

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 677/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla
Codice fiscale: BRMMCR71A61A794Z
Partita IVA: 02842450161
Studio in: Via Talamone 7 - 24126 Bergamo
Telefono: 339 3988711

Email: mariacristina.brembilla@gmail.com
Pec: mariacristina.brembilla@archiworldpec.it

N.B. LA PRESENTE COSTITUISCE AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DEPOSITATA IN DATA 29/04/2023, LIMITATAMENTE AI PF. 1, 3, 12, A SEGUITO DI RELAZIONE SUPPLETTIVA PER ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DEL FABBRICATO (DISPOSTA DAL G.E. DOTT.LUCA FUZIO IN DATA 13/07/2023) CHE SI ALLEGA INTEGRALMENTE AL N.9 DEGLI ALLEGATI ALLA PRESENTE.



Bene in **Ponte San Pietro (BG)**
via dei Mille, 2

INDICE

Lotto: 001 - Bilocale in edificio condominiale

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



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-05-2023 alle 09:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTA ESTIMATRICE

Esperta alla stima: Arch. Mariacristina Brembilla
Data nomina: 02-02-2023
Data giuramento: 04-02-2023
Data sopralluogo: 31-03-2023

Cronologia operazioni peritali: La sottoscritta, accettato l'incarico e prestato giuramento, dopo aver preso visione del fascicolo della procedura ha provveduto a verificare la situazione catastale, ipotecaria, edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato alla luce delle richieste contenute nel mandato del Giudice dell'Esecuzione. Si elencano di seguito alcune date indicative e non esaustive, coincidenti con alcuni momenti dello svolgimento dell'incarico:

06.02.2023 Visura catastale storica per immobile, richiesta e reperimento planimetria catastale tramite portale Agenzie delle Entrate-Territorio. Richiesta atti notarili Notaio Mangili rep.47.476 del 5.5.2003 e rep. 55.860 del 29.10.2004.
 07.02.2023 Reperimento estratto mappa portale Agenzie delle Entrate-Territorio
 10.02.2023 Reperimento atto di provenienza 16.02.2023 Richiesta accesso atti presso Ufficio Tecnico di Ponte San Pietro (BG) e contatto con custode
 14.3.2023 Accesso atti, consultazione pratiche edilizie ed estrazione copie presso Ufficio Tecnico Comune di Ponte S. Pietro. Reperimento documentazione urbanistica.
 31.03.2023 Sopralluogo con rilievo metrico e riprese fotografiche.
 13.4.2023 Presentazione istanza contact center Agenzia delle Entrate per rettifica indirizzo e numero civico
 22.4.2023 Ispezioni ipocatastali e richiesta APE da banca dati CENED (esito negativo)
 27.4.2023 Ulteriore sopralluogo per verifica spessore muratura corridoio in corrispondenza canna fumaria.
 29.4.2023 Deposito perizia di stima nel fascicolo telematico e trasmissione alle parti.
 31.5.2023 Udienza ex art.569 c.p.c. con successive rinvio al 12.6.2023 con disposizione di comparizione dell'esperta stimatrice.
 11.7.2023 Richiesta formale dell'esperta stimatrice al Comune di Ponte San Pietro (BG) relativa ad accertamento dell'unicità documentazione d'archivio rinvenuta (cfr.all.9)
 17.7.2023 Rilascio dichiarazione Comune di Ponte San Pietro in merito alla documentazione tecnica risultante agli atti.
 13.7.2023 Udienza con incarico di perizia supplementare da parte del G.E. avente per oggetto "l'accertamento dei costi e delle modalità necessarie per ottenere la sanatoria e la regolarizzazione di tutti gli illeciti urbanistici riscontrati e incidenti sull'immobile pignorato".
 23.8.2023 Visura catastale aggiornata cfr.all.9
 26.10.2023 Udienza con aggiornamento dell'esperta stimatrice sugli accertamenti in corso per la definizione di costi e modalità di sanatoria.
 30.11.2023 Deposito supplemento di perizia "Relazione per accertamenti" di cui all'allegato n.9 alla presente. Per ulteriori informazioni sulle operazioni peritali succedutesi dal 29.4.2023 sino al 18.1.2024 si rinvia al pf.1 della medesima.
 19.12.2023 Udienza con incarico all'esperta stimatrice di integrare la presente perizia con le risultanze della perizia supplementare di cui sopra. Il testo delle integrazioni è in caratteri di colore blu.



