



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 427/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: arch Gianluigi Andrea Brignoli
Codice fiscale: BRGGLG62S29A246U
Studio in: Via Europa 35 - 24022 Alzano Lombardo
Telefono: 3394029316
Email: arc.andreabrignoli@gmail.com
Pec: gianluigiandrea.brignoli@archiworldpec.it





Beni in **Arzago D'adda (BG)**
Località/Frazione
Via Quarterone n. 20/C



INDICE



Lotto: 001



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A	5
Corpo: B	6
Corpo: C	7
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: A	8
Corpo: B	10
Corpo: C	13
3. PRATICHE EDILIZIE	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	15
Corpo: A	15
Corpo: B	16
Corpo: C	16
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	16
Corpo: A	16
Corpo: B	16
Corpo: C	17
5. CONFORMITÀ CATASTALE	17
Corpo: A	17
Corpo: B	17
Corpo: C	17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	18
Corpo: A	18
Corpo: B	Errore. Il segnalibro non è definito.
Corpo: C	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	19
Corpo: A	19



Corpo: B.....	20
Corpo: C.....	20
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	21
11. STATO DI POSSESSO	21
Corpo: A.....	21
Corpo: B.....	21
Corpo: C.....	21
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21
Criterio di stima	21
Fonti d'informazione	22
Valutazione corpi.....	22
Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-07-2025 alle 12:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: arch Gianluigi Andrea Brignoli

Data nomina: 09-10-2024

Data giuramento: 09-10-2024

Data sopralluogo: 30-10-2024

Cronologia operazioni peritali:

il CTU, accettato l'incarico in data 10/10/2024, provvedeva a mettersi in contatto con il Custode nominato al fine di organizzare il primo sopralluogo.

Nel frattempo si attivava per la richiesta di Accesso agli Atti presso il Comune di Arzago d'Adda (BG), la verifica delle conformità catastali e le ispezioni pregiudizievoli presso l'Agenzia del Territorio.

In data 30/10/2024 il CTU organizzava con il Custode nominato, il sopralluogo ad Arzago d'Adda in via Quaretone 20/C presso l'immobile oggetto dell'esecuzione ed effettuava le dovute e necessarie verifiche (Alzano Lombardo -> Arzago d'Adda -> Alzano Lombardo -> km. 90).

Il 20/12/2024 il CTU si recava presso il Comune di Arzago d'Adda per prendere visione e verificare la regolarità delle Licenze Edilizie approvate (Alzano Lombardo -> Arzago d'Adda -> Alzano Lombardo -> km. 90).

In data 02/01/2025 il CTU fissava incontro con il tecnico del Comune di Arzago d'Adda per interfacciarsi riguardo le difformità edilizie riscontrate sull'immobile oggetto della Procedura (Alzano Lombardo -> Arzago d'Adda -> Alzano Lombardo -> km. 90).

In data 02/01/2024 il CTU, chiede al Giudice una proroga nel deposito della Perizia al 28/02/2025.

A seguito irregolarità edilizie riscontrate ed al fine di ottenere l'autorizzazione per la sistemazione delle schede catastali, nell'Udienza del 10/04/2025 il CTU riceveva conferma di procedere dal Giudice con deposito della perizia entro il 15/06/2025.

Il CTU procedeva quindi all'aggiornamento del Catasto ed alla stesura della Perizia sulla base di quanto reperito.



Beni in **Arzago D'adda (BG)**
Via Quarterone n. 20/C



Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Quarterone n. 20/C

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: // - Regime Patrimoniale: //

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: // - Regime Patrimoniale: //

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS,

foglio 4, particella 3359, subalterno 714,

scheda catastale sì,

indirizzo via Quarterone 20C, piano T,

comune Arzago D'Adda,

categoria A/2, classe 2, consistenza 3.5 vani, superficie mq. 58, rendita € euro 271.14

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 07/12/2004 Pratica n. BG0304851 in atti dal 07/12/2004 COSTITUZIONE (n. 4113.1/2004).

