

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Determinazione Valore Beni Immobili
siti nei Comuni di Martinengo
Romano di L.dia, Endine Gaiano (BG) e Casteggio (PV)

PROPRIETA'
SASSI s.r.l. – L.G. 119/2023

Data Rapporto: aprile 2024



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035 – 24.67.21
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it



Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 605, veniva incaricato in data 23.11.2023 dal Giudice delegato Dott.ssa Maria Magri, su indicazione del Curatore Avv. Edoardo Cesari, di verificare la conformità edilizia e urbanistica dei beni immobili di proprietà della società SASSI s.r.l., e di determinarne il loro valore di mercato.

Lo scrivente a definizione dell'incarico conferitogli, ha provveduto a:

- identificare i beni immobili;
- effettuare i dovuti sopralluoghi al fine di prendere atto dell'allocazione e delle condizioni dei beni;
- eseguire il rilievo strumentale degli immobili al fine di determinarne la consistenza;
- verificarne la conformità edilizia/urbanistica e catastale;
- individuare i parametri tecnici ed economici e le analisi utilizzate per la determinazione del valore di mercato del bene;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità;
- individuare e determinare i coefficienti di adeguamento dei valori di mercato in ragione della tipologia di vendita.

0

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere reperito e visionato la documentazione tecnica, in data 10, 18, 26 gennaio e 06 marzo 2024, ho esperito una serie di sopralluoghi sui beni e ho eseguito l'accesso ai competenti uffici comunali per verificare la conformità della documentazione depositata rispetto a quanto effettivamente realizzato e riscontrato.

Per quanto concerne il reperimento dell'ulteriore documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, si specifica che la stessa è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Comuni, Agenzia del Territorio, ecc.).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i cespiti immobiliari in capo e di proprietà della società SASSI s.r.l., per i quali è stata richiesta la seguente perizia, sono così allibrati:

**N.C.E.U. dei Comuni Censuari di:**

Martinengo (BG) - immobili siti in Via Pinetti n. 16, catastalmente identificati al:

foglio 7	mapp. 1137	sub. 702	Cat. A/2	Classe 1	consistenza mq.	98,00;
foglio 7	mapp. 1137	sub. 703	Cat. A/10	Classe 1	consistenza mq.	69,00;

Romano di Lombardia (BG) - immobili siti in Via D. Alighieri n. 30, catastalmente identificati al:

foglio 10	mapp. 8556	sub. 706	Cat. C/1	Classe 4	consistenza mq.	54,00;
foglio 14	mapp. 9470	sub. 737	Cat. F/1	area urbana	consistenza mq.	530,00;

Endine Gaiano (BG) - immobili siti in Via Valle delle Fontane, catastalmente identificati al:

foglio 4	mapp. 3508	sub. 21	Cat. A/3	Classe 2	consistenza mq.	27,00;
foglio 4	mapp. 3508	sub. 27	Cat. C/6	Classe 1	consistenza mq.	6,00;

Casteggio (PV) - immobili siti in Via G. Dabusti n. 111/D, catastalmente identificati al:

foglio 10	mapp. 1882	sub. 19	Cat. A/3	Classe 3	consistenza mq.	64,00;
foglio 10	mapp. 1882	sub. 29	Cat. A/3	Classe 3	consistenza mq.	75,00;
foglio 10	mapp. 1882	sub. 36	Cat. A/3	Classe 3	consistenza mq.	73,00;
foglio 10	mapp. 1882	sub. 46	Cat. C/6	Classe 2	consistenza mq.	15,00;
foglio 10	mapp. 1882	sub. 49	Cat. C/6	Classe 2	consistenza mq.	16,00;
foglio 10	mapp. 1882	sub. 58	Cat. C/6	Classe 2	consistenza mq.	16,00;

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro corretta individuazione e per la successiva determinazione del loro valore, trattando per ogni cespite i seguenti argomenti:

1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.

- 1.1 ubicazione
- 1.2 accertamenti catastali
- 1.3 descrizione dei beni
- 1.4 iscrizioni/trascrizioni
- 1.5 situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi
- 1.6 dati dimensionali e verifica delle superfici

2) VALUTAZIONI.

- 2.1 criteri e metodologie di stima
- 2.2 analisi del mercato immobiliare
- 2.3 metodologia estimativa adottata
- 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare

3) ALLEGATI.