Bene in **Ponte San Pietro (BG)**
via dei Mille, 2

Lotto: 001 - Bilocale in edificio condominiale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Bilocale in edificio condominiale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via dei Mille, 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Irreperibile. Cancellato dall'anagrafe nazionale italiana della popolazione residente in data 18.3.2021 (cfr.all.1A alla presente perizia)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio PO/6, particella 691, subalterno 21, scheda catastale (vedi allegato 3C alla presente perizia), indirizzo via Dei Mille, 2, piano 3, comune Ponte San Pietro, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie Totale: 54 mq. Totale escluse aree scoperte: 53 mq., rendita € 271,14

Derivante da: Impianto meccanografico del 30.6.1987

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 47.67/1000 (dato desunto da ripartizione spese condominiali di cui alla allegata documentazione - allegato n.7).

Confini: Confini da nord in senso orario dell'unità abitativa: a nord vano scala condominiale e unità immobiliare di altre ragioni, ad est vuoto su cortile condominiale, a sud vuoto su area scoperta di altre ragioni e, ad ovest, prospetto su via Piazzini sino a chiudere.

Note: Rispetto all'indirizzo indicato in visura (via Piazzini n.2), l'immobile risulta attualmente ubicato in via dei Mille 2. La planimetria catastale riporta correttamente "via Dei Mille" non specificando il numero civico. Pertanto, la sottoscritta ha provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate - Territorio istanza di aggiornamento (cfr.all.3D) per la rettifica dell'indirizzo in visura catastale, per una miglior identificazione dell'immobile, in osservanza al quesito n.6 dell'incarico ricevuto dal G.E.

La visura catastale aggiornata è allegata al supplemento di perizia in data 30.11.2023 (cfr.all.9H alla presente).

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

I dati catastali dell'appartamento risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato nel centro storico di Ponte San Pietro, comune della provincia di Bergamo di circa 11.000 abitanti, ubicato a ovest dal capoluogo orobico ad una distanza di circa 15 chilometri. Attraversato dal fiume Brembo, Ponte San Pietro costituisce, provenendo da Bergamo, il primo dei ventun comuni che formano la cosiddetta "Isola bergamasca". Trattasi di unità abitativa posta al terzo ed ultimo piano di edificio condominiale denominato "Condominio Ponte", costituito da due porzioni di fabbricato costruite in aderenza con due distinti ingressi (civ.2 e civ.4) e due vani scala. L'accesso alla porzione di fabbricato in cui è ubicata la u.i. avviene da via Dei Mille n.2, strada a senso unico, asfaltata e dotata di illuminazione pubblica, con traffico scarso di carattere locale fronteggiato da edifici pluripiano in condizioni di carente stato manutentivo e conservativo. La zona è dotata di negozi e servizi pubblici, tra cui nelle immediate vicinanze



ufficio postale e biblioteca. L'appartamento, posto al terzo ed ultimo piano, è composto da locale cottura, soggiorno, corridoio, bagno, camera ed un piccolo balcone. A detta unità immobiliare compete quota di comproprietà di enti e vani comuni come per legge.

Caratteristiche zona: in centro storico NON di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Ufficio postale nelle immediate vicinanze, Biblioteca comunale nelle immediate vicinanze, Attività commerciali al dettaglio, Scuola Primaria e Secondaria di Primo Grado, Municipio, Farmacia

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Bergamo (distanza 15 Km c.a.).

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Brembo.

Attrazioni storiche: Sotto il Monte (BG) .

Principali collegamenti pubblici: Collegamento autobus da e per Bergamo linea 8 ATB a circa 200 metri, Stazione ferroviaria (linea BG-MI) a circa 800 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Bilocale in edificio condominiale**

Trattasi di unità abitativa posta al terzo ed ultimo piano di edificio condominiale denominato "Condominio Ponte", risalente agli anni Sessanta, ubicato all'incrocio tra via Piazzini e via dei Mille e con cortile interno. Il condominio è costituito da due porzioni di fabbricato costruite in aderenza tra loro con due distinti ingressi (civ.2 e civ.4) e due vani scala indipendenti.

La porzione al civico n.2 è composta da 5 appartamenti ed un negozio, attualmente dismesso, al pianterreno e risale al 1962. La porzione con accesso al civico 4, risalente al 1966, è composta da n.6 appartamenti e n.6 autorimesse.

I prospetti principali del fabbricato affacciano direttamente su via Piazzini e via Dei Mille, mentre sul retro è presente un cortile condominiale pavimentato con accesso carrabile da via Dei Mille, tramite cancello elettrico, e pedonale dal vano scale.