- Variazione del 13/06/2005 Pratica n. BG0132924 in atti dal 13/06/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 11462.1/2005).

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

- Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/06/2005, prot. n. BG0132924.

- Atto del 07/07/2005 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 71944

- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26469.1/2005 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 26/07/2005.

- Atto del 30/06/2022 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 32149

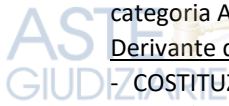
- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 27629.1/2022 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 12/07/2022.

- VARIAZIONE del 22/05/2025 Pratica n. BG014683 in atti dal 23/05/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE, AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.2203398.22/05/2025 DIVISIONE-FUSIONE (n. 147683.1/2025).

- Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/05/2025, prot. n. BG0147683.

Confini: Tutti e quattro i lati su area esclusiva.



Note:

a seguito diffinitività edilizie, il CTU, su autorizzazione del Creditore procedente e del Giudice, ha provveduto alla regolarizzazione delle sole schede catastali rispetto allo stato di fatto rilevato (esclusa sanatoria edilizia).

Le nuove schede catastali si riferiscono alle unità immobiliari oggetto del pignoramento.

Sono state riscontrate altre irregolarità edilizie sull'area esterna di pertinenza non interessate dal pignoramento ma che dovranno essere regolarizzate dal futuro possibile acquirente (sia dal punto di vista edilizio che da quello catastale).

Nello specifico sono stati soppressi i sub. ni 701 e 702 e creati i sub.ni 713 (parti comuni), sub. 714 appartamento piano Terra e sub. 715 appartamento piano Terra e piano Primo.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: sì, per ciò che riguarda le unità immobiliari oggetto del pignoramento e per le quali è stata presentata la Denuncia di Variazione Catastale, Pratica n. BG0147683 del 23/05/2025

Note generali: e' stato regolarizzato solo il Catasto

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Quarterone n. 20/C

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: // - Regime Patrimoniale: //

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: // - Regime Patrimoniale: //

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS,

foglio 4, particella 3359, subalterno 715,

scheda catastale sì,

indirizzo via Quarterone 20C, piano T-1,

comune Arzago D'Adda,

categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie mq. 104, rendita € euro 387.34

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 07/12/2004 Pratica n. BG0304851 in atti dal 07/12/2004 COSTITUZIONE (n. 4113.1/2004).

- Variazione del 13/06/2005 Pratica n. BG0132924 in atti dal 13/06/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 11462.1/2005).

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

- Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/06/2005, prot. n. BG0132924.

- Atto del 07/07/2005 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 71944

- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26469.1/2005 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 26/07/2005.

- Atto del 30/06/2022 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 32149

- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 27629.1/2022 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 12/07/2022.

- VARIAZIONE del 22/05/2025 Pratica n. BG014683 in atti dal 23/05/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE, AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.2203398.22/05/2025 DIVISIONE-FUSIONE (n. 147683.1/2025).

- Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/05/2025, prot. n. BG0147683.

Confini: tutti e quattro i lati su area di pertinenza.

Note:

a seguito diffinitività edilizie, il CTU, su autorizzazione del Creditore procedente e del Giudice, ha provveduto alla regolarizzazione delle sole schede catastali rispetto allo stato di fatto rilevato (esclusa sanatoria edilizia).

Le nuove schede catastali si riferiscono alle unità immobiliari oggetto del pignoramento.

Sono state riscontrate altre irregolarità edilizie sull'area esterna di pertinenza non interessate dal pignoramento ma che dovranno essere regolarizzate dal futuro possibile acquirente (sia dal punto di vista edilizio che da quello catastale).

Nello specifico sono stati soppressi i sub. ni 701 e 702 e creati i sub.ni 713 (parti comuni), sub. 714 appartamento piano Terra e sub. 715 appartamento piano Terra e piano Primo.

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

sì, per ciò che riguarda le unità immobiliari oggetto del pignoramento e per le quali è stata presentata la Denuncia di Variazione Catastale, Pratica n. BG0147683 del 23/05/2025

Note generali: e' stato regolarizzato solo il Catasto

Identificativo corpo: C.

