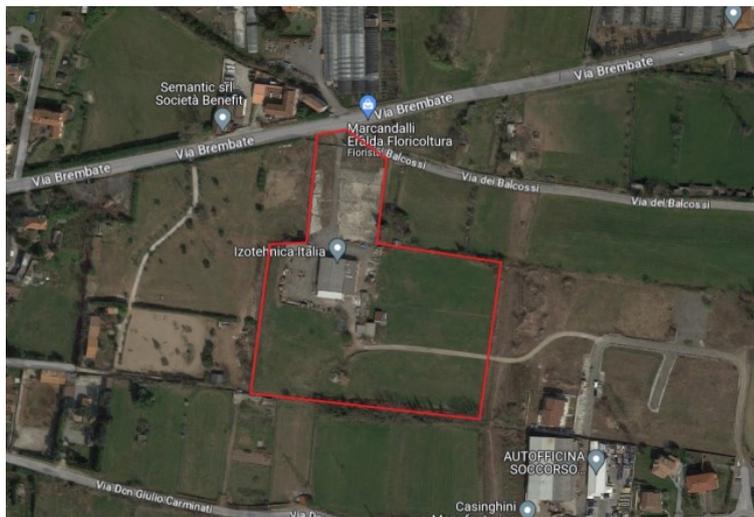

Tribunale di Bergamo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 185/2023
PROMOSSA DA
OMISSIS
CONTRO
OMISSIS
GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



LOTTO 1



LOTTO 2

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Vernetti
Codice fiscale: VRNLNE76M45A794T
Studio in: Via Borgo Palazzo 14 - 24125 Bergamo
Telefono: 035-4120098
Email: elena.vernetti@tiscali.it
Pec: elena.vernetti@archiworldpec.it

Beni in **Boltiere (BG)**
Località/Frazione
via Brembate 5

INDICE

Lotto: 001 - capannone artigianale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A.....	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A.....	6
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: A.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo:.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: A.....	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: A.....	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15

Beni in **Boltiere (BG)**
Località/Frazione
via Monte Grappa 3

INDICE

Lotto: 002 - fabbricato residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	16
Corpo: B.....	16
2. DESCRIZIONE	17
DESCRIZIONE GENERALE	17
Corpo: B.....	17
3. PRATICHE EDILIZIE	19
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	19
Corpo: B.....	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: B.....	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	21
Corpo: B.....	21
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	21
Corpo:.....	22
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	22
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	22
Corpo: B.....	22
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	23
Corpo: B.....	23
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	23
11. STATO DI POSSESSO	23
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	23
Criterio di stima	23
Fonti d'informazione	23
Valutazione corpi.....	24
Adeguamenti e correzioni della stima.....	24
Prezzo base d'asta del lotto.....	24

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2023 alle 10:20
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Verneti
Data nomina: 09-05-2023
Data giuramento: 11-05-2023
Data sopralluogo: 05-06-2023
Cronologia operazioni peritali: In data 15 maggio il CTU ha inviato richiesta di accesso agli atti; in data 17 maggio il CTU ha effettuato le verifiche ipocatastali presso l'agenzia del territorio di Bergamo; in data 5 giugno, alla presenza del custode, ha effettuato il sopralluogo per visionare i beni oggetto della presente perizia e ha effettuato l'accesso agli atti presso il comune di Boltiere. In data 6 settembre il CTU ha inviato all'ufficio del registro di Treviglio la richiesta di copia del contratto di locazione registrato e all'ufficio tecnico la richiesta del CDU dei terreni oggetto di perizia.

Beni in **Boltiere (BG)**
via Brembate 5

Lotto: 001 - capannone artigianale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Brembate 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 1, particella 354, indirizzo via Brembate 5, piano T, comune Boltiere, categoria C3, classe 2, consistenza 483 mq, rendita € 898,01

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Boltiere, foglio 1, particella 1486, qualità prato irriguo arborato, classe U, superficie catastale 4311, reddito dominicale: € 37,85, reddito agrario: € 31,17

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Boltiere, foglio 1, particella 4890, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie catastale 7663, reddito dominicale: € 79,15, reddito agrario: € 67,28

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

I dati catastali riportati sul pignoramento sono stati aggiornati, come indicato sulla certificazione notarile:

- Gli immobili riportati in NCT al Foglio 9 Particelle 357 e 881, di cui alla procedura, vengono soppressi ed uniti in base alla nota di riordino fondiario del 28.07.2021 protocollo n. bg0108458 in atti dal 28.07.2021 da rilievo aerofotogrammetrico (n. 13680.1/2021), ed hanno generato l'immobile riportato in NCT al Foglio I Particella 4890.

