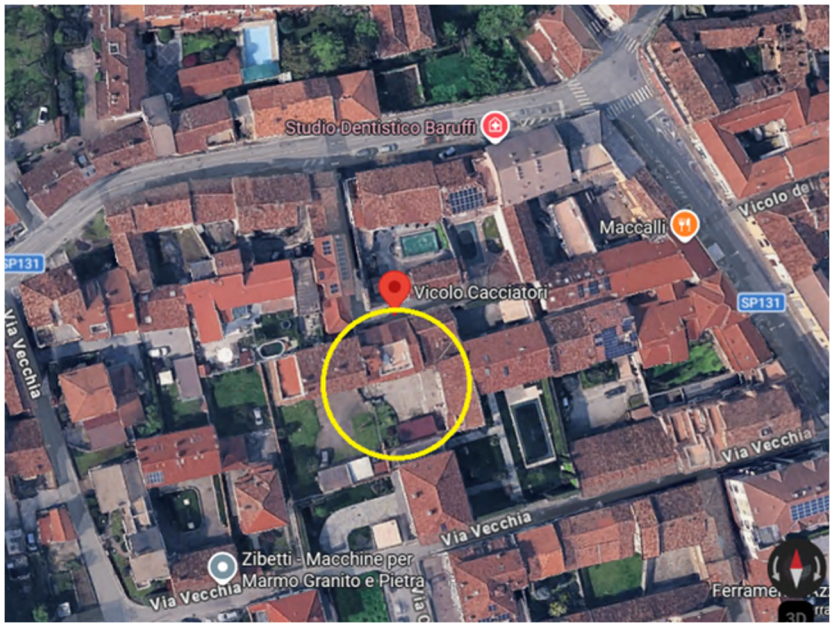
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 412/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Barbara Ratti Carrara
Codice fiscale: RTTBBR73P60A246J
Studio in: via XXIV Maggio 37 - 24128 Bergamo
Fax: 348-5510066
Email: ing.barbara@rattistudio.it
Pec: barbara.ratticarrara@ingpec.eu

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

Beni in **Caravaggio (BG)**
Località/Frazione
vicolo Cacciatori, 8

INDICE

Lotto: 001 - LOTTO UNICO - porzione fabbricato e corpo separato autorimesse

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 5
Corpo: A - appartamento (3959 sub. 5) 5
Corpo: B - appartamento (3959 sub. 6) 5
Corpo: C - autorimesse (3959 sub. 701) 6
2. DESCRIZIONE 7
DESCRIZIONE GENERALE 7
Corpo: A - appartamento (3959 sub. 5) 7
Corpo: B - appartamento (3959 sub. 6) 10
Corpo: C - autorimesse (3959 sub. 701) 13
3. PRATICHE EDILIZIE 15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 15
Corpo: A - appartamento (3959 sub. 5) 15
Corpo: B - appartamento (3959 sub. 6) 16
Corpo: C - autorimesse (3959 sub. 701) 16
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 16
Corpo: A - appartamento (3959 sub. 5) 16
Corpo: B - appartamento (3959 sub. 6) 16
Corpo: C - autorimesse (3959 sub. 701) 17
5. CONFORMITÀ CATASTALE 17
Corpo: A - appartamento (3959 sub. 5) 17
Corpo: B - appartamento (3959 sub. 6) 18
Corpo: C - autorimesse (3959 sub. 701) 18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 18
Corpo: A - appartamento (3959 sub. 5) 18
Corpo: B - appartamento (3959 sub. 6) e C - autorimesse (3959 sub. 701) 19
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 19
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 20
Corpo: A - appartamento (3959 sub. 5) 20
Corpo: B - appartamento (3959 sub. 6) 20
Corpo: C - autorimesse (3959 sub. 701) 20

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97837a5

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 21
Corpo: A - appartamento (3959 sub. 5) 21
Corpo: B - appartamento (3959 sub. 6) 22
Corpo: C - autorimesse (3959 sub. 701) 22
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 23
11. STATO DI POSSESSO 23
Corpo: A - appartamento (3959 sub. 5) 23
Corpo: B - appartamento (3959 sub. 6) 23
Corpo: C - autorimesse (3959 sub. 701) 23
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 23
Criterio di stima 23
Fonti d'informazione 23
Valutazione corpi 24
Adeguamenti e correzioni della stima 25
Prezzo base d'asta del lotto 25
Regime fiscale della vendita 25

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Creditore Intervenuto: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Barbara Ratti Carrara

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

Beni in **Caravaggio (BG)**
vicolo Cacciatori, 8

Lotto: 001 - LOTTO UNICO - porzione fabbricato e corpo separato autorimesse

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento (3959 sub. 5)
Abitazione di tipo economico [A3] sito in vicolo Cacciatori, 8

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni –
Ulteriori informazioni sul debitore: regime patrimoniale da relazione notarile ex art. 567 c.p.c.