Ente comune [E] sito in Via Quarterone n. 20/C

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: // - Regime Patrimoniale: //

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: // - Regime Patrimoniale: //

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS,

foglio 4, particella 3359, subalterno 713,

scheda catastale sì,

indirizzo via Quarterone 20C,

comune Arzago D'Adda,

Derivante da:

- VARIAZIONE del 22/05/2025 Pratica n. BG0147683 in atti dal 23/05/2025 Protocollo NSD n. EN-TRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.2203398.22/05/2025 DIVISIONE-FUSIONE (n. 147683.1/2025).

Confini: su tutti e quattro i lati con altri mappali.

Note:

bene comune non censibile creato a seguito aggiornamento delle schede catastali sulla base del reale stato di fatto riscontrato.

Su questo mappale si trovano dei manufatti (non oggetto della presente Esecuzione) abusivi che andranno sanati/demoliti e quindi accatastati.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Quartiere prevalentemente a destinazione residenziale, caratterizzato da edifici singoli, bi-familiari, piccoli/medi complessi condominiali da due a massimo quattro piani fuori terra.

La zona è ben tenuta, tranquilla e contenuto traffico locale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido (buona), Scuola dell'infanzia (buona), Scuola primaria (buona), Scuola secondaria di primo grado (buona), Banche (buona), Ufficio Postale (buona), Negozi di vicinato ed attività commerciali/artigia (discreta).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Treviglio, Caravaggio, Rivolta d'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda, itinerario cicloturistico "Le Gere d'Adda".

Attrazioni storiche: Castello De' Capitani d'Arzago, chiesa di San Lorenzo, Ruota idraulica di Gropello d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Capoluogo di provincia Bergamo km 34, Capoluogo di regione Milano km 34, Ingresso A35 BreBeMi km 4,7, Stazione FS Treviglio km 5,7, ASST Bergamo Ovest - Ospedale Treviglio Caravaggio km 9,8, Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio km 33,3, Aeroporto Linate km 24,9

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo A

L'unità immobiliare è ubicata al Piano Terra di una palazzina trasformata in bifamiliare, ad Arzago d'Adda, Via Quartirone 20/C, zona a destinazione prettamente residenziale.

L'appartamento è stato ricavato da quelli che erano i locali cantina senza che sia stata presentata, e quindi senza il rilascio, di alcuna Licenza Edilizia (situazione edilizia da sanare).

Si accede da un ingresso comune (sia pedonale che carrale) che immette nell'area esclusiva (non vi è una pertinenza specifica per una delle due unità abitative in quanto l'immobile nasce come unica unità, suddivisa abusivamente poi in un secondo tempo).

Dal lato est si può entrare direttamente nella zona living oppure usufruire dell'ingresso condiviso con il Piano Primo sul lato a nord.

E' composto da una zona giorno "open space" con angolo cottura, pranzo e soggiorno, un ingresso in comune con il Piano Primo, un bagno, un disimpegno ed una camera da letto.

Vista la tipologia edilizia l'immobile è vendibile in un unico lotto.

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2004/2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero 20/C ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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: buono.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in buone condizioni senza particolari criticità o problematiche che richiedano interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria.

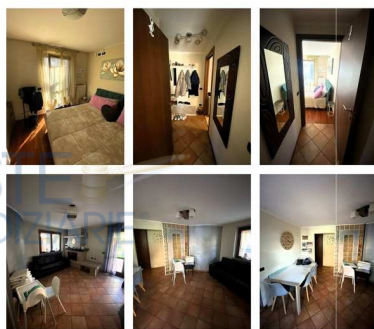
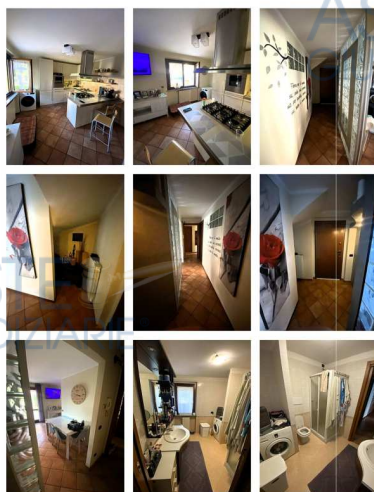
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ad anta battente singola, doppia e tripla materiale: legno protezione: persiane

