

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **301/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-10-2023 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Mauro Caratti  
**Codice fiscale:** CRTMRA67C20A052T  
**Studio in:** Via Cardinale Raimondi 12 - Acqui Terme  
**Telefono:** 0144321997  
**Fax:** 014455600  
**Email:** studio@geocaratti.it  
**Pec:** mauro.caratti@geopec.it



## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Via Carducci 14 - Bergamasco (AL) - 15022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione nm 946

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

1 OMISSIS nato a [REDACTED] : OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS 2 OMISSIS nata a [REDACTED] : OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 11, particella 946, indirizzo Via Carducci 12, piano T - 1, categoria C/2, classe U, consistenza 78 mq, superficie 94 mq, rendita € 96,68

**Corpo:** B - abitazione nm 153 ed accessori

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

1 OMISSIS nato a C [REDACTED] : OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS 2 OMISSIS nata a [REDACTED] : OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 11, particella 153, indirizzo Via Carducci 12, piano T - 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 6,5 VANI, superficie 151 (149), rendita € 221,56

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - Via Carducci 14 - Bergamasco (AL) - 15022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione nm 946

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** B - abitazione nm 153 ed accessori

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Via Carducci 14 - Bergamasco (AL) - 15022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione nm 946

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B - abitazione nm 153 ed accessori

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Via Carducci 14 - Bergamasco (AL) - 15022

**Lotto:** 001



**Corpo:** A - abitazione nm 946

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** B - abitazione nm 153 ed accessori

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** - Via Carducci 14 - Bergamasco (AL) - 15022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione nm 946

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - abitazione nm 153 ed accessori

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** - Via Carducci 14 - Bergamasco (AL) - 15022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione nm 946

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - abitazione nm 153 ed accessori

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Via Carducci 14 - Bergamasco (AL) - 15022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione nm 946

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - abitazione nm 153 ed accessori

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - Via Carducci 14 - Bergamasco (AL) - 15022

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 78.746,03



**Beni in Bergamasco (AL)**  
Località/Frazione **Via Carducci 14**

**Lotto: 001**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

**Data di presentazione:** 10-02-2023

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

**Identificativo corpo: A - abitazione nm 946.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Via Carducci 14**

Note: il fabbricato è attualmente censito come C/2 ma in parte è destinato ad abitazione e le UI da censire saranno tre: una abitazione, un magazzino e una unità collabente

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1 OMISSIS nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS 2 OMISSIS nata a [REDACTED]

[REDACTED] CF: OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 11, particella 946, indirizzo Via Carducci 12, piano T - 1, categoria C/2, classe U, consistenza 78 mq, superficie 94 mq, rendita € 96,68

Derivante da: Catasto terreni F. 11 nm. 946 COSTITUZIONE del 06/06/2005 Pratica n.

AL0091399 in atti dal 06/06/2005 COSTITUZIONE (n. 1561.1/2005) Catasto terreni F. 11 nm. 804 Tipo Mappale del 25/05/2005 Pratica n. AL0083788 in atti dal 25/05/2005 (n. 83788.1/2005)

Confini: nm. 683, Via Carducci, nm. 153, rio

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mappa catastale non conforme

Regolarizzabili mediante: redazione tipo mappale, Procedura PREGEO con ausilio di strumentazione satellitare per regolarizzazione mappa catastale importo comprensivo di IVA 22% e Cassa Nazionale geometri 5%

Descrizione delle opere da sanare: regolarizzazione mappa catastale

Redazione Tipo mappale: € 1.793,40

Diritti catastali tipo mappale: € 104,00

Oneri Totali: **€ 1.897,40**

Conformità catastale:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: cambio di destinazione d'uso parziale, assenza censimento unità collabente, diversa distribuzione planimetrica

Regolarizzabili mediante: denuncia di Variazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: cambio di destinazione d'uso parziale, assenza censimento unità collabente, diversa distribuzione planimetrica

DOCFA incluso IVA 22% e Cassa nazionale geometri 5%: € 2.305,80

diritti catastali: € 150,00

Oneri Totali: **€ 2.455,80**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - abitazione nm 153 ed accessori.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Via Carducci 14**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1 OMISSIS n. [REDACTED] OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS 2 OMISSIS nata a [REDACTED]

[REDACTED] CF: OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 11, particella 153, indirizzo Via Carducci 12, piano T - 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 6,5 VANI, superficie 151 (149), rendita € 221,56