- 3.1 planimetrie e visure catastali;
- 3.2 trascrizioni/iscrizioni;



Comune di Martinengo, immobili a destinazione residenziale e terziaria siti in Via Agostino e Angelo Pinetti, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 7, mappale n. 1137 sub. 702 e 703.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: gli immobili oggetto di trattazione sono ubicati nella zona est del territorio del Comune di Martinengo, al di fuori del perimetro del centro storico comunale.

L'ambito di riferimento risulta adeguatamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico, è prossimo alle principali arterie stradali comunali e provinciali e contraddistinto dalla presenza di edifici con destinazione prevalentemente residenziale.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Martinengo, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 7	mapp. 1137	sub. 702	Cat. A/2	Classe 1	Rendita €. 371,85;
foglio 7	mapp. 1137	sub. 703	Cat. A/10	Classe 1	Rendita €. 581,01;

La quota di proprietà delle succitate particelle immobiliari (vedi allegato), per 100/100, risulta intestata alla società SASSI s.r.l. con sede in Martinengo (BG) – C.F. 03577820164.



1.3 - Descrizione dei beni: le unità immobiliari oggetto di trattazione, così come precedentemente identificate, sono allocate in un edificio di recente epoca costruttiva in buone condizioni d'uso e di manutenzione.

L'edificio si sviluppa su cinque piani di cui uno seminterrato e quattro fuori terra, risulta accessibile sia carrabilmente che pedonalmente dagli ingressi prospettanti la Via Agostino e Angelo Pinetti.

Le unità immobiliari oggetto di trattazione poste al primo piano dell'edificio originariamente costituivano un'unica unità immobiliare, successivamente frazionata, ma che condividono in comune la parte dell'ingresso dal vano scala e ascensore condominiali

Le unità immobiliari sono così distribuite:

- *mapp. 1137 sub. 702* – unità immobiliare a destinazione ufficio (residenziale a livello catastale) composta da un soggiorno con angolo cottura, un ingresso/disimpegno, un bagno con antibagno e due camere da letto.

Si evidenzia che per potere accedere all'unità immobiliare bisogna passare per le parti lasciate in comune ma di proprietà della confinante unità immobiliare di cui al *mapp. 1137 sub. 703*.

- *mapp. 1137 sub. 703* – ingresso che disimpegna anche l'unità immobiliare sub. 702, disimpegno, bagno e ampio open space destinato ad ufficio.

Per quanto attiene alla parte strutturale dell'edificio, si rileva che la stessa è quella tipica dell'epoca costruttiva, realizzata con struttura portante del tipo a telaio con pilastri e travi gettati in opera ed elementi strutturali orizzontali e solaio di copertura costituiti da solai in laterocemento.

Per quanto attiene alle finiture, si evidenzia che le stesse sono state realizzate con impiego di materiali di media qualità, nello specifico, le pavimentazioni sono state realizzate con piastrelloni in marmo e i rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica monocottura, per i serramenti interni sono state utilizzate porte in legno tamburate impiallacciate sulle due facce mentre i serramenti esterni sono in alluminio di colore grigio argento con interposta lastra in vetro; le pareti sono rifinite con intonaco a base di calce cementizia tinteggiate prevalentemente con tempera di colore bianco.

Per quanto attiene alla parte impiantistica si segnala che ogni unità immobiliare è dotata di impianto di condizionamento ad aria calda con fan coils.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con adeguato numero di prese e punti luce, con derivazione da centralino elettrico dedicato; gli impianti sono perfettamente funzionanti e lo stato di conservazione delle varie unità immobiliari è da considerarsi discreto.



1.4 – Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all’elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica; nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

1. *Iscrizione contro del 29.06.2016 – Reg. Part. 4782 Reg. Gen. 28955*

Ipoteca conc. amministrativa rep. n. 1428/1916 del 21.06.2016 a favore di Equitalia Nord S.p.A., Capitale €. 536.476,20 – somma iscritta €. 1.072.952,40, gravante su immobili di proprietà della società tra i quali le unità immobiliari site in Martinengo, catastalmente identificate al N.C.E.U. foglio 7 mappale 1137 sub. 702 e 703.

2. *Trascrizione contro del 23.10.2023 – Reg. Part. 39638 Reg. Gen. 57996*

Sentenza dichiarativa di fallimento pubblicata il 04.10.2023 rep. n. 234.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Martinengo, adottato con Delibera di C.C. n. 46 del 25.09.2013 e approvato con Delibera di C.C. n. 6 del 07.02.2014, efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 13 del 26.03.2014, ha individuato e ricompreso l’area su cui sorge il bene immobile nella zona urbanistica definita “AR1 – Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale” le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall’art. 24 della Normativa del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

Articolo 24 – AR1 Ambiti prevalentemente residenziali

Gli ambiti prevalentemente residenziali (AR1) comprendono le porzioni di territorio caratterizzate da insediamenti di tipo prevalentemente residenziale plurifamiliare, sature o di completamento.