	materiale protezione: legno condizioni: discrete
<i>Infissi interni</i>	tipologia: mista battente e scorrevoli materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevato diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Caldaia a gas
<i>Stato impianto</i>	in uso
<i>Potenza nominale</i>	30kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **B**

L'unità immobiliare è ubicata al Piano Primo ed in parte al Piano Terra di una palazzina trasformata in bifamiliare, ad Arzago d'Adda, Via Quartirone 20/C, zona a destinazione prettamente residenziale.

Si accede da un ingresso comune (sia pedonale che carrale) che immette nell'area esclusiva (non vi è una pertinenza specifica per una delle due unità abitative in quanto l'immobile nasce come unica unità, suddivisa abusivamente poi in un secondo tempo).

Si entra, attraverso il portoncino posto sul lato a nord, nell'ingresso in comune con l'altro subalterno e quindi, attraverso una scala ad uso esclusivo, si arriva all'appartamento al Piano Primo.

E' composto da una zona giorno "open space" con angolo cottura, un bagno, un disimpegno, una prima camera, una seconda camera da letto matrimoniale collegata con una ripida scaletta (non a norma) ad un locale al Piano Terra adibito a cabina armadio con adiacente un secondo bagno cieco (questo locale con il bagno sono stati ricavati abusivamente, quindi senza alcuna autorizzazione edilizia, sopprimendo quello che era l'originario box apportando anche delle modifiche alle aperture esterne).

Di pertinenza esclusiva anche 2 balconi.

Vista la tipologia edilizia l'immobile è vendibile in un unico lotto.

Superficie complessiva di circa mq. **111,42**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2004-2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero 20/C ed 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: buono.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in condizioni buone senza particolari criticità o problematiche che richiedano interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria.

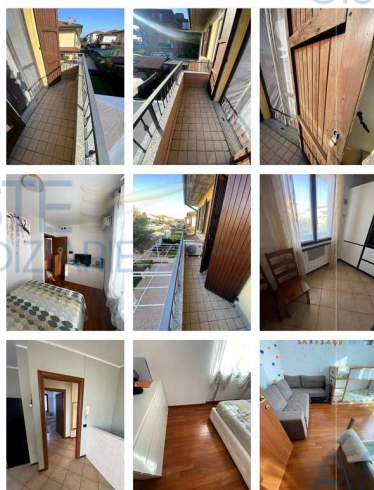
Caratteristiche descrittive

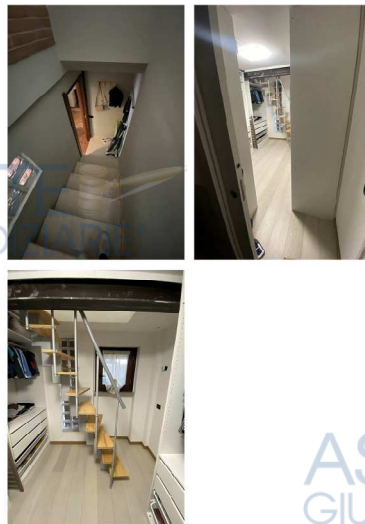
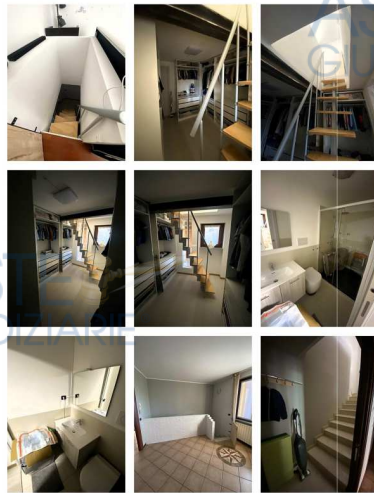
Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ad anta battente singola, doppia e tripla materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: mista battente e scorrevoli materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: misto ceramica e parquet condizioni: buone
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non è stato possibile verificare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: buone conformità: non è stato possibile verificare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas

Stato impianto	In uso
Potenza nominale	30kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Non reperita
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





Descrizione: **Ente comune [E]** di cui al corpo **C**

Area esterna di pertinenza dell'immobile adibita in parte a giardino ed in parte attrezzata per attività all'aperto.

Superficie complessiva di circa mq **450,00**

E' posto al piano: **T**

L'edificio è stato costruito nel: **2004/2005**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **//**

L'unità immobiliare è identificata con il numero **20/C**

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: buono.

Condizioni generali dell'immobile: ben tenuta.

N.B. Sono stati edificati in assenza di Licenze Edilizie i seguenti manufatti:

- sul lato a nord-ovest sul confine con altra proprietà, edificazione di n. 2 box in legno;
- sul lato a nord una tettoia/porticato > di cm. 120 di profondità;

- sul lato ad est una struttura fissa in legno ad uso barbecue/cucinotto;
- sul lato ad est sul confine con altra proprietà, struttura in legno ("piccola casetta" ad uso ricovero attrezzi).

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: buone
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: gres per esterno condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

**Manufatti esterni abusivi**

3. PRATICHE EDILIZIE**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Quarterone n. 20/C****Numero pratica: 129/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia.

Per lavori: realizzazione edificio residenziale (progetto per un nuovo villaggio residenziale-piano di lottizzazione comparto 9-realizzazione lotto 4-edificio D).

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 09/12/2004 al n. di prot. 6555

Rilascio in data 28/12/2004 al n. di prot. 6937.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Quarterone n. 20/C****Numero pratica: VARIANTE ALLA DIA 129/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia.

Per lavori: realizzazione edificio residenziale (progetto per un nuovo villaggio residenziale-piano di lottizzazione comparto 9-realizzazione lotto 4-edificio D).

Oggetto: Variante.

Presentazione in data 26/02/2005 al n. di prot. 1294

Rilascio in data 12/03/2005 al n. di prot. 1617

Abitabilità/agibilità in data 09/11/2005 al n. di prot. 6929

NOTE:

in data 22/11/2005 prot. n. 7138, il Responsabile del servizio Tecnico del Comune di Arzago d'Adda, chiede integrazioni alla Richiesta di Agibilità inoltrata il 09/11/2005 - prot. n. 6929 - sospendendo il termine di cui al comma 3 art. 25 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Il CTU ha reperito nella Pratica i seguenti documenti:

- Integrazione del 25/11/2005 prot. n. 7145.
- Dichiarazione del D.L. del 23/12/2005 prot. n. 7717.

Dati precedenti relativi ai corpi A, B e C**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Quarterone n. 20/C**Conformità edilizia

sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

il pignoramento interessa n. 2 subalterni:

- il sub. 701 con scheda Catastale unica riportante la planimetria del Piano Terra (4 locali cantina con scala interno d'accesso al Piano Primo) e quella del Piano Primo (1 locale soggiorno-cucina, 1 bagno, 2 camere da letto e 2 balconi oltre la scala interna che collega al Piano Terra);
- il sub. 702 con scheda Catastale riportante la planimetria del box.

Allo stato di fatto è stata riscontrato:

- sub. 701: al Piano Terra appartamento composto da soggiorno-cucina, 1 bagno ed 1 camera da letto oltre ingresso e scala interna d'accesso al Piano Primo;
al Piano Primo appartamento composto da 1 locale soggiorno-cucina, 1 bagno, 1 camera da letto, 1 camera matrimoniale con scaletta interna di collegamento al Piano Terra e 2 balconi oltre la scala interna che collega al Piano Terra.
- sub. 702: non esiste più il box che è stato trasformato in un locale cabina armadio con annesso bagno, collegato alla camera matrimoniale al Piano Primo attraverso una scaletta interna.