Derivante da: Catasto terreni F. 11 nm. 153 COSTITUZIONE del 14/07/1990 in atti dal 20/09/1990 (n. 30.1/1990) Tipo Mappale del 24/08/2000 Pratica n. 57612 in atti dal 24/08/2000 (n. 3720.1/2000)

Confini: nm. 946, Via Carducci, nm. 154, rio

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato pertinenziale è stato demolito e ricostruito ma non è stata depositata la necessaria pratica di variazione catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati a causa della modifica della sagoma. Contestualmente si dovrà depositare nuova planimetria della abitazione per correggere alcune imperfezioni grafiche

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale procedura PREGEO e denuncia di variazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Sagoma fabbricato e diversa distribuzione interna

Redazione tipo mappale procedura PREGEO incluso IVA 22% e Cassa nazionale geometri 5%: € 1.793,40

Presentazione nuove planimetrie catastali procedura DOCFA incluso IVA 22% e Cassa nazionale geometri 5%: € 1.537,20

Diritti catastali DOCFA: € 100,00

Diritti catastali Tipo Mappale: € 104,00

Oneri Totali: **€ 3.534,60**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** Centro storico 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:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - abitazione nm 946**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamasco (AL),**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: si veda certificato di residenza allegato

**Identificativo corpo: B - abitazione nm 153 ed accessori**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bergamasco (AL),**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: si veda certificato di residenza allegato

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 29/09/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 07/10/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Vebale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 16/11/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 12/12/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione nm 946**

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 29/09/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 07/10/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000.



**- Trascrizione pregiudizievole:**

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 16/11/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Acqui Terme in data 12/12/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - abitazione nm 153 ed accessori

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A - abitazione nm 946

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamasco (AL),**

**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 negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**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 specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** B - abitazione nm 153 ed accessori

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bergamasco (AL),**

**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 negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**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 specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 21/09/2005** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Note:** Denuncia di successione testamentaria in morte di OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 21/09/2005** . In forza di Testamento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS,



SIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: pubblicazione testamento in morte di OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/09/2005 al 07/10/2008 . 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.

Note: Venditore: OMISSIS immobile compravenduto: CF bergamasco F. 11 nm.946

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/09/2008 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.

Note: venditore OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione nm 946

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 03/03/1995** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione testamentaria in morte di OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 03/03/1995** . In forza di Testamento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: pubblicazione testamento in morte di OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/02/1993 al 21/09/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: denuncia di successione in morte di

E' presente rinuncia ereditaria di un figlio

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/09/2005 al 07/10/2008 . 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.

Note: Venditore: OMISSIS immobile compravenduto: CF bergamasco F. 11 nm.153

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/09/2008 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.

Note: venditore OMISSIS

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - abitazione nm 153 ed accessori





**7. PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Via Carducci 14**

Numero pratica: 4/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: DEMOLIZIONE FABBRICATO E RICOSTRUZIONE ad uso civile abitazione

Oggetto: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Presentazione in data 17/02/2007 al n. di prot. 465

Rilascio in data 03/04/2007 al n. di prot. 4

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: è stata data inizio lavori in data 15/05/2007

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione nm 946**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Via Carducci 14**

Numero pratica: 6/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: demolizione basso fabbricato

Oggetto: Demolizione

Presentazione in data 17/04/2007 al n. di prot. 964

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - abitazione nm 153 ed accessori**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Via Carducci 14**

Numero pratica: 13/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Demolizione basso fabbricato e ricostruzione ad uso accessorio (locale di sgombero)

Oggetto: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Presentazione in data 15/05/2007 al n. di prot. 1195

Rilascio in data 27/11/2007 al n. di prot. 13

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: pur essendo il fabbricato adiacente ad un corso d'acqua dal CDU che si allega non risultano vincoli in merito ed anche nella presente pratica edilizia non sono state richieste, stranamente, autorizzazioni paesaggistiche.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - abitazione nm 153 ed accessori**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità realizzative di quanto autorizzato con permesso di costruire 4/2007; assenza presentazione relazione ex Legge 10/91, Assenza denuncia opere strutturali, assenza fine lavori e richiesta di agibilità, mancato pagamento oneri CUC.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Variante, fine lavori e istanza agibilità.