- L'immobile riportato in NCT al Foglio 9 Particella 1486 risulta variato, in base alla nota di riordino fondiario del 28.07.2021 protocollo n. b2:0 108455 in atti dal 28.07.2021 da rilievo aerofotogrammetrico (n. 13677.1/2021), ed ha generato l'immobile riportato in NCT al Foglio 1 Particella 1486.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Brembate, Boltiere e area industriale di Zingonia.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus 550 m, autostrada A4 2,5 km, strada statale 525 1,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo **A**

Il lotto 1 è costituito da un capannone industriale e un'area di circa 26.600 mq. Il lotto è situato in zona agricola; parte di quest'area (il mappale di accesso al capannone e parte del mappale su cui insiste il capannone) è a destinazione 'attività produttiva esistente nel sistema ambientale'; la restante area fa parte del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Basso Brembo (PLIS) ed è a destinazione 'area agricola'.

Il capannone è stato realizzato nel 1976 con un "progetto di recupero ambientale di una ex cava adibita a pubblica discarica per la successiva conduzione agricola del fondo recuperato". Condonato nel 1986, è stato poi oggetto di generale manutenzione nel 2010. Nel 2021, secondo quanto riferito da conduttore e da locatore, sono stati effettuati ulteriori lavori interni al capannone: è stata modificata la distribuzione interna con pareti mobili assimilabili ad arredi.

Sull'angolo sud ovest del lotto insiste il vincolo della fascia di rispetto per la presenza di un elettrodotto.

Sull'area è inoltre presente una cabina elettrica e due servitù coattive a favore di SNAM per il passaggio del metanodotto Boltiere-Lecco e il collegamento Boltiere Bergamo.

Si precisa che sull'area insistono diverse tettoie non dichiarate. Si rilevano inoltre piccole difformità sulla facciata del capannone.

Superficie complessiva di circa mq **21.940,00**

E' posto al piano: t

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Fondazioni</i>	Note: Fondazioni a plinti a bicchiere (da certificato di collaudo statico)
<i>Solai</i>	Note: Solaio di copertura con coppelle e tegole prefabbricati.
<i>Strutture verticali</i>	Note: Pilastri prefabbricati posti nel bicchiere dei plinti, che portano e collegano le travi prefabbricate. Pilastri 30x30 ai 3 portali di accesso collegati con travi ribassate (da certificato di collaudo statico).
<i>Travi</i>	Note: Travi di copertura appoggiate e collegate ai pilastri del tipo a capriata prefabbricata (da certificato di collaudo statico).
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	Note: Serramenti continui tipo U-glass. Portoni in ferro. Serramenti facciata in alluminio (sulla destra) e in pvc (centrale e sulla sinistra).
<i>Manto di copertura</i>	Note: Lastre in lamiera preverniciate.
<i>Pareti esterne</i>	Note: Muratura di elevazione in cotto forato spessore 25 cm (da certificato di collaudo statico).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto realizzato con pompe di calore ad aria
Stato impianto	normale
Note	non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	impianto realizzato con pompe di calore ad aria; non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 113-1976

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione sostanziale fabbricato esistente - recupero ambientale area

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 29/07/1976

Rilascio in data 12/11/1976 al n. di prot. 1156

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Ristrutturazione sostanziale fabbricato esistente - recupero ambientale area

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 04/01/1978

NOTE: Poiché il collaudo statico è stato rilasciato il 5-11-1977, la data riportata sul documento di agibilità è presumibilmente errata: non si tratta del 04-01-1977, ma del 04-01-1978.

Numero pratica: 110-1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Laboratorio e tettoie

Presentazione in data 23/12/1986 al n. di prot. 4081

Rilascio in data 04/04/1981

L'importo è stato saldato? Sì.