Queste Varianti al Progetto approvato ed autorizzato dal Comune di Arzago d'Adda (Bg), sono state realizzate in mancanza di Autorizzazioni/Licenze Edilizie e quindi risultano abusive.

I balconi al PIANO PRIMO sono di dimensione leggermente superiori.

A seguito eliminazione box al PIANO TERRA, sono state apportate modifiche anche alle aperture esterne.

Oltre a questo sono state edificate in assenza di Licenze Edilizie i seguenti manufatti già indicati nella sezione "Urbanistica":

- sul lato a nord-ovest sul confine con altra proprietà, edificazione di n. 2 box in legno;
- sul lato a nord una tettoia/porticato > di cm. 120 di profondità;
- sul lato ad est una struttura fissa in legno ad uso barbecue/cucinotto;
- sul lato ad est sul confine con altra proprietà, struttura in legno ("piccola casetta" ad uso ricovero attrezzi.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: tutto quanto riportato nella sezione "irregolarità."

Oneri di regolarizzazione	
Pratica SCIA + oneri	€ 20.000,00
Totale oneri: € 20.000,00	

Note:

parlando con il Tecnico competente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Arzago d'Adda, per poter valutare come regolarizzare, se possibile, gli abusi e determinare l'esatto importo della sanzione, bisognerebbe procedere con l'inoltro di una Pratica in sanatoria A priori, a seguito Decreto Salva Casa – Legge n. 105 24/07/2024, non è possibile stabilire con precisione l'iter da seguire per la sanatoria (gli stessi Uffici tecnici sottopongono, di volta in volta, le singole Pratiche all'Agenzia delle Entrate), il valore stimato di € 20.000,00 è quello più probabile che anche il Tecnico del Comune di Arzago d'Adda, ipotizza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Quarterone n. 20/C

Identificativo corpo: C.

Ente comune [E] sito in Via Quarterone n. 20/C

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Quarterone n. 20/C

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera n. 1 del 03/03/2011
Zona omogenea:	Ambito normativo "B" - Residenza consolidata
Norme tecniche di attuazione:	NTA Piano delle Regole - art. 20 - Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali (Zona B)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,75 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	9,30m

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Quarterone n. 20/C

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera n. 1 del 03/03/2011
Zona omogenea:	Ambito normativo

Norme tecniche di attuazione:	NTA Piano delle Regole - art. 20 - Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali (Zona B)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,75 mc./mq.
Rapporto di copertura:	35 %
Altezza massima ammessa:	m. 9,30

Identificativo corpo: C.**Ente comune [E] sito in Via Quarterone n. 20/C**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera n. 1 del 03/03/2011
Zona omogenea:	Ambito normativo
Norme tecniche di attuazione:	NTA Piano delle Regole - art. 20 - Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali (Zona B)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,75 mc./mq.
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	m. 9,30

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Quarterone n. 20/C**Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

AL PIANO TERRA è stato ricavato un 'appartamento.

Non esitete il box ed al suo posto è stata ricavato un locale guardaroba con annesso un bagno e conseguente modifica anche delle aperture esterne di facciata (accessibili dalla camera da letto matrimoniale al piano primo).

AL PIANO PRIMO alcune modifiche interne nella camera matrimoniale dove è stata ricavata una ripida scala che collega al locale armadi e bagno al piano terra (ricavati da quello che avrebbe dovuto essere il box approvato).

I balconi al PIANO PRIMO sono di dimensione leggermente superiori.

A seguito eliminazione box al PIANO TERRA, sono state apportate modifiche anche alle aperture esterne.

Regolarizzabili mediante: rifacimento completo Documentazione Catastale.

Descrizione delle opere da aggiornare: a seguito Sanatoria Edilizia, è da produrre una nuova documentazione catastale, sopprimendo quella ora esistente.