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
1. OMISSIS (CF OMISSIS), nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS,
foglio **21**, particella **3959**, subalterno **5**, scheda catastale prot. 1793 del 07/05/1985, indirizzo viale Cacciatori n. 8, piano T-S, comune B731, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 167 mq; Totale escluse aree scoperte: 165 mq, rendita € 426,08

Derivante da:
- VARIAZIONE del 07/05/1985 in atti dal 04/03/1999 CLASSAMENTO L.449/97 (n. 1793/1985)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non specificati

Confini:
- del piano terra, da nord: prospetto su vicolo Cacciatori, a.u.i. (residenza), prospetto edificio su cortile interno comune, vano scala comune al soprastante sub. 6 e androne di accesso comune (mapp. 3960);
- del piano interrato, da nord: terrapieno, a.u.i. (interrato residenza) e ancora terrapieno per due lati con interposto vano scala interno comune al soprastante sub. 6.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
verifica positiva, niente da segnalare, dati catastali corrispondenti nelle trascrizioni correlate descritte al Punto 7.

Identificativo corpo: B - appartamento (3959 sub. 6 graffato 3960 sub. 3)
Abitazione di tipo economico [A3] sito in vicolo Cacciatori, 8

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

1. OMISSIS (CF OMISSIS), nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS,

foglio **21**, particella **3959**, subalterno **6**, scheda catastale prot. 1793 del 07/05/1985, indirizzo viale Cacciatori n. 8, piano 1-2, comune B731, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie Totale: 159 mq; Totale escluse aree scoperte: 148 mq, rendita € 542,28

Note: unità graffata al fg. **21** part. **3960** sub. **3**

Derivante da:
- VARIAZIONE del 07/05/1985 in atti dal 04/03/1999 CLASSAMENTO L.449/97 (n. 1793.1/1985)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non specificati

Confini:
- del piano primo, con interposto vano scala comune al sottostante sub. 5, da nord: prospetto su vicolo Cacciatori, a.u.i. (residenza), prospetto edificio su cortile interno comune e a.u.i. al mappale 3149;
- del piano secondo, da nord: prospetto edificio per tre lati e a.u.i. al mappale 3149.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
verifica positiva, niente da segnalare, dati catastali corrispondenti nelle trascrizioni correlate descritte al Punto 7.

Identificativo corpo: C - autorimesse (3959 sub. 701)
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in vicolo Cacciatori, 8

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
1. OMISSIS (CF OMISSIS), nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS,

foglio **21**, particella **3959**, subalterno **701**, scheda catastale prot. 2322 del 22/07/1978, indirizzo viale Cacciatori n. 8, piano T, comune B731, categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, superficie Totale: 43 mq, rendita € 60,84

Derivante da:
- UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 22/07/1978 pratica n. 35366 in atti dal 06/02/2003 PREALLINEAMENTO UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2322.1/1978);
- VARIAZIONE del CLASSAMENTO pratica n. 35366 in atti dal 06/02/2003 CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 1309.1/2003);
- VARIAZIONE del CLASSAMENTO pratica n. BG0029515 in atti dal 06/02/2004 CLASSAMENTO NON RETTIFICATO (n. 1854.1/2004).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non specificati

Confini:
- in corpo solo, da nord: per due lati prospetto edificio su cortile interno comune part. 3959, confine in aderenza part. 4630 ancora e prospetto edificio su cortile interno comune part. 3959.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
verifica positiva, niente da segnalare, dati catastali corrispondenti nelle trascrizioni correlate descritte al Punto 7.