NOTE: Il condono interessa:

-formazione di tettoie

-ampliamento superficie coperta

-chiusura di portici per formazione di locali al servizio dell'attività

-variazione delle caratteristiche tipologiche del fabbricato.

Numero pratica: 315-1989

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ufficio interno capannone esistente

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 09/01/1989

Rilascio in data 20/01/1989 al n. di prot. 66

Numero pratica: 115-1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/03/1996 al n. di prot. 1262

Numero pratica: 280-1998

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori:

-realizzazione del tratto di recinzione sul fronte strada di via Brembate in paletti e rete

-formazione di cancello in ferro con sistemazione dell'accesso mediante asfalto e verde

Presentazione in data 27/03/1998 al n. di prot. 1368

Numero pratica: 109-2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori

Per lavori: Manutenzione straordinaria generale relativa a insediamento esistente ad uso produttivo

Presentazione in data 06/11/2010 al n. di prot. 9872

Numero pratica: 61-2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: Manutenzione straordinaria del Manto di copertura di esistente immobile produttivo consistente in opere di bonifica di manto in lastre di cemento amianto in matrice compatta, messa in opera di nuovo manto in lamiera

Presentazione in data 29/07/2021 al n. di prot. 7362

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Brembate 5**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di tettoie abusive non sanabili.

Regolarizzabili mediante: rimozione delle tettoie

Descrizione delle opere da aggiornare: In base all'art. 29 delle NTA l'eccedenza delle tettoie oltre il 10% della superficie coperta non è sanabile; pertanto se ne prevede la rimozione.

Oneri di regolarizzazione	
<i>intervento di ripristino dei luoghi</i>	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non è dotato di Autorizzazione allo scarico in sottosuolo da parte della provincia.

Regolarizzabili mediante: presentazione Autorizzazione Unica Ambientale

Descrizione delle opere da aggiornare: Poiché l'area non è asservita dalla pubblica fognatura, è necessario fare la richiesta di Autorizzazione dello scarico acque domestiche. La richiesta va presentata al SUAP del comune.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Spese tecniche per richiesta AUA</i>	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di tettoie abusive sanabili e difformità sulla facciata del capannone (presenza di finestre non dichiarate).

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: In base all'articolo 29 delle NTA sono sanabili parte delle tettoie presenti sul lotto, per una superficie massima pari al 10% della superficie coperta esistente.

Oneri di regolarizzazione	
<i>oneri sanatoria</i>	€ 6.500,00
<i>spese tecniche</i>	€ 2.500,00
Totale oneri: € 9.000,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Agibilità non conforme

Regolarizzabili mediante: Richiesta di agibilità

Descrizione delle opere da aggiornare: L'agibilità è stata rilasciata sulla licenza edilizia 113 del 1976. I disegni presentati nel 1976 sono completamente difformi dal reale: nel 1986 infatti è stato richiesto il condono del fabbricato esistente. L'originaria pratica di agibilità è quindi da ripresentare sulla base del nuovo progetto presentato (si precisa che il collaudo statico è invece coerente con le strutture esistenti).

Oneri di regolarizzazione	
<i>Spese tecniche per richiesta di agibilità</i>	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: All'interno del capannone sono attualmente presenti pareti mobili in alluminio installate dal conduttore, assimilabili ad arredi.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Brembate 5

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Insedimenti produttivi, terziari e commerciali esistenti all'esterno delle zone produttive (ART. 29) - Aree agricole (ART 24)
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 29, Insediamenti produttivi, terziari e commerciali esistenti all'esterno delle zone produttive Gli insediamenti produttivi, terziari e commerciali esistenti alla data di adozione del PGT e ricadenti in zone diverse da quelle produttive sono soggetti a contenimento dello stato di fatto. Sono ammessi gli interventi di manutenzione e, per le attività in atto, può essere autorizzato un aumento non superiore al 10% della SC esistente alla data di adozione del PGT e/o l'accorpamento di eventuali fabbricati accessori legittimamente assentiti. In caso di ampliamento e/o accorpamento l'altezza massima è di m 9,00 misurati all'estradosso del punto più alto della copertura. L'ampliamento e/o l'accorpamento sono attuati tramite permesso di costruire convenzionato che preveda il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale dell'attività con il contesto e la realizzazione/o monetizzazione di interventi di compensazione ambientale. Nel sistema ambientale la superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT. ARTICOLO 24, Il sistema ambientale Il sistema ambientale è classificato nella zona A: aree agricole di pianura prevalente destinate alla produzione agricola e zootecnica. Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto riportato nell'articolo 27, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Brembate 5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul lotto insistono delle tettoie da rimuovere e/o da sanare. Poiché non è possibile definire in questa fase cosa verrà mantenuto e cosa verrà rimosso, si indica un importo per l'aggiornamento catastale che andrà redatto.