Descrizione delle opere da sanare: difformità realizzative di quanto autorizzato con permesso di costruire 4/2007; assenza presentazione relazione ex Legge 10/91, Assenza denuncia opere strutturali, assenza fine lavori e richiesta di agibilità, mancato pagamento oneri CUC.

pagamento oneri costo unitario di costruzione : € 1.884,77

Permesso di costruire in sanatoria incluso elaborati grafici. L'importo comprende IVA al 22% e



cassa nazionale geometri 5% : € 5.124,00

Denuncia tardiva opere strutturali incluso IVA 22% ed oneri contributivi 4%: € 6.344,00

Relazione ex Legge 10/1991 incluso IVA 22% e cassa nazionale geometri 5%: € 1.024,80

Segnalazione certificata di fine lavori (incluso IVA 22% e Cassa geometri 5%: € 512,40

Diritti comunali : € 200,00

Bolli: € 64,00

Oneri sanatoria (importo passibile di variazioni) : € 1.000,00

Costo certificazioni di conformità : € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 17.353,97**

Note: nella eventualità che l'amministrazione comunale ravvisi la possibilità di presentazione di SCIA di completamento opere in luogo della sanatoria non saranno dovuti gli oneri relativi

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La situazione urbanistica dello stabile è estremamente complessa. Lo stabile principale è stato autorizzato con PdC 4/2007 con regolare denuncia di inizio lavori.

L'intervento prevedeva la demolizione e ricostruzione completa dello stabile con cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione e realizzazione di due unità abitative (una per piano). Per prima cosa è stata realizzata solo la abitazione al piano primo, con lievi difformità planimetriche mentre, al piano terreno, i locali sono al grezzo fatto salvo un locale utilizzato, impropriamente, ad uso ufficio con servizio igienico da completare.

Da quanto prodotto dal comune non risulta pagato il Costo unitario di Costrizione per un importo di € 1884,77.

Inoltre, non risultano essere state presentate:

- la relazione, per il rispetto del contenimento dei consumi energetici degli edifici ex Legge 10 (art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10),

- la denuncia delle strutture

Pertanto, sarà necessario inoltrare:

1. Permesso di costruire in sanatoria per le opere in variante;
2. Denuncia tardiva delle opere strutturali in base alla normativa vigente all'epoca ante classificazione sismica da inoltrarsi al Comune di Bergamasco (trattandosi di opere realizzate ante gennaio 2012);
3. Relazione ex Legge 10 (art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10);
4. Denuncia di fine lavori con richiesta di agibilità corredata di dichiarazioni conformità impianti ed attestazione di prestazione energetica

NB: ovviamente la documentazione di cui ai punti 2,3,4 è subordinata al rispetto dei requisiti di Legge e, se del caso si dovrà procedere all'adeguamento alla attuale normativa (fatti non verificabili dallo scrivente ( stratigrafia della coibentazione dei locali abitativi, conformità degli impianti e delle strutture).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione nm 946

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stabile è stato realizzato completamente difforme da quanto progettato in quanto: - di dimensioni superiori (circa 4,80 mq di superficie in eccesso) - sagoma difforme H. max 3,04 h min 2,91 (progettato H. max 3,50 h min 2,80) - prospetti difformi sia per dimensioni che per aperture differenti - diversa distribuzione spazi interni: non erano previste le tramezzature che sono state realizzate (si veda elaborato planimetrico allegato) - diversa destinazione d'uso: lo stabile è utilizzato, di fatto, quale abitazione come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Variante (sanatoria), fine lavori e istanza agibilità.

Descrizione delle opere da sanare: difformità realizzative di quanto autorizzato con permesso di costruire 13/2007; Assenza denuncia opere strutturali, assenza fine lavori e richiesta di agibilità.

Permesso di costruire in sanatoria. incluso IVA 22% e cassa geometri 5%: € 3.843,00



Denuncia tardiva opere strutturali incluso IVA 22% e cassa 4%: € 4.440,80  
 Segnalazione certificata di fine lavori (incluso IVA 22% e Cassa geometri 5% : € 512,40  
 Diritti comunali: € 200,00  
 Bolli: € 64,00  
 Oneri sanatoria (importo variabile): € 1.000,00  
 Costo certificazioni conformità impianti: € 1.200,00  
**Oneri Totali: € 11.260,20**

Note: Non viene prevista la sanatoria del cambio di destinazione d'uso in quanto, per ottenerlo, ammesso che sia licenziabile, si dovrebbe prevedere una variazione della stratigrafia dell'involucro dell'immobile (coibentazione) al fine di rendere conforme lo stabile alla vigente normativa sul contenimento dei consumi energetici. Non escludendo che l'assegnatario possa decidere di richiedere il cambio di destinazione d'uso (ammesso che sia fattibile) si segnala che in caso di mantenimento della destinazione d'uso di magazzino si dovranno rimuovere gli impianti termico e di raffrescamento

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La situazione urbanistica dello stabile è estremamente complessa. Lo stabile principale è stato autorizzato con PdC 13/2007 con regolare denuncia di inizio lavori.

