € 10120,75; Note: immobili fabbricati: fg MC/1 mappale 192 sub.706,725 terreni: fg 9 mappale 994, 1466.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: vERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 24/02/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/03/2022 ai nn. OMISSIS; immobili fabbricati: fg MC/1 mappale 192 sub.706,725 terreni: fg 9 mappale 994, 1466.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS; A rogito di OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/11/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 270000; Importo capitale: € 150000; Note: immobili terreni: fg 9 mappale 994, 1466.

Dati precedenti relativi ai corpi: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466

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: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casazza (BG), Via Carducci, 9

nessuno noto, ad esclusione di quanto eventualmente citato nelle note di trascrizione

Identificativo corpo: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466

residenziale sito in Casazza (BG), Via Carducci, 9

nessuno noto, ad esclusione di quanto eventualmente citato nelle note di trascrizione

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725

sito in Casazza (BG), Via Carducci, 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessun condominio costituito.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non noti
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti
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: non noti
Avvertenze ulteriori: non noti
Identificativo corpo: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466
residenziale sito in Casazza (BG), Via Carducci, 9
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessun condominio costituito.
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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non noti
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti
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: non noti
Avvertenze ulteriori: non noti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Come da planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento - sub.706	sup lorda di pavimento	129,00	1,00	129,00
loggia - sub.706	sup lorda di pavimento	24,00	0,25	6,00
box - sub.725	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
		176,00		158,00

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

Identificativo corpo: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Come da planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
mappale 994	sup lorda di pavimento	140,00	1,00	140,00
mappale 1466	sup lorda di pavimento	885,00	1,00	885,00
		1.025,00		1.025,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è necessario procedere alla divisione dei beni.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: 01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casazza (BG), Via Carducci, 9****Libero****Opponibilità ai terzi: NO**

Note: L'immobile si presenta parzialmente arredato e con presenza di effetti personali in stato di abbandono.

Identificativo corpo: 02 - quote di terreni - mappale 994, 1466**residenziale sito in Casazza (BG), Via Carducci, 9****Libero****Opponibilità ai terzi: NO****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Casazza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati OMI
 Borsino Immobiliare
 Osservatorio case FIAIP
 Immobiliare.it
 Valori Agricoli Medi della provincia di Bergamo - Agenzia Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI
 Abitazioni civili (normale) - €/mq 1.000 / 1.250
 Abitazioni di tipo economico - €/mq 900 / 1.000
 Box (normale) - €/mq 520 / 690

Borsino Immobiliare
 Centro urbano - €/mq 958
 Zona periferica - €/mq 922

Osservatorio case FIAIP
 Nuovo 1.800 / 2.000
 Recente 1.000 / 1.300
 Da Ristrutturare 450 / 600

Nuovo = fino a 5 anni
 Recente = da 5 a 20 anni
 Datato = da 20 a 40 anni senza interventi sullo stabile
 Da ristrutturare = oltre 40 anni, oppure intero fabbricato da ristrutturare/restaurare

Immobiliare.it - annunci di immobili simili in Casazza
 Quotazione media a dicembre 2022 €/mq 997

Agenzia Entrate
 valori medi agricoli:
 - bosco ceduo 1,65 €/mq
 - vigneti 12 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725. Abitazione di tipo economico [A3] Casazza (BG), Via Carducci, 9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.550,00.

Si è considerato un decremento di valore importante, considerate le condizioni fatiscenti dell'immobile, le condizioni di salubrità riscontrate e l'assenza di impianto di riscaldamento, così come anche la mancanza di pertinenze/spazi esterni esclusivi e la presenza di murature di elevato spessore sia perimetrali che interne che ne limitano la superficie calpestabile, così come la libera redistribuzione interna degli spazi.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento - sub.706	129,00	€ 800,00	€ 103.200,00
loggia - sub.706	6,00	€ 800,00	€ 4.800,00
box - sub.725	23,00	€ 500,00	€ 11.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 119.500,00
condizioni di manutenzione detrazione del 10.00%			€ -11.950,00
Valore corpo			€ 107.550,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 107.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 107.550,00

**02 - quote di terreni - mappale 994, 1466. residenziale
Casazza (BG), Via Carducci, 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.851,00.

Viene considerata la natura di terreno e non ente urbano, il vincolo di inedificabilità apposto nel 1993 e la disponibilità di una sola quota parte.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mappale 994	140,00	€ 1,65	€ 231,00
mappale 1466	885,00	€ 12,00	€ 10.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.851,00
Valore corpo			€ 10.851,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.851,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.205,67

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
01 - appartamento sub.706 e deposito sub.725	Abitazione di tipo economico [A3]	158,00	€ 107.550,00	€ 107.550,00
02 - quote di terreni - mappale 994, 1466	residenziale	1.025,00	€ 10.851,00	€ 1.205,67

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.656,09
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.100,00
arrotondamento	€ -44,91
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 104.600,00
Valore diritto e quota	€ 96.078,94

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 104.600,00
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

La cessione del fabbricato, nello stato di fatto, essendo di proprietà di privati "persone fisiche" è esente da iva ai sensi del D.P.R. 633/72 e s.m.i.

Allegati

- documentazione fotografica

- estratti google maps di inquadramento
- visure catastali
- estratto di mappa catastale, planimetrie ed elaborato planimetrico (se esistente)
- risultanze d'ispezione ipotecaria completa di note
- estratto di PdR (PGT comunale) planimetria, legenda e NTA
- elaborati concessori
- certificato di destinazione urbanistica
- certificati di stato civile

14-01-2023



L'Esperto alla stima
Ing. junior Michela Bendotti