Intervenibilità edilizia

Sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e), f) dell’art. 27 della Lr. 12/2005 smi.

Destinazione d’uso: Funzione principale R

Funzioni non ammesse I, A, AG, tutte le attività risultanti incompatibili col carattere prevalentemente residenziale dell’ambito, le funzioni complementari oltre il 40% della SIp



Indici edificatori

Indice fondiario $I_f = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Altezza $H = m \ 10,50$

Rapporto di copertura $R_c = 40\%$

Disposizioni particolari:

- a) Qualora l'estensione dei relativi lotti d'intervento abbia dimensionamento superiore a mq 3.000 è prescritto l'obbligatorio ricorso al titolo edilizio convenzionato recante, tra l'altro, l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il reperimento di idonee dotazioni di servizi;
- b) in caso di completa trasformazione dell'ambito identificato col n. 3 nella tavola 8 "Carta della conformazione del regime dei suoli", è fatto obbligo d'utilizzare il Permesso di costruire convenzionato;
- c) il recupero dell'eventuale volume esistente, che ecceda l'indice fondiario di riferimento, dovrà sottostare agli strumenti di cui agli artt. 7 e 14 delle presenti Disposizioni attuative;
- d) la Commissione del paesaggio, nel valutare il progetto di riqualificazione, giudica il grado di conservazione dei caratteri formali e degli elementi stilistico – decorativi degli edifici riconosciuti come testimonianza storica.
- e) nell'ambito identificato con il numero 5 nella tav. 8 del Piano delle regole "Carta della conformazione del regime dei suoli" è fatto obbligo l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato;
- f) nell'ambito identificato con il numero 6 nella tav. 8 del Piano delle regole "Carta della conformazione del regime dei suoli" è fatto obbligo l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato.

La disamina della vigente normativa urbanistica, rileva che l'ambito e le unità immobiliari oggetto di trattazione sono prive di ulteriore capacità edificatoria.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Martinengo, risultano depositati:

- * Licenza edilizia n. 19/69 del 17.03.1969 (costruzione fabbricato);
- * Licenza edilizia n. 19/69 prot. n. 970 del 30.03.1971 (variante alla lic. Edilizia 19/69);
- * Comunicazione inizio lavori del 12.07.1994 (formazione opere interne);

Successivamente ai succitati titoli abilitativi, non risultano presentate ulteriori istanze al competente ufficio tecnico del Comune di Martinengo.

Le verifiche effettuate hanno consentito di appurare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene immobile; si segnala che all'interno delle unità immobiliari sono state abusivamente realizzate delle partizioni in cartongesso per una migliore suddivisione degli spazi; pertanto, le stesse andranno rimosse o in alternative sanate mediante presentazione di apposita istanza in sanatoria, i cui costi ammontano a circa €. 2.700,00.

Si evidenzia altresì che al momento del sopralluogo dello scrivente perito i succitati beni immobili risultano occupati da due diverse società in forza di regolare contratto di locazione, nello specifico:

- sub. 702 – contratto con prima scadenza 31/05/2027 importo canone annuo €. 12.000,00;
- sub. 703 – contratto con prima scadenza 30/09/2026 importo canone annuo €. 5.232,00;



1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: sulla scorta delle planimetrie catastali, con strumento laser, si sono effettuate le misurazioni dei locali costituenti le varie unità immobiliari; dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificato in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Comm.le
1137 sub. 702	primo	residenza	mq. 96,00	1,00	mq. 96,00
1137 sub. 703	primo	ufficio	mq. 68,00	1,00	mq. 68,00
Totale					mq. 164,00

In considerazione di quanto sopra esposto e in ragione della tipologia delle unità immobiliari, si ritiene che le stesse devono essere alienate come lotto unico.

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del



mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere



per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare anche nell'ultimo trimestre del 2023 (ultimi dati certi disponibili), relativamente ai beni immobili a destinazione residenziale e terziario, continua a registrare una lieve flessione della domanda; va comunque evidenziato che rispetto ai precedenti trimestri i valori di compravendita dei beni sono stabili.