L'accesso alla porzione di fabbricato in cui è ubicata la u.i. avviene da ingresso condominiale con vano scale prospiciente via Dei Mille n.2, strada a senso unico, asfaltata e dotata di illuminazione pubblica, con traffico scarso di carattere locale, fronteggiata da edifici pluripiano in condizioni di carente stato manutentivo e conservativo.

La zona è dotata di negozi e servizi pubblici, tra cui nelle immediate vicinanze ufficio postale e biblioteca.

Esternamente il fronte principale dell'edificio è caratterizzato da facciate intonacate e tinteggiate.

Le solette dei balconi/ballatoi si presentano intonacate e tinteggiate, i parapetti sono in elementi verticali in ferro verniciato. Il basamento è rifinito con intonaco stollato.

La copertura originaria in eternit è stata sostituita nel 2016 da nuovo manto di copertura in pannelli di alluminio coibentati e -da informazioni raccolte in sito- anche i prospetti sono stati ritinteggiati qualche anno prima dell'intervento sulla copertura.

L'appartamento oggetto di perizia, posto al terzo ed ultimo piano, è composto da locale cottura, soggiorno, corridoio, un bagno, una camera ed un piccolo balcone.

A detta unità immobiliare compete quota di comproprietà di enti e vani comuni come per legge.

L'ingresso all'unità immobiliare ad uso abitativo avviene tramite porta in legno non blindata.

La superficie calpestabile interna è di circa mq.48 quella commerciale di circa mq.58. La superficie del balcone è di mq.2.65.

Finiture, impianti e apparecchi sanitari risalgono presumibilmente all'epoca di costruzione del fabbricato (1962).

Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno obsoleti ed in cattivo stato di manutenzione.

I pavimenti interni sono in piastrelle in marmette di graniglia e cemento da cm.25x25, il rivestimento della cucina e del bagno è in piastrelle di ceramica da cm.7.50x15 posate a correre sino ad un'altezza di cm.150.

L'altezza interna dell'unità abitativa è di m.2.90, parapetti di finestre e balconi sono alti circa cm.93 e, quindi, di altezza inferiore a quanto previsto dalla normativa vigente, lo stesso dicasi del parapetto del balcone.

Le porte interne sono in legno a battente con vetro stampato.



L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato a radiatori; al momento del sopralluogo non è stato possibile accertarne il corretto funzionamento per distacco delle utenze. Lo stesso dicasi per l'impianto elettrico sottotraccia.

L'appartamento è dotato di balcone con pavimento in gres da esterni, formato cm.12.5x25 ed il parapetto è in elementi metallici con altezza da quota pavimento pari a circa cm.95.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e tapparelle avvolgibili in cassonetti anch'essi di legno.

Superficie complessiva di circa mq **60,65**

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016 (solo sostituzione copertura)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: edificio discreto, u.i. carent

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa, dotata di finiture economiche, si presenta internamente in carente stato conservativo e manutentivo.

L'edificio condominiale si presenta esternamente in discreto stato manutentivo, dal momento che la copertura è stata recentemente oggetto di rifacimento ed i prospetti sono stati ritinteggiati.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. con rivestimento in materiale lapideo. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Scale condominiali.
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro verniciato. apertura: elettrica condizioni: discrete Riferito limitatamente a: Cortile condominiale.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: carenti Note: Specchiature in vetro semplice.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: carenti Note: Porte interne di tipo tradizionale in legno verniciato con maniglie in alluminio. La porta della cucina, al momento del sopralluogo risultava rimossa e deposta nel corridoio.
<i>Manto di copertura</i>	materiale: lamiere di alluminio coibentazione: pannello sandwich coibentato con finitura alluminio. condizioni: buone Riferito limitatamente a: Copertura condominiale (2016).
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Cortile condominiale.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmette di graniglia e cemento condizioni: carenti



	Note: Formato quadrato da cm.25x25 in tutti i locali.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Porta di ingresso all'atrio-vano scala condominiale.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: carente Note: Porta in legno monobattente non blindata con serratura semplice.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: carenti Note: Cucina e bagno con rivestimento in piastrelle di ceramica formato cm.7.5x15 fino ad un'altezza di cm.150 c.a.
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: scarse
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: non verificabili Riferito limitatamente a: Unità abitativa. Note: Impianti presumibilmente originari, risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato (1962). Alcune placchette di interruttori e prese si presentano mancanti e/o con fili elettrici a vista.
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni condizioni: non verificabili Riferito limitatamente a: Unità abitativa. Note: Durante il sopralluogo, non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento dell'impianto, risalente all'epoca di edificazione del fabbricato per il distacco delle utenze.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1962
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	impianto centralizzato con radiatori
<i>Stato impianto</i>	obsoleto
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1962
<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



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 27/1961

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di un nuovo fabbricato con un negozio e n. 14 appartamenti più accessori

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/06/1961 al n. di prot.