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La porzione di fabbricato e il correlato corpo separato sono posti in un ambito di corte in zona urbanisticamente consolidata liminare al centro storico, in posizione defilata, ma comoda ai servizi pubblici lì presenti. L'intorno è quello residenziale tipico dei centri di pianura, di interesse prevalente per i nativi e per i pellegrini in visita al vicino Santuario. A est l'isolato di vicolo Cacciatori affaccia sull'imponente compendio industriale ex-Galbani, che caratterizza l'intero isolato.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Scuole (primaria, secondaria) (Buono), Municipio (Buono), Servizi sportivi (Discreto), Stazione ferroviaria (Discreto)
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Treviglio, Romano di Lombardia.
Attrazioni paesaggistiche: agro padano.
Attrazioni storiche: Basilica Santuario di Santa Maria del Fonte.
Principali collegamenti pubblici: tracciato ferroviario entro 1 km, Autolinea entro 500 ml

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - appartamento (3959 sub. 5)**

Appartamento di medie dimensioni, con ambienti principali al piano terra (ingresso, cucina, soggiorno, piccolo ripostiglio, disimpegno, bagno e due camere da letto) e ampio cantinato, di superficie corrispondente a circa la metà del piano residenza, posto al sottostante piano interrato. L'accesso, attraverso il porticato di ingresso dal vicolo Cacciatori, è in lato ovest dal vano scala interno alla porzione di fabbricato qui in esame ed è comune con l'appartamento descritto al sub. 6. Dalla cucina e verso il soggiorno vi è un l'affaccio cortile interno con un terrazzo coperto, mentre le camere nel retro guardano direttamente il vicolo. Le condizioni manutentive sono in generale sufficienti, di livello medio basso l'impiantistica, priva di dotazioni particolari con la eccezione di uno split di condizionamento nel soggiorno. Nel cantinato sono visibili segni di infiltrazione a soffitto, verosimilmente da ascriversi a una perdita pregressa.

Superficie complessiva di circa mq **188,00**
E' posto al piano: T-S
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali di facciate e copertura sono normali. La copertura è stata osservata esclusivamente mediante la vista satellitare, senza possibilità di ispezione diretta durante la visita.

Caratteristiche descrittive

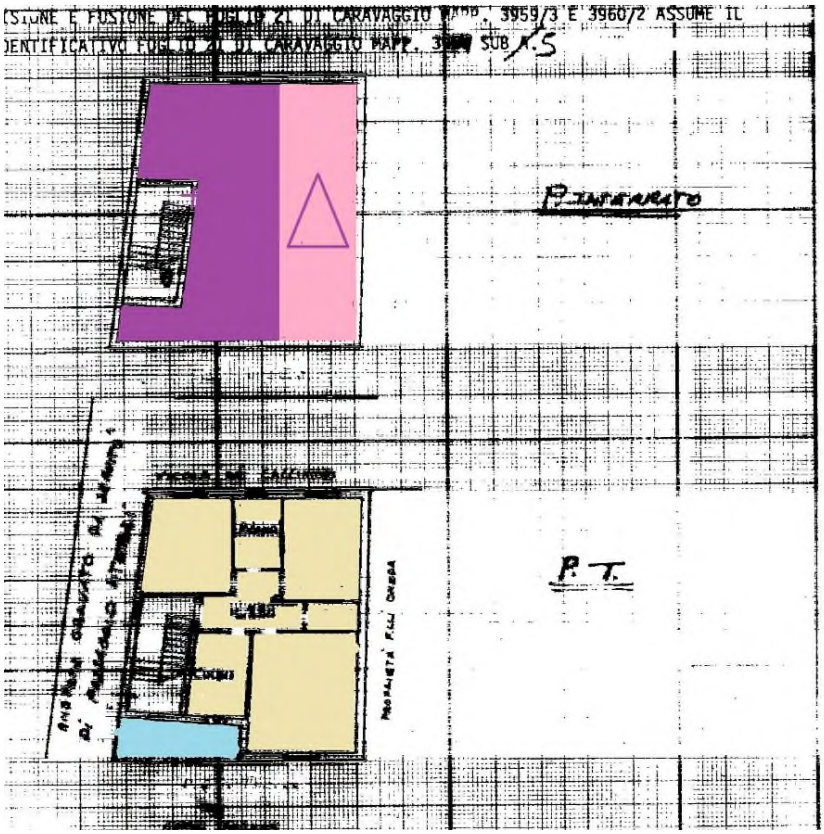
Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **sufficienti**
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Impianti	
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO, certificazione non rinvenuta
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	Spento, in prima analisi, utilizzabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985
Esiste la dichiarazione di conformità	NO, certificazione non rinvenuta



Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **B - appartamento (3959 sub. 6)**

Appartamento di medie dimensioni, con ambienti principali al piano primo (ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e tre camere da letto) e due locali accessori al piano primo e secondo, questo ultimo caratterizzato dal grande terrazzo a pozzo. L'accesso all'unità, attraverso il porticato di ingresso dal vicolo Cacciatori, è in lato ovest dal vano scala interno alla porzione di fabbricato qui in esame ed è comune con l'appartamento descritto al sub. 5. Dalla cucina e verso il soggiorno vi è un l'affaccio cortile interno con un terrazzo coperto, mentre le camere nel retro guardano direttamente il vicolo. Le condizioni manutentive sono in generale sufficienti, superiori rispetto a quelle dell'appartamento sottostante, e di livello medio basso è l'impiantistica, priva di dotazioni particolari con la eccezione di split di condizionamento nel soggiorno e nelle camere. L'ampio terrazzo a piano secondo gode di vista aperta.

Superficie complessiva di circa mq **216,00**
E' posto al piano: 1-2
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali di facciate e copertura sono normali. La copertura è stata osservata esclusivamente mediante la vista satellitare, senza possibilità di ispezione diretta durante la visita.

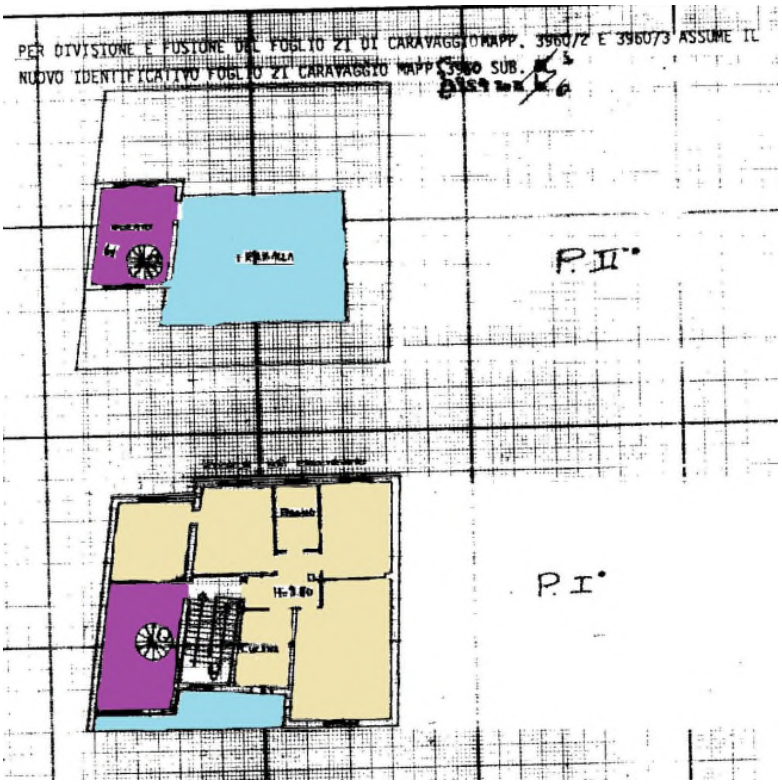
Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **sufficienti**
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: ambienti giorno - piano primo
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: ambienti notte - piano primo
Impianti	
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori** condizioni: **sufficienti**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **C - autorimesse (3959 sub. 701)**

Corpo autorimesse separato, posto in lato sud del cortile interno, di dimensioni adeguate al parcheggio di tre autovetture e comodo accesso. Le condizioni manutentive generali sono sufficienti ed i materiali di realizzazione non pregiati. La copertura in lamiera si evidenzia in buono stato.