Oneri di regolarizzazione	
Costi Tecnico + spese catastali	€ 1.800,00
	Totale oneri: € 1.800,00

Note:

a seguito Istanza del Giudice del 10/04/2025, il CTU ha proceduto alla regolarizzazione delle Schede catastali rendendole conformi allo stato di fatto (relativamente ai subalterni oggetto del pignoramento).**Altre irregolarità riscontrate sull'area di pertinenza e non comprese nel pignoramento, dovranno essere sanate e regolarizzate sia dal punto di vista edilizio che da quello catastale, dal futuro possibile acquirente.****Identificativo corpo: B.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Quarterone n. 20/C****Identificativo corpo: C.****Ente comune [E] sito in Via Quarterone n. 20/C**

Informazioni in merito alla conformità catastale: solo Parziale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2004 al 07/07/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/07/2005 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/07/2005 al 30/06/2022. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/06/2022 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.

Dati precedenti relativi ai corpi A, B e C

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 07/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/07/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 380000; Importo capitale: € 190000.

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/11/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 18004,54; Importo capitale: € 17109,04.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dalla data del 27/09/2024 della Certificazione Notarile, redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, al 05/06/2025 non risultano essere state trascritte altre formalità pregiudizievoli.

Dati precedenti relativi ai corpi A,B e C

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:
no

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arzago D'adda (BG), Via Quarterone n. 20/C

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì - Solo al PT

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: non trovato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: //

Avvertenze ulteriori: //

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arzago D'adda (BG), Via Quarterone n. 20/C

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: non reperito.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: //

Avvertenze ulteriori: //

Identificativo corpo: C

Ente comune [E] sito in Arzago D'adda (BG), Via Quarterone n. 20/C

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: //

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: non richiesta.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: //

Avvertenze ulteriori: //

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo: A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I parametri dimensionali relativi al locale commerciale, sono stati accertati in seguito a rilievo svolto in loco e verificato con gli elaborati planimetrici autorizzati dal Comune di Arzago d'Adda.

E' stata calcolata la superficie lorda (superficie netta calpestabile + muri interni).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento Piano Terra	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
Ingresso Piano Terra	sup lorda di pavimento	9,00	0,50	4,50
		67,00		62,50

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2025

Zona: Arzago d'Adda.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1250

Identificativo corpo: B**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I parametri dimensionali relativi al locale commerciale, sono stati accertati in seguito a rilievo svolto in loco e verificato con gli elaborati planimetrici autorizzati dal Comune di Arzago d'Adda.

E' stata calcolata la superficie lorda (superficie netta calpestabile + muri interni).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento Piano Primo	sup lorda di pavimento	85,78	1,00	85,78
Appartamento Piano Terra	sup lorda di pavimento	16,84	1,00	16,84
Balconi Piano Primo	sup lorda di pavimento	8,80	0,33	2,90
		111,42		105,52

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Identificativo corpo: C**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie verificata a seguito rilievo in loco.

Calcolata al netto della superficie occupata dall'immobile.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Area esterna co-	sup reale netta	170,00	0,10	17,00

mune fino alla concorrenza della superficie dell'immobile				
Area esterna comune oltre superficie dell'immobile	sup lorda di pavimento	280,00	0,02	5,60
		450,00		22,60

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, si ravvede la non divisibilità dello stesso.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arzago D'adda (BG), Via Quarterone n. 20/C

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note:

l'immobile è occupato dai genitori della debitrice, Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (appartamento PT).

Il secondo debitore esecutato, Sig. [REDACTED], risiede presso un altro immobile nel Comune di [REDACTED] (Bg).

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arzago D'adda (BG), Via Quarterone n. 20/C

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note:

L'immobile è occupato dalla debitrice, Sig.ra [REDACTED] e famiglia composta dal marito e n. 3 figli minori (appartamento PT/1).

Il secondo debitore esecutato, Sig. [REDACTED], risiede presso un altro immobile nel Comune di [REDACTED] (Bg).