Rilascio in data 30/06/1961 al n. di prot. 3173

Abitabilità/agibilità in data 05/12/1963 al n. di prot. 6348

NOTE: Si segnala Licenza di Costruzione prot.2230 del 4.6.1958, rilasciata a seguito domanda di OMISSIS prot.3178 del 30.7.1957 poi ufficialmente sostituita dalla Licenza n.27/1961, che risulta essere la licenza di costruzione definitiva con inizio lavori nel mese di agosto 1961 e fine lavori nel mese di luglio 1962, come da dichiarazione del Sindaco in data 9.3.1964 (cfr.allegato 5B). A seguito di tale Licenza venivano realizzati i lavori inerenti il primo corpo di fabbricato (definito come lotto n.1 nei documenti rinvenuti) di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, con accesso al civico n.2 di via Dei Mille. Successivamente con Licenza di Costruzione n.449 del 25.6.1965, a seguito di domanda a nome OMISSIS in data 25.1.1965 e di allegato "progetto di completamento di un fabbricato ad uso abitazione", veniva realizzato il secondo corpo di fabbricato (lotto n.2) in aderenza al primo, ma con vano scala ed accesso indipendente (al civico n.4 di via Dei Mille) con rilascio di specifica Autorizzazione di abitabilità in data 3.2.1966. Nei documenti allegati alle pratiche edilizie si legge quanto segue: "La costruzione è di carattere popolare e sorgerà sui mappali n.691 e 692 sui quali attualmente esistono due costruzioni a due piani occupate da 9 famiglie". Pertanto, si è trattato probabilmente di intervento di sostituzione edilizia.

Numero pratica: SCIA n.23/2015 prot.16.144 del 29.07.2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Lavori di manutenzione straordinaria alla copertura e intervento di riqualificazione energetica delle strutture opache orizzontali.

Oggetto: Manutenzione straordinaria copertura

NOTE: I lavori sono stati ultimati in data 18.1.2016 ed hanno comportato la sostituzione del manto di lastre in cemento amianto con nuovo manto in pannelli coibentati con finitura in alluminio e formazione di nuovo isolamento all'estradosso dell'ultimo solaio piano.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Bilocale in edificio condominiale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via dei Mille, 2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La comparazione tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione del fabbricato nella licenza edilizia originaria (Licenza di costruzione n.27 del 30.6.1961 prot.3173), ha evidenziato una differente sagoma del fabbricato proprio in corrispondenza della porzione di edificio dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, diversamente collocata rispetto ai fabbricati circostanti. Il perimetro del fabbricato autorizzato con licenza originaria di cui all'all.5A è stato ricalcato dal perito dalla pianta originaria e sovrapposto con un tratteggio rosso nella planimetria di restituzione dello stato dei luoghi di cui all'allegato 4B, per un raffronto di massima. Inoltre, per quanto riguarda la disposizione dell'appartamento, dal confronto tra autorizzato e realizzato si evince che, nel progetto approvato, il balcone era previsto sul fronte sud anziché est, la cucina e il bagno avevano posizioni invertite rispetto a quanto effettivamente riscontrato in sito ed il corridoio (di maggior larghezza e minor lunghezza) era ripartito in due distinti disimpegni a servizio di ingresso-zona giorno, l'uno, e di zona notte, l'altro. Rispetto alla differente disposizione interna, risulta di maggior criticità la regolarizzazione della sagoma della porzione di fabbricato, con differente collocazione e distanze dai fabbricati circostanti ed il suo impianto planivolumetrico. Le difformità riscontrate sono da ritenersi verosimilmente risalenti all'epoca di esecuzione dei lavori, non risultando agli atti l'esistenza di pratiche edilizie successive e non essendo presenti differenziazioni percepibili a livello di composizione e finiture generali del fabbricato che appare uniforme nella sua consistenza. Si rammenta, inoltre, che non era diffusa -nel periodo precedente l'entrata in vigore della L.10/1977- la prassi della presentazione di varianti in corso d'opera. Si ribadisce che la ricerca di ulteriori pratiche edilizie, oltre all'originaria, e di eventuali condoni e/o sanatorie successive, eseguita mediante accesso



agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponte San Pietro e consultazione dei relativi registri, ha dato esito negativo. Peraltro, l'assenza di ulteriori e successivi titoli edilizi risultava già dalla consultazione dei tre atti notarili di provenienza che riportano unicamente la Licenza di Costruzione originaria.