Superficie complessiva di circa mq **43,00**
E' posto al piano: T
L'edificio è stato costruito nel: 1978
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985
L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 701; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

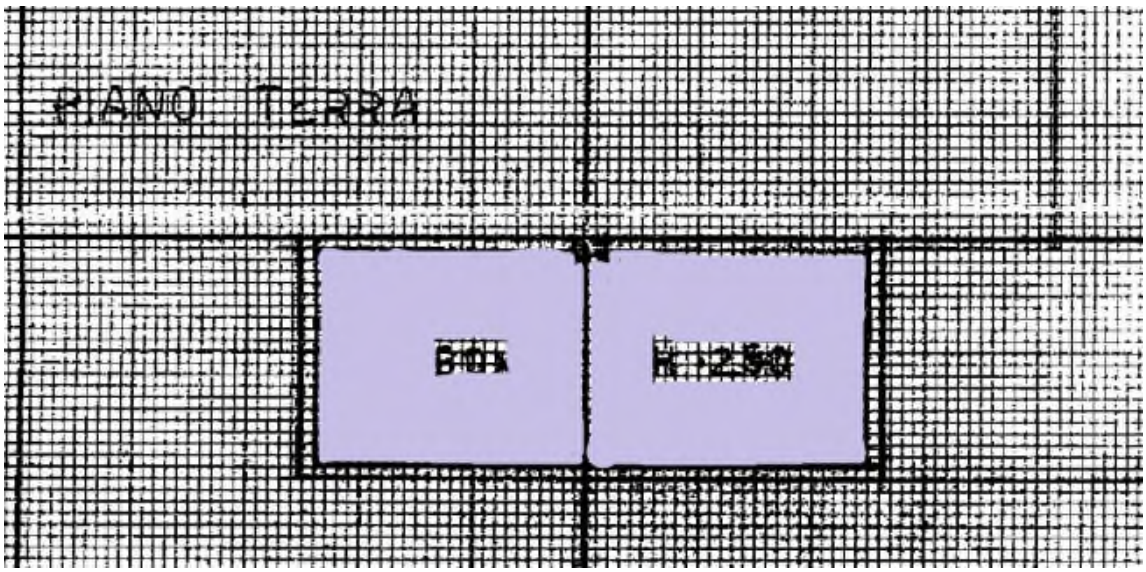
Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali di facciate e copertura sono normali. La copertura è stata osservata esclusivamente mediante le viste dai balconi dirimpetto e satellitare, senza possibilità di ispezione diretta durante la visita.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **lamiere di alluminio** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO



Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in vicolo Cacciatori, 8
Abitazione di tipo economico [A3] sito in vicolo Cacciatori, 8
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in vicolo Cacciatori, 8

Numero pratica: edificazione ante 1967

Numero pratica: 69/1979
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: opere di urbanizzazione prima
Rilascio in data 07/09/1979 al n. di prot. 7722
NOTE: nuovo collegamento fognario fabbricato attraverso il vicolo Cacciatori

Dati precedenti relativi ai corpi:
A - appartamento (3959 sub. 5)
B - appartamento (3959 sub. 6)
C - autorimesse (3959 sub. 701)

Numero pratica: 31/1980
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ampliamento e ristrutturazione fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 03/05/1980 al n. di prot. 6794
Abitabilità/agibilità in data 01/03/1985 al n. di prot.
NOTE: Abitabilità con decorrenza 15-04-1983

Numero pratica: 8714
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: formazione tavolati interni
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 10/06/1985 al n. di prot.

Numero pratica: 3070
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Relazione ex art. 26 L. 47/85
Per lavori: formazione tavolati interni
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/02/1988 al n. di prot. 3070

Dati precedenti relativi ai corpi:
A - appartamento (3959 sub. 5)
B - appartamento (3959 sub. 6)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - appartamento (3959 sub. 5).
Abitazione di tipo economico [A3] sito in vicolo Cacciatori, 8

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

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

Identificativo corpo: B - appartamento (3959 sub. 6).
Abitazione di tipo economico [A3] sito in vicolo Cacciatori, 8

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
camera del piano primo in angolo nord-ovest collegata direttamente alla camera adiacente e non allo sgombero con scala a chiocciola
Regolarizzabili mediante: certificazione ex art. 34-bis DPR 380/2001 - tolleranze costruttive
Descrizione delle opere da aggiornare: chiusura porta camera-sgombero; apertura porta camera-camera
Note: segnalata per mera completezza: da considerare ai soli sensi di stato legittimo di eventuale futura pratica edilizia.

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

Identificativo corpo: C - autorimesse (3959 sub. 701).
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in vicolo Cacciatori, 8

Informazioni in merito alla conformità edilizia:
non rinvenuta in archivio UTC pratica edilizia specifica per la edificazione corpo autorimesse. Corpo graficamente rappresentato come esistente alla data di rilascio pratica 31/1980 (scheda catastale prot. 2322 del 22/07/1978). Corpo oggetto di atto a firma Notaio Tartaglia Raffaele in data 10/05/2011 ai nn. 2313/1642 che non ha evidenziato anomalie di conformità. Vigenza art. 26 N.T.A. sotto dettagliato.