Identificativo corpo: C

Ente comune [E] sito in Arzago D'adda (BG), Via Quarterone n. 20/C

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Si è proceduto alla valutazione con il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

In particolare sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni, che ne modificano il valore :

- a) il fabbricato è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- b) la superficie lorda dell'unità immobiliare, le dotazioni e le caratteristiche dello stesso;
- c) i parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare, sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo e corrispondenti a quelli riportati sui progetti approvati in Comune di Arzago D'Adda;

- d) la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;
- e) l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello di infrastrutture del territorio circostante;
- f) l'epoca di edificazione;
- g) lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile nonché la qualità dei materiali, del livello delle finiture ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- h) l'esposizione e la panoramicità.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Arzago D'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate
- Immobiliare.it
- Borsino immobiliare;

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

Prezzo medio al mq. riferito a tipologia di immobili recenti = euro 1.225,00/mq.;

Altre fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in loco.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Arzago D'adda (BG), Via Quarterone n. 20/C

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.125,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento Piano Terra	58,00	€ 1.250,00	€ 72.500,00
Ingresso Piano Terra	4,50	€ 1.250,00	€ 5.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.125,00
Valore Finale			€ 78.125,00
Valore corpo			€ 78.125,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.125,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.125,00

B. Abitazione di tipo civile [A2]

Arzago D'adda (BG), Via Quarterone n. 20/C

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.900,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento Piano Primo	85,78	€ 1.250,00	€ 107.225,00

Appartamento Piano Ter- ra	16,84	€ 1.250,00	€ 21.050,00
Balconi Piano Primo	2,90	€ 1.250,00	€ 3.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.900,00
Valore Finale			€ 131.900,00
Valore corpo			€ 131.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 131.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.900,00

C. Ente comune [E]**Arzago D'adda (BG), Via Quarterone n. 20/C**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area esterna comune fino alla concorrenza della superficie dell'immobile	17,00	€ 1.250,00	€ 21.250,00
Area esterna comune oltre superficie dell'immobile	5,60	€ 1.250,00	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.250,00
Valore Finale			€ 28.250,00
Valore corpo			€ 28.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.250,00

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 di tipo civile [A2]	62,50	€ 78.125,00	€ 78.125,00
B	Abitazione di tipo civile [A2]	105,52	€ 131.900,00	€ 131.900,00
C	Ente comune [E]	22,60	€ 28.250,00	€ 28.250,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 35.741,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 21.800,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 180.733,75
Valore diritto e quota	€ 180.733,75

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 180.733,75

Allegati

- ALLEGATO A1_Visura sub. 713
- ALLEGATO A2_Visura sub. 714
- ALLEGATO A3_Visura sub. 715
- ALLEGATO B1_Elaborato planimetrico catastale
- ALLEGATO B2_Sub. 714_PT_Planimetria catastale
- ALLEGATO B3_Sub. 715_PT-1_Planimetria catastale
- ALLEGATO C1_Planimetrie progetto approvato
- ALLEGATO C2_Documentazione fotografica sub. 713
- ALLEGATO C3_Documentazione fotografica sub. 714
- ALLEGATO C4_Documentazione fotografica sub. 715
- ALLEGATO D1_TAVOLA 1_Rilievo stato di fatto
- ALLEGATO D2_TAVOLA 2_Comparazione stato di fatto-stato approvato DIA 129-2004 Variante
- ALLEGATO D3_TAVOLA 3_Manufatti abusivi
- ALLEGATO E_DOCFA Variazione Catastale
- ALLEGATO F_Denuncia difformità edilizie c/o Comune di Arzago d'Adda
- ALLEGATO G_Certificati contestuali di Residenza e di Stato Civile
- ALLEGATO H1_DIA 129-2004
- ALLEGATO H2_DIA 129-2004 VARIANTE
- ALLEGATO I_Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO L_Scheda di controllo
- ALLEGATO M_Quadro tipo di identificazione catastale
- Dichiarazione_trasmissione_perizia_427_2024_ei
- Succinta-perizia_427_2024_ei

05-06-2025

L'Esperto alla stima
arch Gianluigi Andrea Brignoli