Regolarizzabili mediante: Il supplemento di perizia disposto dal G.E. in data 13.7.2023 ed allegato alla presente (cfr.all.9) ha consentito di accertare la possibilità di regolarizzazione delle difformità (riscontrate non solo internamente all'u.i. pignorata, ma anche nell'articolazione planivolumetrica dell'edificio), mediante un'analisi estesa all'intero fabbricato, che ha comportato un'approfondimento dell'accesso agli atti ed una verifica dei documenti e della consistenza attuale dell'edificio (oggi unico edificio condominiale seppur costruito in due fasi e con due differenti iter autorizzativi) anche tramite rilievi strumentali.

Al termine dell'analisi di cui sopra, cui si rimanda per approfondimento, si è profilata la possibilità di regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante presentazione di *permesso di costruire in sanatoria* a nome del Condominio Ponte, con ricorso alla fattispecie di cui art.37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*, di cui si riporta il comma 4.

"Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio."

Nel caso specifico in esame, in base ai colloqui avuti con il personale dell'ufficio tecnico su casistiche analoghe ed alla propria esperienza professionale, si ritiene abbastanza credibile -a fronte della presentazione di pratica di sanatoria da parte del Condominio Ponte - l'applicazione da parte del responsabile del procedimento dell'Ufficio Tecnico Comunale della sanzione pecuniaria minima di € 516,00 (diconsi cinquecentosedicieu/00) prevista dalla norma. A detto importo complessivo, ipotizzabile quale sanzione globale per la sanatoria di competenza condominiale (prospetti, sagoma, parti comuni ecc.), si ritiene credibile l'applicazione di analoga sanzione di € 516,00 (diconsi cinquecentosedicieu/00) per la sanatoria di competenza della singola unità immobiliare (per diversa distribuzione interna, traslazione aperture ecc.).

A fronte della probabile applicazione della sanzione minima, è da considerarsi preponderante sulla stima dei costi di sanatoria l'incidenza degli onorari professionali per la consulenza di tecnico abilitato da incaricarsi (per accesso atti, rilievi, restituzione grafica stato dei luoghi e confronto autorizzato/realizzato, predisposizione e protocollazione pratica edilizia ecc.) quantificati -per la sanatoria su incarico del Condominio-in circa € 10.000 (diconsi diecimilaeuro/00) al quale è ad aggiungersi l'importo dei diritti di segreteria.

Alla stima sommaria dei costi di regolarizzazione che ha consentito di pervenire ad una quantificazione indicativa dei costi di sanatoria a carico del Condominio Ponte in circa € 11.000 (diconsi undicimilaeuro/00) per consulenza tecnico abilitato, sanzione, diritti di segreteria, è seguito il calcolo dell'importo attribuibile all'appartamento oggetto di perizia in base alla ripartizione millesimale che è risultato pari a € 524,37 (diconsi cinquecentoventiquattro/37).

Nello stesso supplemento di perizia, inoltre, si è ipotizzato un costo di € 1.436,00 (diconsi millequattrocentotrentasei/00) a carico di ogni singola unità immobiliare per la sanatoria delle difformità afferenti a ciascuna, comprensivo di sanzione ipotizzabile (€ 516,00), onorario stimato per prestazione tecnica da parte di professionista abilitato relativo alla sola sanatoria dell'appartamento (€ 800,00 c.a.) e diritti di segreteria (€ 120,00).

Pertanto, la spesa per la regolarizzazione delle difformità riscontrate a carico dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è risultato essere stimabile complessivamente in € 1.960,37 (diconsi millenovecentosessantasei/37), che si arrotonda a € 2.000,00 (diconsi duemilaeuro/00).