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia con limitazione alle risultanze sopra espresse, proporzionalmente incidenti sul valore determinato nel seguito.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - appartamento (3959 sub. 5).
Abitazione di tipo economico [A3] sito in vicolo Cacciatori, 8

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 56 del 19/02/2024
Ambito:	residenziale, ambiti di consolidamento allo stato di fatto
Norme tecniche di attuazione:	art. 31
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: B - appartamento (3959 sub. 6).
Abitazione di tipo economico [A3] sito in vicolo Cacciatori, 8

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 56 del 19/02/2024
Ambito:	residenziale, ambiti di consolidamento allo stato di fatto
Norme tecniche di attuazione:	art. 31

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: C - autorimesse (3959 sub. 701).
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in vicolo Cacciatori, 8

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 56 del 19/02/2024
Ambito:	residenziale, ambiti di consolidamento allo stato di fatto
Norme tecniche di attuazione:	artt. 26-31
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	si richiama l'art. 26 co. 1 delle N.T.A.: "Nel caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione (...), all'esterno del Centro Storico, (...), potranno essere essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte autorimesse (...)".

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - appartamento (3959 sub. 5).
Abitazione di tipo economico [A3] sito in vicolo Cacciatori, 8

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
diversa distribuzione cantinato interrato: presenza di due ambienti accessori e un disimpegno (regolarmente autorizzati) in loco di un vano unico catastalmente rappresentato; consistenza del piano cantinato catastalmente rappresentata in proiezione del piano soprastante, ma di larghezza effettiva pari a circa la metà sagoma sui luoghi.
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale
Descrizione delle opere da aggiornare: rappresentazione grafica dei tavolati interni divisori esistenti e della congruente larghezza cantina al piano

Oneri di regolarizzazione	
variazione distribuzione interna con divisione cantina	€ 450,00
	Totale oneri: € 450,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: conformità sostanziale

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

Identificativo corpo: B - appartamento (3959 sub. 6).
Abitazione di tipo economico [A3] sito in vicolo Cacciatori, 8

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

Identificativo corpo: C - autorimesse (3959 sub. 701).
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in vicolo Cacciatori, 8

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione partizione interna all'unità
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale
Descrizione delle opere da aggiornare: corretta rappresentazione grafica partizione interna

Note: la diversa partizione interna non ha effetto sulla rendita della unità, che si relaziona alla superficie e non al numero dei vani: la irregolarità viene segnalata per completezza, senza imputazione di specifici oneri di regolarizzazione

Informazioni in merito alla conformità catastale: conformità sostanziale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS **proprietario ante ventennio ad oggi**
In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS - OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: si evidenzia che in DT era contenuta la specifica: "si precisa che sul cortile interno è stata realizzata in epoca remota e catastalmente attribuita a [redacted] una autorimessa per la quale non risultano trasferimenti notarili di proprietà dell'area (...) che comprovino la proprietà esclusiva del box catastalmente attribuito al Sig. [redacted] (Corpo C, n.d.r.)". Si ritiene, a superamento, che la assenza di specifico trasferimento della porzione di area interessata dalla sovrastante edificazione del box: - vada esplicitata nel decreto di trasferimento; - non infici oggi il trasferimento del corpo C per datazione ultraventennale del godimento esclusivo da parte del Debitore e, ancor prima, del precedente proprietario; - non abbia inficiato nel passato il pacifico trasferimento dei pieni diritti per il box, non risultando in atti tracce di opposizione al decreto pubblicamente trascritto.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento (3959 sub. 5)