L'intervento prevedeva la demolizione e ricostruzione completa dello stabile con mantenimento di destinazione a magazzino. Lo stabile è stato realizzato completamente difforme da quanto progettato in quanto:

- di dimensioni superiori (circa 4,80 mq di superficie in eccesso)
- sagoma difforme H. max 3,04 h min 2,91 (progettato H. max 3,50 h min 2,80)
- prospetti difformi sia per dimensioni che per aperture differenti
- diversa distribuzione spazi interni: non erano previste le tramezzature che sono state realizzate (si veda elaborato planimetrico allegato)
- diversa destinazione d'uso: lo stabile è utilizzato, di fatto, quale abitazione come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica

Inoltre, non risultano essere state presentate:

- la relazione, per il rispetto del contenimento dei consumi energetici degli edifici ex Legge 10 (art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10),
- la denuncia delle strutture

Pertanto, sarà necessario inoltrare:

1. Permesso di costruire in sanatoria per le opere in variante;
2. Denuncia tardiva delle opere strutturali in base alla normativa vigente all'epoca ante classificazione sismica da inoltrarsi al Comune di Bergamasco (trattandosi di opere realizzate ante gennaio 2012);
3. Denuncia di fine lavori con richiesta di agibilità corredata di dichiarazioni conformità impianti ed attestazione di prestazione energetica

NB: ovviamente la documentazione di cui ai punti 2,3, è subordinata al rispetto dei requisiti di Legge e, se del caso si dovrà procedere all'adeguamento alla attuale normativa - fatti non verificabili dallo scrivente ( conformità degli impianti e delle strutture).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - abitazione nm 153 ed accessori

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
---------------------------------	-----------------



In forza della delibera:	CC n 13 del 28/11/2017
Zona omogenea:	B1 Area residenziale edificata ad alta densità
Norme tecniche di attuazione:	B1 aree edificate ad alta densità con tipologie e caratteri omogenei al contesto di tipo A (databili tra fine 800 e prima metà 900) compresi volumi di ex fabbricati rurali (fienili) sono ammessi: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione e gli ampliamenti, ed eventuali nuove costruzioni o sostituzioni edilizie indice di edificabilità 2 mc/mq RC 60% Superficie minima filtrante a verde si fa riferimento a quella esistente, dove possibile occorre ampliarla per motivi ecologico ambientali H max ml 9.00 alla gronda Nel Borgo Aie - essendo localizzato in fascia fluviale C alluvionabile sono consentite opere di ampliamento, interessanti edifici residenziali e non, solo tramite sopraelevazioni comportanti aumento di superfici o di volumi, non superiori a quelli potenzialmente allagabili posti al piano terreno sottostante e dismessi dall'uso residenziale; possono invece rimanere al piano terreno le destinazioni terziarie e agricole. I suddetti locali dismessi assumono, obbligatoriamente, una destinazione accessoria a quella principale dei piani sovrastanti, tipo autorimesse, cantine, magazzini, depositi vari ecc. Comunque in Borgo Aie sono esclusi i fabbricati con più di tre piani fuori terra totali. Tutti gli interventi nelle zone B1 devono obbligatoriamente seguire le indicazioni dell'Abaco dettagli tecnici, già vigente per i soli edifici danneggiati dal sisma.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indice di edificabilità mc/mq 2,00
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	9 ml
Volume massimo ammesso:	660
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	264 (teorico vi sono limitazioni di vincoli vedi NTA)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

## Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione nm 946

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	CC n 13 del 28/11/2017
Zona omogenea:	B1 Area residenziale edificata ad alta densità
Norme tecniche di attuazione:	B1 aree edificate ad alta densità' con tipologie e caratteri omogenei al contesto di tipo A (databili tra fine 800 e prima metà' 900) compresi volumi di ex fabbricati rurali (fienili) sono ammessi: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione e gli ampliamenti, ed eventuali nuove costruzioni o sostituzioni edilizie indice di edificabilità' 2 mc/mq RC 60% Superficie minima filtrante a verde si fa riferimento a quella esistente, dove possibile occorre ampliarla per motivi ecologico ambientali H max ml 9.00 alla gronda Nel Borgo Aie - essendo localizzato in fascia fluviale C alluvionabile sono consentite opere di ampliamento, interessanti edifici residenziali e non, solo tramite sopraelevazioni comportanti aumento di superfici o di volumi, non superiori a quelli potenzialmente allagabili posti al piano terreno sottostante e dismessi dall'uso residenziale; possono invece rimanere al piano terreno le destinazioni terziarie e agricole.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indice di edificabilità mc/mq 2,00
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	9 ml
Volume massimo ammesso:	520
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	58 (teorico in base ai vincoli vedi NTA)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B - abitazione nm 153 ed accessori**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - abitazione nm 946**