Descrizione delle opere da aggiornare: Trattandosi di difformità che coinvolgono non solo la disposizione interna, ma l'articolazione planivolumetrica di una porzione di edificio da cielo a terra.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Bilocale in edificio condominiale.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via dei Mille, 2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.20 del 28.04.2022
Zona omogenea:	Ambiti residenziali con planivolumetrico definito
Norme tecniche di attuazione:	art.13.6 N.T.A. Ambiti residenziali con planivolumetrico definito Vedasi stralcio di NTA di cui all'allegato 2B, la versione integrale delle NTA è consultabile on line sul sito Multiplan di Regione Lombardia.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si rimanda alla trattazione del paragrafo 3.1 relativo alla conformità edilizia.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Bilocale in edificio condominiale.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via dei Mille, 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Informazioni in merito alla conformità catastale: La comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, a fronte di un impianto distributivo e dimensionale dei locali sostanzialmente conforme, ha rilevato un'impresione. Nello specifico, la rappresentazione della parete di fondo del corridoio (tra l'accesso al balcone e l'accesso al bagno) non tiene conto dell'ispessimento della stessa, dovuta alla presenza di canna fumaria condominiale che si origina dal locale caldaia comune ubicato a pian terreno e che è stata inglobata nella muratura perimetrale del fabbricato. Detto particolare è evidenziato nell'allegato 4B alla presente perizia (pianta stato attuale). Il perito estimatore ritiene, comunque, che detta imprecisione non sia tale da richiedere un aggiornamento della planimetria catastale in sede di redazione della presente perizia, dal momento che tale dettaglio – perlopiù afferente un impianto, non ha incidenza sulla determinazione della rendita catastale, non modificando consistenza e classamento. Pertanto si dichiara la sostanziale conformità della planimetria catastale. Si sottolinea, inoltre, che ai fini di una più precisa e puntuale identificazione dell'immobile, la sottoscritta ha provveduto a far rettificare l'indirizzo, tramite presentazione di istanza per rettifica toponomastica presso Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bergamo Ufficio provinciale - Territorio (cfr.all.3D alla presente perizia). Si segnala, inoltre, che l'impianto planimetrico attuale del fabbricato non trova corrispondenza con la sagoma dell'edificio raffigurato sulla mappa di Catasto Terreni di cui all'allegato n.3A. Tale incongruenza è probabilmente da ascrivere al mancato aggiornamento della stessa mappa, a seguito della realizzazione del fabbricato attuale negli anni Sessanta. La mappa, infatti, sembrerebbe riportare l'impianto planimetrico dell'edificio pre-esistente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/04/1995 al 05/05/2003. 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.

Note: Con tale atto di compravendita i sig.ri OMISSIS e OMISSIS, OMISSIS divenivano proprietari, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, dell'unità immobiliare di cui trattasi da potere del sig.OMISSIS che in data 12.2.1953 con atto notaio Antonio Leidi rep.14193 aveva acquistato "l'area sulla quale è in seguito sorto l'edificio" come si legge nella



nota di trascrizione allegata alla presente perizia.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/05/2003 al 29/10/2004. 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 29/10/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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 fondiario; A rogito di OMISSIS in data 29/10/2004 ai nn. OMISSIS in data 19/11/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 90.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 01/12/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/12/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Bilocale in edificio condominiale

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: Bilocale in edificio condominiale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponte San Pietro (BG), via dei Mille, 2

Non risulta che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.500 €/anno circa (incluso quota fissa di spese riscaldamento, escluso quota variabile di consumo).

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 3.100,00. In base al rendiconto consuntivo dell'esercizio 1.7.2021-30.6.2022 risulta un saldo consuntivo insoluto pari a € 20.390,57 (diconsi euro ventimilatrecen-tonovanta/57), dato dall'importo delle spese non pagate negli anni precedenti pari a € 18.877,09 (diconsi euro diciottomilaottocentosessantasette/09) e dal consuntivo dell'anno rendicontato pari a € 1.513,48 (euro millecinquecentotredici/48). Si evidenzia che sono comprese spese di riscaldamento fisso per € 650,08. Inoltre, alla data di stesura della presente perizia, risulta approvato un preventivo per la gestione ordinaria 1.7.2022-30.6.2023 riferito all'immobile periziato di € 1.760,59 (millesettecentosessanta/59), (di cui spese per riscaldamento fisso € 781,39) che -inglobando il debito precedentemente accumulato- comportano una previsione di spese condominiali per la gestione 2022-2023 pari a € 22.151,15 (euro ventidue milacentocinquantuno/15). Per ulteriori dettagli, si rinvia alla documentazione fornita dall'Amministratore di cui all'allegato n.7. Pertanto alla data di stesura della presente perizia le spese insolte per la gestione in corso (1.7.2022-30.6.2023) e per quella precedente (1.7.2021-30.6.2022), sono quantificabili in € 3.079,07 L'importo, che non tiene conto degli insoluti delle precedenti gestioni di cui si è detto sopra, è dato dalla somma delle spese della gestione ordinaria del consuntivo approvato 1.7.2021-30.6.2022 pari ad € 1.513,48 (euro millecinquecentotredici/48) e dall'importo di € 1.565,59 (millecinquecentosessantacinque/59) derivante dalla sommatoria delle otto rate ad oggi scadute. L'ultima rata è in scadenza al 15.5.2023, come da allegato n.7C.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Millesimi spese patrimoniali e generali (desunti da ripartizione spese condominiali) 47,67/1000.