- **Titolare/Proprietario:**

Debitore Esecutato **proprietario ante ventennio ad oggi**
In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS - OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. ; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: si evidenzia che in DT era contenuta la specifica: "si precisa che sul cortile interno è stata realizzata in epoca remota e catastalmente attribuita a [redacted], una autorimessa per la quale non risultano trasferimenti notarili di proprietà dell'area (...) che comprovino la proprietà esclusiva del box catastalmente attribuito al Sig. [redacted] (Corpo C, n.d.r.)". Si ritiene, a superamento, che la assenza di specifico trasferimento della porzione di area interessata dalla sovrastante edificazione del box: - vada esplicitata nel decreto di trasferimento; - non infici oggi il trasferimento del corpo C per datazione ultraventennale del godimento esclusivo da parte del Debitore e, ancor prima, del precedente proprietario; - non abbia inficiato nel passato il pacifico trasferimento dei pieni diritti per il box, non risultando in atti tracce di opposizione al decreto pubblicamente trascritto.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B - appartamento (3959 sub. 6) e C - autorimesse (3959 sub. 701)

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: costituzione ex art. 873 c.c. diritto edificazione a confine; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Concessa dal Debitore proprietario del fondo servente, in via perpetua ed a titolo gratuito, autorizzazione al fondo dominante contermini (fg. 53 part. 3153 sub. 701) alla autorizzazione sul fronte di confine comune (..) per un'altezza massima pari a quella dell'esistente muro in mattoni che separa le due proprietà, alto circa metri 4,20.

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: costituzione ex art. 873 c.c. diritto edificazione a confine; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Concessa dalla Proprietà del fondo servente contermini (fg. 53 part. 3153 sub. 701), in via perpetua ed a titolo gratuito, autorizzazione al Debitore alla eventuale edificazione futura sul fronte di confine in comune (..) per un'altezza massima pari a quella dell'esistente muro in mattoni che separa le due proprietà.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritta a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 169.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; Note: ANNOTAZIONE del OMISSIS nn. OMISSIS di RESTRIZIONE DI BENI per cancellazione ipoteca su immobile n. 2 (fg. 21 part. 3959 sub. 6 graffato 3960 sub. 3, corpo B della presente).

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritta a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 142.402,30; Importo capitale: € 71.201,15.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; trascrizione aggiornata dalla successiva del OMISSIS nn. OMISSIS per correzione mero errore materiale (n. pignoramento associato in atti alla presente OMISSIS, non OMISSIS).

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; trascrizione di aggiornamento della precedente del OMISSIS nn. OMISSIS per correzione mero errore materiale (n. pignoramento associato in atti alla procedura OMISSIS, non OMISSIS).

Dati precedenti relativi ai corpi:
A - appartamento (3959 sub. 5)
B - appartamento (3959 sub. 6)
C - autorimesse (3959 sub. 701)

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

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 - appartamento (3959 sub. 5)
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), vicolo Cacciatori, 8
Verifica eseguita, in prima analisi, niente da segnalare.

Identificativo corpo: B - appartamento (3959 sub. 6)
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), vicolo Cacciatori, 8
Verifica eseguita, in prima analisi, niente da segnalare.

Identificativo corpo: C - autorimesse (3959 sub. 701)
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Caravaggio (BG), vicolo Cacciatori, 8
Verifica eseguita, in prima analisi, niente da segnalare.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - appartamento (3959 sub. 5)
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), vicolo Cacciatori, 8
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: condominio non 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: Non risultano.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): condominio non costituito.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - presenza soglia e scala non equipaggiate.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: condominio non costituito.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: non disponibile (presunta G)
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: in prima analisi, niente da segnalare.
Avvertenze ulteriori: in prima analisi, niente da segnalare.

Identificativo corpo: B - appartamento (3959 sub. 6)
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), vicolo Cacciatori, 8
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: condominio non 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: Non risultano.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): condominio non costituito.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - presenza soglia e scala non equipaggiate.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: condominio non costituito.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: non disponibile (presunta G)
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: in prima analisi, niente da segnalare.
Avvertenze ulteriori: in prima analisi, niente da segnalare.

Identificativo corpo: C - autorimesse (3959 sub. 701)
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Caravaggio (BG), vicolo Cacciatori, 8
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): condominio non costituito.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SÌ
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: condominio non costituito.
Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario
Indice di prestazione energetica: Non necessaria
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: in prima analisi, niente da segnalare.
Avvertenze ulteriori: in prima analisi, niente da segnalare.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - appartamento (3959 sub. 5)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
consistenza sostanziale verificata a campione in fase di sopralluogo con disto laser

Destinazione	Parametro	S.E.L.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento (P. TERRA)	superficie esterna lorda	102,00	1,00	102,00
terrazzo (P.T.)	superficie esterna lorda	12,00	0,33	3,96
cantina (P. INT.)	superficie esterna lorda	74,00	0,40	29,60
		188,00		**135,56**