Regolarizzabili mediante: tipo mappale con PREGEO e agg. catastale con DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: Tettoie esterne

Oneri di regolarizzazione	
<i>spese tecniche</i>	€ 1.000,00
<i>oneri fissi</i>	€ 206,00
	Totale oneri: € 1.206,00

Informazioni in merito alla conformità catastale:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al 10/11/1976. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 20/02/2001.** In forza di atto di compravendita - 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/02/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto tra vivi di cessione d'azienda - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I beni oggetto della cessione d'azienda sono identificati in comune di Boltiere al NCEU fg. 1 particella 354, al NCT fg. 9 particella 1486, al NCT fg. 9 particella 357, al NCT fg. 9 particella 881

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: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 22/09/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/10/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2700000,00; Importo capitale: € 1500000,00; Note: Ipoteca gravante sui beni identificati NCEU fg 1 particella 354 NCEU fg 3 particella 2908 NCT fg 9 particella 1486 NCT fg 9 particella 357 NCT fg 9 particella 881 NCT fg 9 particella 3335.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 26/02/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/02/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1350000,00; Importo capitale: € 750000,00; Note: Ipoteca gravante sui beni identificati NCEU fg 1 particella 354 NCEU fg 3 particella 2908 NCT fg 9 particella 1486 NCT fg 9 particella 357 NCT fg 9 particella 881.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 24/03/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 02/05/2023 ai nn. OMISSIS; Pignoramento sui beni identificati NCEU fg 1 particella 354 NCEU fg 1 particella 36 subalterno 4 NCEU fg 1 particella 36 subalterno 5 NCEU fg 1 particella 36 subalterno 6 NCEU fg 1 particella 36 subalterno 7 NCEU fg 1 particella 36 subalterno 8 NCEU fg 1 particella 36 subalterno 9 NCT fg 9 particella 1486 NCT fg 9 particella 357 NCT fg 9 particella 881.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: servitù a favore di SNAM contro OMISSIS per costruzione dell'impianto Boltiere- Lecco sui fondi identificati ai mapp. 939/a, 379, 354, 881; A rogito di OMISSIS in data 13/05/1982 ai nn. OMISSIS; Registrato a Treviglio in data 11/06/1982 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/06/1982 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: servitù di passaggio pedonale e carrabile della larghezza di 3 metri a favore di SNAM S.p.A. contro OMISSIS per costruzione dell'impianto Boltiere- Lecco sui fondi identificati ai mapp. 939/a, 354; A rogito di OMISSIS in data 20/02/1984 ai nn. OMISSIS; Registrato a Treviglio in data 11/09/1984 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/09/1984 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: A

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Boltiere (BG), via Brembate 5

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
laboratorio	sup lorda di pavimento	470,00	1,00	470,00
tettoie esterne	sup lorda di pavimento	295,00	0,50	147,50
quota tettoie sanabili	sup lorda di pavimento	75,00	0,30	22,50
terreno agricolo (perimetrato da PGT)	sup lorda di pavimento	17.400,00	1,00	17.400,00
area inedificabile attualmente destinata a parcheggio auto-mezzi (da mappale 1486)	sup lorda di pavimento	3.700,00	1,00	3.700,00
		21.940,00		21.740,00

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto potrebbe essere ragionevolmente separato tra area agricola e area artigianale. Questo comporta però il necessario frazionamento dei mappali che hanno destinazione mista.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

Note: Il contratto di locazione fa riferimento ai beni identificati al fg. 1 mappale 354 e mappale 1486. Tuttavia non è a disposizione del conduttore parte del lotto 354: sul lotto è presente una recinzione che separa l'area più prossima al capannone, dall'area a effettiva destinazione agricola. L'area agricola è attualmente utilizzata dal debitore.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Boltiere;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Treviglio;

Ufficio tecnico di Boltiere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa - Immobiliare Finazzi, Immobiliare.it, Valore casa&terreni 2020, Listino prezzi immobili Bergamo F.I.M.A.A. 2022, Banca dati quotazioni immobiliare, Agenzia delle entrate.