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità abitativa non risulta accessibile a persone con disabilità in quanto posta al piano terzo di edificio privo di ascensore e/o di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da interrogazione on line del Catasto Energetico CENED, non risulta attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

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

Avvertenze ulteriori: Non risultanti.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Bilocale in edificio condominiale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base del rilievo effettuato in sito.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Bilocale al piano 3°	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
Balcone	sup lorda di pavimento	2,65	0,33	0,87
		60,65		58,87

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

Per la natura e le caratteristiche del bene pignorato (unica unità abitativa di ridotte dimensioni), non si ritiene opportuna una divisione in più lotti.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima dell'unità immobiliare ad uso abitativo, di tipo sintetico, è stata eseguita con il metodo comparativo, come indicato al punto n.9 dell'incarico.

Si è, pertanto, tenuto conto dei valori unitari €/mq. per unità immobiliari simili a quella in esame, secondo le caratteristiche costruttive e la razionalità d'uso, mediando i risultati con l'applicazione di opportuni coefficienti, onde pervenire al più probabile valore di mercato del bene immobile in esame.

Il valore di mercato è stato poi adeguato alla situazione specifica dell'immobile, alle caratteristiche distribuite e costruttive, alle finiture, agli impianti ed allo stato generale di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare, dell'edificio e del suo contesto.

In generale, hanno influito positivamente nella stima dell'immobile pignorato i seguenti fattori:

- l'ubicazione nel centro storico del Comune di Ponte San Pietro, in edificio composto di un numero esiguo



di unità immobiliari, in zona non di particolare pregio, ma comunque dotata di servizi pubblici ed esercizi commerciali;

- la discreta appetibilità attrattiva esercitata dal territorio di Ponte San Pietro, dotato di negozi, stazione ferroviaria, scuole, Policlinico, servizi e infrastrutture che determina una certa appetibilità commerciale degli immobili ivi ubicati;
- la posizione dell'unità immobiliare al secondo (terzo fuori terra) ed ultimo piano, libera su tre lati, con discreto orientamento e vedute e con tre differenti affacci;
- l'ampiezza e l'altezza interna dei locali (ad eccezione del locale cottura) che compongono l'appartamento (in particolare quest'ultima consentirebbe, in caso di riammodernamento dell'appartamento, la sostituzione dei pavimenti per sovrapposizione all'esistente, con demolizioni limitate solo al passaggio degli impianti);
- la dotazione di piccolo balcone;
- il recente rifacimento della copertura con isolamento del sottotetto ai fini dell'efficientamento energetico e la recente ritinteggiatura dei fronti.

Hanno influito, invece, negativamente i seguenti fattori:

- l'assenza di autorimessa e/o posto auto;
- l'assenza di ascensore;
- la presenza di impianto di riscaldamento centralizzato datato;
- il carente stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento;
- le finiture e le dotazioni impiantistiche risalenti all'epoca di realizzazione dell'edificio (1962);
- le difformità riscontrate nel confronto tra quanto autorizzato con Licenza Edilizia originaria e l'edificio effettivamente realizzato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali (Agenzia delle Entrate);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare (Agenzia delle Entrate);

Ufficio tecnico di Ponte San Pietro (BG) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet: www.immobiliare.it www.idealista.it ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Come parametri orientativi sono stati presi in considerazione i valori (€/mq.) riportati per immobili residenziali ubicati nel Comune di Ponte San Pietro (BG) sul "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2022", 28ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

Detta pubblicazione riporta per appartamenti nel centro di Ponte San Pietro (BG) i seguenti parametri medi:

- appartamenti semi-recenti (20-50 anni) un valore minimo di 700 €/mq. ed un massimo di 1000 €/mq.;
- da ristrutturare (volumetria) un valore minimo di 300 €/mq. ed un massimo di 600 €/mq..

Inoltre, è stata consultata la pubblicazione "Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2022 – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.15-2022) che, con riferimento al Comune di Ponte San Pietro (centro), riporta i seguenti parametri medi:

- per immobili residenziali non recenti (15-40 anni) un valore minimo di 800 €/mq. ed un massimo di 1000 €/mq.;
 - per immobili residenziali da ristrutturare un valore minimo di 500 €/mq. ed un massimo di 600 €/mq.;
- Sono state, inoltre, consultate le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2022, 2° semestre) che per abitazioni civili di tipo economico, nel centro storico di Ponte San Pietro, con stato conservativo normale, indica valori di mercato compresi tra un minimo di 840 €/mq. ed un massimo di 1000 €/mq.