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), per completezza
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2025
Zona: Caravaggio (BG) - B1
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 800,00
Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

Identificativo corpo: B - appartamento (3959 sub. 6)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
consistenza sostanziale verificata a campione in fase di sopralluogo con disto laser

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento (P. PRIMO)	superficie esterna lorda	118,00	1,00	118,00
accessorio (P. 1)	superficie esterna lorda	16,00	0,70	11,20
accessorio (P. 2)	superficie esterna lorda	20,00	0,50	10,00
terrazzo (P. 1)	superficie esterna lorda	14,00	0,33	4,62
terrazzo a pozzo (P. 2)	superficie esterna lorda	48,00	0,25	12,00
		216,00		**155,82**

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), per completezza
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2025
Zona: Caravaggio (BG) - B1
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 800,00
Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

Identificativo corpo: C - autorimesse (3959 sub. 701)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
consistenza sostanziale verificata a campione in fase di sopralluogo con disto laser

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	superf. esterna lorda	43,00	1,00	43,00
		43,00		**43,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per completezza
Destinazione d`uso: Autorimesse e box

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b977837a5

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2025
Zona: Caravaggio (BG) - B1
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Box
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 600,00
Valore di mercato max (€/mq): 700,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - appartamento (3959 sub. 5)
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), vicolo Cacciatori, 8
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - appartamento (3959 sub. 6)
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), vicolo Cacciatori, 8
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - autorimesse (3959 sub. 701)
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Caravaggio (BG), vicolo Cacciatori, 8
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

confronto al mercato

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - Territorio di Bergamo - Servizi catastali;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Territorio di Bergamo - Servizi di pubblicità immobiliare;
Ufficio tecnico di Caravaggio (BG);
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: mercato-immobiliare/lombardia/caravaggio;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): centro (21-50 anni) 900,00 € - 1.400,00 €;
Altre fonti di informazione: database atti notarili collegati AdE; portali principali operatori di zona.

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

12.3 Valutazione corpi:

A - appartamento (3959 sub. 5). Abitazione di tipo economico [A3]
Caravaggio (BG), vicolo Cacciatori, 8

Altro Metodo di Valorizzazione, M.C.A.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
appartamento (P. T.)	102,00	€ 775,00	€ 79.050,00
terrazzo (P. T.)	3,96	€ 775,00	€ 3.069,00
cantina (P. INT.)	29,60	€ 775,00	€ 22.940,00
Valore corpo arrotondato			€ 105.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.000,00

B - appartamento (3959 sub. 6). Abitazione di tipo economico [A3]
Caravaggio (BG), vicolo Cacciatori, 8

Altro Metodo di Valorizzazione, M.C.A.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
appartamento (P. 1)	118,00	€ 738,00	€ 87.084,00
accessorio (P. 1)	11,20	€ 738,00	€ 8.265,60
accessorio (P. 2)	10,00	€ 738,00	€ 7.380,00
terrazzo (P. 1)	4,62	€ 738,00	€ 3.409,56
terrazzo a pozzo (P. 2)	12,00	€ 738,00	€ 8.856,00
Valore corpo arrotondato			€ 115.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 115.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 115.000,00

C - autorimesse (3959 sub. 701). Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Caravaggio (BG), vicolo Cacciatori, 8

Stima sintetica comparative (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
autorimessa (P. T.)	43,00	€ 350,00	€ 15.050,00
Valore corpo arrotondato			€ 15.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero*	*Valore*

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5

		Equivalente	*medio ponderale*	*diritto e quota*
A - appartamento (3959 sub. 5)	Abitazione di tipo economico [A3]	135,56	€ 105.000,00	€ 105.000,00
B - appartamento (3959 sub. 6 gr. 3960 sub.3)	Abitazione di tipo economico [A3]	155,82	€ 115.000,00	€ 115.000,00
C - autorimesse (3959 sub. 701)	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	43,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (3%)	€ 7.050,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 450,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 227.500,00
Valore diritto e quota	€ 227.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **227.500,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

vendita da privati

02-03-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Barbara Ratti Carrara

Elenco allegati in accompagnamento al deposito.

Firmato Da: BARBARA RATTI CARRARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 258ac5ce01a0bb37aa19d14b97783 7a5