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

Valori OMI: Anno 2022 - Semestre 2 - Comune BOLTIERE, Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Capannoni tipici: da € 400.00/mq a € 650,00/mq

Laboratori: da € 380.00/mq a € 570,00€/mq

Valore casa&terreni 2020:

Capannoni da € 600.00/mq a € 800.00€/mq

Listino prezzi immobili Bergamo F.I.M.A.A. 2022

Capannoni: da € 400.00/mq a € 700,00/mq

Valori Agricoli Medi della provincia - Annualità 2020 - REGIONE AGRARIA N°: 9 - SUBZONA 2

PRATO IRRIGUO ARBORATO 110.000,00 €/ha

SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO 110.000,00 €/ha

.

12.3 Valutazione corpi:**A. Laboratori per arti e mestieri [C3]****Boltiere (BG), via Brembate 5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 596.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
laboratorio	470,00	€ 570,00	€ 267.900,00
tettoie esterne	147,50	€ 570,00	€ 84.075,00
quota tettoie sanabili	22,50	€ 570,00	€ 12.825,00
terreno agricolo (perimetrato da PGT)	17.400,00	€ 11,00	€ 191.400,00
area inedificabile attualmente destinata a parcheggio automezzi (da mappale 1486)	3.700,00	€ 11,00	€ 40.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 596.900,00
Valore corpo			€ 596.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 596.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 596.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Laboratori per arti e mestieri [C3]	21.740,00	€ 596.900,00	€ 596.900,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 89.535,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 19.206,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 488.159,00

Valore diritto e quota € 488.159,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 488.159,00

Beni in **Boltiere (BG)**
via Monte Grappa 3

Lotto: 002 - fabbricato residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Monte Grappa 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 3, particella 36, subalterno 4, indirizzo viale Monte Grappa 3, piano T-2, comune Boltiere, categoria A4, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 99 mq, rendita € 173,01

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 3, particella 36, subalterno 5, indirizzo viale Monte Grappa 3, piano T, comune Boltiere, categoria C6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita € 31,61

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 3, particella 36, subalterno 6, indirizzo viale Monte Grappa 3, piano T, comune Boltiere, categoria C6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita € 37,18

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 3, particella 36, subalterno 7, indirizzo viale Monte Grappa 3, piano 1-2, comune Boltiere, categoria A4, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 105 mq, rendita € 207,62

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 3, particella 36, subalterno 8, indirizzo viale Monte Grappa 3, piano T-1-2, comune Boltiere, categoria A4, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 77 mq, rendita € 207,62

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 3, particella 36, subalterno 9, indirizzo viale Monte Grappa 3, piano T-1-2, comune Boltiere, categoria A4, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 107 mq, rendita € 190,31

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

I dati catastali riportati sul pignoramento sono stati aggiornati, come indicato sulla certificazione notarile:

- Gli immobili riportati in NCEU al Foglio 1 Particella 36 Subalterni 4, 5, 6, 7, 8 e 9, di cui alla procedura, risultano variati, in base alla nota di variazione identificativi per allineamento mappe del 03.08.2021 in atti dal 03.08.2021 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 24/2021), ora attualmente censiti in NCEU al Foglio 3 Particella 36 Subalterni 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Brembate e Boltiere.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus Locatelli 100 m, autostrada A4 3,5 km, strada statale 525 10 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il lotto 2 è costituito da un fabbricato cielo terra, completamente da ristrutturare, situato in centro storico a Boltiere. L'edificio ha caratteri storici; a piano terra è dotato di un portico con archi in mattoni. Affaccia ad ovest su una corte e ad est sul vicolo Adelasio. Il fabbricato è attualmente costituito da 4 appartamenti, 2 box e relativi sottotetti e locali di servizio. Il fabbricato necessita di un unitario intervento di ristrutturazione. Il PGT prevede il mantenimento e la tutela dei caratteri storici delle facciate del fabbricato e prevede il grado di intervento I, con il mantenimento delle attuali aperture finestrate (è tuttavia possibile aprire lucernari in copertura).