Trattasi di fabbricato di civile abitazione disposto su due piani fuori terra. Originariamente adibito a magazzino (è ancora censito quale C/2 magazzino), ha subito parziale ristrutturazione a partire dal 2007. Il progetto depositato, si veda paragrafo "edilizia". Premesso che l'intervento in progetto risulta non completato in quanto è stata realizzata solo l'abitazione al piano primo con lievi difformità planimetriche mentre, al piano terreno, risulta completato solamente l'involucro mentre, all'interno, è stato ricavato un locale uso ufficio ed i restanti vani risultano al grezzo. Si precisa inoltre che non risulta verificabile la tipologia realizzativa della struttura dello stabile. L'alloggio al piano primo è composto da ampio soggiorno/cucina, disimpegno, servizio igienico e due camere da letto il tutto di discreta fattura ed in buone condizioni di manutenzione. Al piano terreno, come detto, è presente un locale uso ufficio, con servizio igienico da ultimare e due ampi locali al grezzo. Non sono verificabili: l'esistenza e la tipologia della coibentazione dell'involucro. È inoltre presente una struttura esterna, ubicata nel sedime pertinenziale, in mattoni, non identificata catastalmente e priva di copertura che andrà censita come unità collabente (cat. F2)

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **154,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1950 (presunta) parz ristr 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: nm 946; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione posta val primo piano è in condizioni buone con discrete finiture recenti. Il piano terreno è composto da un vano con servizio, adibito ad ufficio in buone condizioni tranne il bagno che è da ultimare, i restanti locali sono al grezzo. Il prtico posto sulla corte pertinenziale è fatiscente e da demolire.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **non verificabile**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **non verificabile** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **PVC** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **coppi** coibentazione: **non verificabile** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **si presume muratura portante a doppia foderia (non è stato verificabile)** coibentazione: **non è stato possibile accertare la tipologia della stratigrafia della muratura perimetrale** rivestimento: **intonaco grezzo da rifinire** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **ceramica monocottura** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: abitazione al primo piano e uff PT il resto al grezzo

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno blindato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica monocottura** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **split** condizioni: **buone** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**



Fognatura

tipologia: **non accertabile** rete di smaltimento: **non accertabile** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **non accertabile** condizioni: **non accertabile** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non accertabile** condizioni: **non accertabile** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **non accertabile** rete di distribuzione: **non accertabile** condizioni: **non accertabili** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non verificabile** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2007 in parte ed in parte non determinabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	tutti gli impianti sono da verificare

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas metano
Stato impianto	normale
Potenza nominale	ND
Epoca di realizzazione/adequamento	2007 presunta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	tutti gli impianti sono da verificare

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	NO





successive	
Note	tutti gli impianti sono da verificare

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie al lordo delle murature (50% quella confinanti con terzi e 100% quelle perimetrali. Calcolo della superficie ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. Superfici calcolate sulla scorta degli elaborati catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione primo piano	sup reale lorda	77,00	1,00	77,00
locali piano terreno	sup reale lorda	77,00	0,50	38,50
		<b>154,00</b>		<b>115,50</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022

Zona: bergamasco centro urb

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 495

Valore di mercato max (€/mq): 670



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **B - abitazione nm 153 ed accessori**

Lo stabile principale è un'abitazione sviluppata su due piani fuori terra e composta al piano terreno da cucina soggiorno, vano scala, ripostiglio e bagno; al piano primo, vano scala, tre camere e balcone. Nella corte pertinenziale è ubicato un fabbricato ad un piano, licenziato come magazzino ma in realtà utilizzato come vano abitativo open space con annessi servizi (si veda elaborato grafico allegato).