Per la consultazione delle tabelle riportanti detti valori si rinvia all'allegato n.8 alla presente perizia.



12.3 Valutazione corpi:**Bilocale in edificio condominiale. Abitazione di tipo economico [A3]
Ponte San Pietro (BG), via dei Mille, 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bilocale al piano 3°	58,00	€ 800,00	€ 46.400,00
Balcone	0,87	€ 800,00	€ 696,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.096,00
Arrotondamento detrazione di € 96.00			€ -96,00
Valore corpo			€ 47.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 47.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Bilocale in edificio condominiale	Abitazione di tipo economico [A3]	58,87	€ 47.000,00	€ 47.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € -3.290,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € -3.100,00

Decurtazione per costi regolarizzazione difformità edilizie riscontrate € -2.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 38.610,00

Valore diritto e quota € 38.610,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 38.610,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Esente IVA.



Allegati

All.1 Certificati

1A Certificato di cancellazione anagrafica

All.2 Inquadramento territoriale ed urbanistico

2A Inquadramento territoriale

2B Inquadramento urbanistico: P.G.T. Piano delle Regole

Stralcio TAV.13 ed art.13.6 N.T.A.

All.3 Documentazione Catastale

3A Mappa vigente di Catasto Terreni

3B Visura storica con intestati fg.PO/6, mapp.691, sub.21

3C Planimetria catastale

3D Istanza e ricevuta di richiesta n.23062596 del 13.04.23 per rettifica indirizzo immobile in visura catastale, inviata ad Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo-Territorio

All.4 Rilievo fotografico e restituzione grafica dello stato dei luoghi

4A Rilievo fotografico

4B Pianta stato attuale con riferimenti alle fotografie

All.5 Licenza di costruzione ed abitabilità

5A Licenza di costruzione n. 27 del 30.06.1961 prot. 3173 con stralcio elaborato grafico

5B Dichiarazione di inizio e fine lavori del 9.3.1964

5C Autorizzazione di abitabilità di casa n. 6348 del 05.12.1963

5D Relazione abitabilità di casa n. 31.11.1962-6.12.1963-5.12.1963

All.6 Atti notarili

6A Atto di compravendita notaio dott. Giuseppe Mangili n.55.860 Rep./15.887 Racc. del 29.10.2004

6B Atto di compravendita notaio dott. Giuseppe Mangili n.47.476 Rep./12.419 Racc. del 05.05.2003

6C Nota di trascrizione atto di compravendita notaio dott. Attilio Nossa n.58500 Rep. del 11.04.1995

All.7 Spese condominiali

7A Consuntivo Gestione ordinaria 01.07.2020 – 30.06.2021

7B Consuntivo Gestione ordinaria 01.07.2021 – 30.06.2022

7C Preventivo Gestione ordinaria 01.07.2022 – 30.06.2023

All.8 Riferimenti stima

8A Estratto da "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2022", 28ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

8B Estratto da "Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2022" – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.15-2022)

8C Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate per immobili residenziali (O.M.I. 2° semestre 2022)

All.9 Relazione per accertamenti dell'esperta stimatrice disposti dal Giudice dell'Esecuzione dott.Luca Fuzio nell'udienza del 13.7.2023 e relativi allegati

9A Dichiarazione Comune di Ponte San Pietro

9B Denuncia di nuova costruzione del 8.6.1961 (Lotto 1)

9C Licenza di Costruzione n.449 del 25.6.1965 per "costruzione nuovo fabbricato di tre piani fuori terra" (Lotto 2)

9D Autorizzazione di abitabilità in data 3.2.1966 (Lotto)

9E Planimetrie catastali immobili costituenti il Condominio Ponte

9F Documentazione accertamenti eseguiti per confronto autorizzato/stato di fatto

9G Rilievo sedime e calcolo superficie coperta Condominio Ponte

9H Visura catastale storica immobile pignorato, a seguito avvenuto aggiornamento toponomastico di cui all.3D per rettifica indirizzo su istanza del perito.



All.A Perizia con omissione dati sensibili
All.B Succinta
All.C Scheda di controllo
All.D Foglio riassuntivo identificativi catastali bene periziato

18-01-2024

L'Esperta alla stima
Arch. Mariacristina Brembilla