Nel 2002 è stato presentato un piano di recupero per la ristrutturazione del fabbricato; tale piano di recupero è oggi scaduto. Si riportano i dati relativi al fabbricato indicati sul piano di recupero: la SLP complessiva realizzabile è pari a 653,32 mq, il volume è pari a 2769,92. Questi dati comprendono il recupero del piano sottotetto, con il mantenimento di altezze e volume esistenti.

Superficie complessiva di circa mq **653,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: il fabbricato è di antica realizzazione

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato necessita di completa ristrutturazione. Parte dei solai sono crollati; ci sono infiltrazioni dalla copertura.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	Note: copertura in legno
Solai	Note: solai in legno
Strutture verticali	Note: Pareti in muratura di varie tipologie





3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Monte Grappa 3

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

Note: Il comune non ha fornito pratiche edilizie (ad eccezione del piano di recupero oggi scaduto). Lo stato attuale dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali del 1997.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Monte Grappa 3

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	<p>ARTICOLO 9. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri e nei nuclei storici e gli edifici isolati di valore storico e artistico Il piano tutela gli edifici nei centri storici (tav.4 del PdR) e gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale all'esterno dei centri storici (allegato alle presenti NTA) attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento da I a V. I gradi d'intervento sono i seguenti: Grado I E' finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro degli esterni con il mantenimento delle parti interne significative e del contesto. Sono ammessi i seguenti interventi: - il restauro delle facciate con divieto di modifica delle aperture storiche esistenti; - il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata; - il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, delle aperture recentemente alterate; - la eventuale formazione di singole nuove aperture in coerenza ai caratteri compositivi della facciata. E' prescritta la conservazione degli elementi decorativi di facciata (davanzali, spalle, architravi in pietra o in laterizio, inferriate, marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi, parapetti, portoni, ecc.) limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. E' vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. Portici e loggiati potranno essere chiusi solo con vetrate e telai metallici con profili ridotti posizionati sul lato interno in modo da garantire la leggibilità della facciata. Le coperture dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde; Gli interventi di ristrutturazione interna dovranno avvenire mantenendo la coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo e conservando le volte e gli spazi interni particolarmente significativi. E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti. E' comunque ammessa la sostituzione e/o la rimozione degli elementi di facciata e delle finiture recentemente alterate, aggiunte, non coerenti con i caratteri architettonici della facciata o risultanti da documentazione d'archivio. ARTICOLO 11. Zona R1: centro storico Il piano fissa il perimetro del centro storico. La destinazione d'uso è residenziale. Per tale zona il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui all'articolo 9. I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nella tavola PDR 4. L'altezza massima degli edifici e il volume massimo ammesso nelle zone R1 sono quelle esistenti. La zona R1 - centro storico - è individuata quale "Zona di recupero" ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 Elementi isolati da tutelare All'interno del centro storico, il piano individua con apposito simbolo gli elementi isolati (recinzioni, muri di sostegno, percorsi, manufatti rurali, edicole, ponti, ecc.) di interesse storico e artistico soggetti a tutela per i quali è prescritta la conservazione con ammesso il solo ripristino delle parti degradate o perdute con l'impiego di analoghi materiali e tecniche. Facciate da tutelare Il piano individua con apposito segno grafico le facciate che presentano elementi di interesse storico e artistico soggetti a tutela (tessiture murarie, aperture, elementi decorativi, ordine compositivo della facciata, ecc.). Per tali elementi è prescritta la conservazione con ammesso il solo ripristino delle parti degradate o perdute con l'impiego di analoghi materiali e tecniche. Parchi, giardini ed aree verdi di interesse ambientale, storico, botanico All'interno del centro storico il piano individua con specifico segno grafico i parchi ed i giardini di interesse ambientale e/o storico</p>