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **180,80**

E' posto al piano: T - 1

L'edificio è stato costruito nel: Abitazione 1950 (stimata) magazzino 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 153; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 9

Stato di manutenzione generale: sufficiente I

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione, ad esclusione del servizio igienico rifatto di recente, presenta finiture che denunciano l'età di realizzazione e l'intero stabile necessiterebbe di un radicale ristrutturazione e di un corretto disimpegno dei locali al P1. Il corpo di fabbrica pertinenziale, che si sviluppa su un solo livello, realizzato nel 2007 presenta un'buona fattura ma, anziché essere adibito a magazzino è stato predisposto come locale open space abitativo / cucina / tavernetta con relativo servizio igienico

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non nota</b> materiale: <b>non nota</b> condizioni: <b>non verificabile</b> <b>la rispondenza al progetto</b>
Solai	tipologia: <b>non nota</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Strutture verticali	materiale: <b>muratura in pietra</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
Strutture verticali	materiale: <b>muratura (presunta)</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: fabbricato pertinenziale



**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>due tipologie di datazioen diversa in discrete condizioni</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: fabbricato pertinenziale
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di pietre e mattoni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
Pareti esterne	materiale: <b>si presume muratura portante a doppia fodera (non è stato verificabile)</b> coibentazione: <b>non è stato possibile accertare la tipologia della stratigrafia della muratura perimetrale</b> rivestimento: <b>intonaco di calce tinteggiato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Fabbricato pertinenziale
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica monocottura</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica monocottura</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>non verificabile</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>tutti gli impianti sono da verificare</b> Riferito limitatamente a: solo fabbricato pertinenziale
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: l'impianto della abitazione è più datato mentre quello della pertinenza recente ed in condizioni mig
Fognatura	tipologia: <b>non accertabile</b> rete di smaltimento: <b>non accertabile</b> recapito: <b>non accertabile</b> ispezionabilità : <b>non accertabile</b> condizioni: <b>non accertabile</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>non accertabile</b> conformità: <b>tutti gli impianti sono da verificare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non verificabile</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>tutti gli impianti sono da verificare</b> Riferito limitatamente a: Abitazione



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori:  
**split** condizioni: **buone** conformità: **tutti gli impianti sono da verificare**

Riferito limitatamente a: fabbricato pertinenziale

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008 in parte ed in parte non determinabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	tutti gli impianti sono da verificare

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	aria
Stato impianto	normale
Potenza nominale	ND
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008 presunta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	tutti gli impianti sono da verificare

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	tutti gli impianti sono da verificare

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie al lordo delle murature (50% quella confinanti con terzi e 100% quelle perimetrali. Calcolo della superficie ragguagliata in base ai coefficienti come stabilito dalla norma UNI 10750. Superfici calcolate sulla scorta degli elaborati catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	sup reale lorda	48,80	1,00	48,80
Abitazione	sup reale lorda	132,00	1,00	132,00
		<b>180,80</b>		<b>180,80</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Market Comparison Approach (comparazione con vendita di immobili simili)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme;

Uffici del registro di Alessandria e Acqui Terme;

Ufficio tecnico di Bergamasco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Acqui Terme Nizza Monferrato, alessandria.

**8.3 Valutazione corpi:****A - abitazione nm 946. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.300,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione primo piano	77,00	€ 600,00	€ 46.200,00
locali piano terreno	38,50	€ 600,00	€ 23.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.300,00
Valore corpo			€ 69.300,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.300,00



**B - abitazione nm 153 ed accessori. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	48,80	€ 450,00	€ 21.960,00
Abitazione	132,00	€ 400,00	€ 52.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.760,00
Valore corpo			€ 74.760,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.760,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - abitazione nm 946	Abitazione di tipo civile [A2]	115,50	€ 69.300,00	€ 69.300,00
B - abitazione nm 153 ed accessori	Abitazione di tipo popolare [A4]	180,80	€ 74.760,00	€ 74.760,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 28.812,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 36.501,97

Giudizio di comoda divisibilità: gli immobili di fatto se divisi (pur essendo teoricamente) perderebbero di valore a causa della costituzione di diverse servitù

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 78.746,03</b>
---	--------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

**Allegati**

- 1) Copia incarico e verbale operazioni peritali
- 2) Estratto di mappa catastale
- 3) Schema rilievi planimetrici, planimetrie catastali e visure storiche catastali
- 4) Dichiarazione assenza contratti AdE, Dichiarazione ufficio anagrafe
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Cert. dest. Urbanistica, Estratto NTA, Documentazione urbanistica
- 7) Visure ipotecarie aggiornate
- 8) PEC invio perizia al procuratore degli esecutati ed ai creditori
- 9) Spese vive sostenute dal CTU

Data generazione:  
06-09-2023