	<p>assoggettandoli a specifiche norme di tutela del patrimonio arboreo e degli eventuali manufatti di pregio di pertinenza (muri perimetrali, cancelli, recinzioni, percorsi, pergolati, ecc.). In dette aree sono vietati la formazione di piazzali, di parcheggi, di pavimentazioni non drenanti e in genere tutti gli interventi, gli usi e le attività che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio arboreo. Sono ammessi, purché non comportino l'alterazione del patrimonio arboreo e non contrastino con i caratteri del sito, l'avvicendamento, la sostituzione o l'eliminazione degli alberi danneggiati, malati, deperenti, pericolanti e/o delle specie non tipiche o in contrasto con i caratteri dell'impianto del giardino, l'integrazione del patrimonio arboreo in coerenza con i caratteri del giardino e la formazione di percorsi pedonali con pavimentazione di tipo drenante. Spazi inediti Gli spazi inediti pavimentati e non pavimentati (cortili, giardini, orti, vigneti, aree agricole, ecc.) dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere. In dette aree sono vietate tettoie, autorimesse e costruzioni in genere, recinzioni. Per le pavimentazioni tradizionali è prescritto il mantenimento e, per le parti alterate o mancanti, il ripristino con materiali e tecniche tradizionali. Elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare Gli elementi di valore storico, artistico, documentario, indipendentemente dalle modalità d'intervento previste dal piano per gli edifici e per le aree libere, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino. In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione, anche se non espressamente vincolati dal piano, i seguenti elementi: - le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura; - i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale ecc.); - gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici; - i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.; - le murature in pietra di pregevole fattura; - le pavimentazioni lapidee di pregevole fattura; - ogni altro manufatto o elemento che possa avere interesse storico, artistico, documentario.</p>
Altezza massima ammessa:	altezza esistente
Volume massimo ammesso:	volume 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: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Monte Grappa 3

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al 07/02/2002. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/02/2002 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: I beni oggetto di compravendita sono identificati in comune di Boltiere al NCEU al fg. 1 particella 36, subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9

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: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 01/06/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/06/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1080000,00; Importo capitale: € 600000,00; Note: Ipoteca gravante sui beni identificati NCEU fg 1 particella 36 subalterno 4 NCEU fg 1 particella 36 subalterno 5 NCEU fg 1 particella 36 subalterno 6 NCEU fg 1 particella 36 subalterno 7 NCEU fg 1 particella 36 subalterno 8 NCEU fg 1 particella 36 subalterno 9.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 20/07/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/09/2022 ai nn. OMISSIS; Pignoramento sui beni identificati NCEU fg 1 particella 354 NCEU fg 1 particella 36 subalterno 4 NCEU fg 1 particella 36 subalterno 5 NCEU fg 1 particella 36 subalterno 6 NCEU fg 1 particella 36 subalterno 7 NCEU fg 1 particella 36 subalterno 8 NCEU fg 1 particella 36 subalterno 9 NCT fg 9 particella 1486 NCT fg 9 particella 357 NCT fg 9 particella 881.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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: B

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Boltiere (BG), via Monte Grappa 3

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 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

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenza	sup lorda di pavimento	653,00	1,00	653,00
		653,00		653,00

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: Intero Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è comodamente divisibile in quanto necessita di completa e unitaria ristrutturazione.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Boltiere;

Ufficio tecnico di Boltiere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa - Immobiliare Finazzi, Immobiliare.it, Valore Listino prezzi immobili Bergamo F.I.M.A.A. 2022, Banca dati quotazioni immobiliare, Agenzia delle entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Anno 2022 - Semestre 2 - comune: BOLTIERE - Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Abitazioni civili: da € 1200,00 a € 1550,00 /mq

Abitazioni di tipo economico: da € 870,00 a € 1000,00 /mq

Box da € 560,00 a € 690,00 /mq

Valore casa&terreni 2020:

case da ristrutturare da € 350,00 a € 450,00 /mq

Listino prezzi immobili Bergamo F.I.M.A.A. 2022

da ristrutturare (volumetria) da € 200,00 a € 400,00 /mq

.

12.3 Valutazione corpi:**B. Abitazione di tipo popolare [A4]
Boltiere (BG), via Monte Grappa 3**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 195.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza	653,00	€ 300,00	€ 195.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 195.900,00
Valore corpo			€ 195.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 195.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 195.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo popolare [A4]	653,00	€ 195.900,00	€ 195.900,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 29.385,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 166.515,00

Valore diritto e quota € 166.515,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 166.515,00

13-09-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Verneti