L'analisi e le verifiche effettuate sulle recenti compravendite, hanno consentito di appurare che la domanda privilegia immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (ottime finiture, efficienza energetica, qualità del progetto architettonico) e allocati in zone tranquille e di pregio, prossime ai principali servizi.

Vengono infine preferiti i complessi edilizi con un limitato numero di unità immobiliari che si sviluppano su massimo due piani fuori terra.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso degli ultimi 12 mesi, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quella oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo o Market Comparison Approach (MCA)**.

Suddetto metodo consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle di immobili simili, e si basa sul principio per il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.



Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject al fine di ottenere il prezzo corretto che è quello del comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando la stessa metodologia a tutte le caratteristiche immobiliari, viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica (rapporto strumentale, ubicazione, condizioni manutenzione, ecc.) nella formazione del prezzo dell'unità immobiliare; l'adeguamento del prezzo dei comparabili consentirà infine di individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, come precedentemente riportato, hanno consentito di rilevare tre recenti compravendite che hanno portato alla determinazione del prezzo unitario medio a seguito dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione relativi ad ogni singola caratteristica.

I coefficienti di differenziazione sono dei moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Si specifica che l'intervallo dei coefficienti di differenziazione per ogni singola caratteristica è ricompreso in un intervallo che va dal minimo di 0,80 al massimo di 1,00.

Le caratteristiche che hanno interessato la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di trattazione sono le seguenti:

rapporto strumentale - rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità (1,00), mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,80, valori più bassi sono difficili, se non in momenti di grande depressione del mercato immobiliare o per motivazioni che esulano da questo come, ad esempio, un periodo di credit crunch particolarmente spinto.

ubicazione – il coefficiente di ubicazione è riferito alla posizione dell'unità immobiliare all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta interessante in termini di panoramicità, pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti alla stessa con particolare attenzione e rilievo all'efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.



A titolo esemplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) in buone condizioni, il coefficiente di applicazione è 0,90, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di sistema domotico, impianto fotovoltaico o geotermico, ecc. il coefficiente di applicazione è 1,00.

livello di piano – il coefficiente di adeguamento relativo al piano quantifica l'unità immobiliare in relazione alla sua posizione altimetrica all'interno dell'edificio in cui la stessa è allocata. È fondamentale, ai fini della corretta identificazione del valore del piano, tenere in debito conto se nel fabbricato è installato o meno un ascensore e se lo stesso permette di raggiungere tutti i piani. Se il fabbricato è servito da ascensore i coefficienti correttivi sono crescenti dal piano terra fino al piano più alto, mentre decrescono in caso di assenza dell'ascensore.

condizioni di manutenzione – il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene, è il risultato della verifica dello stato degli elementi dell'unità immobiliare quali pavimenti, infissi, impianti, nonché gli elementi delle parti comuni anche dal punto di vista strutturale.

Di seguito si riporta la tabella di calcolo in cui sono stati inseriti tutti parametri e i valori individuati in sede di esecuzione delle indagini di mercato, utili al fine della determinazione del valore dell'immobile oggetto di trattazione.

Descrizione sintetica	appartamento Via Poloni	ufficio Via Bologna	appartamento Via I° maggio	IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE Via Pinetti
Prezzo	250.000,00 €	226.000,00 €	235.000,00 €	
Superficie	MQ. 160,00	MQ. 158,00	MQ. 162,00	MQ. 164,00
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
Ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
Coeff.te ubicazione	0,90	0,90	0,90	0,90
Dotazioni impiantistiche	base/normale	base/normale	base/normale	base/normale
Coeff.te impianti	0,90	0,90	0,90	0,90
Livello di piano	primo	secondo	primo	primo
Coeff.te servizi	0,90	1,00	0,90	0,90
Condizioni di Manutenzione	buone	discrete	discrete	discrete
Coeff.te manutenzione	1,00	0,90	0,90	0,90
Media Coefficienti	0,920	0,920	0,900	0,900
Prezzo Rettificato	227.500,00 €	205.660,00 €	213.850,00 €	0,910
Prezzo unitario	1.421,88 €	1.301,65 €	1.320,06 €	
Prezzo unitario medio	1.347,86 €			
Differenziale superficiale mq.	4,00	6,00	2,00	



Prezzo parametro superficiale	5.391,44 €	8.087,16 €	2.695,72 €	
Valore corretto	232.891,44 €	213.747,16 €	216.545,72 €	
Valore unitario corretto	1.455,57 €	1.352,83 €	1.336,70 €	
Valore corretto medio	1.381,70 €			
Valore medio arrotondato	1.380,00 €			

Al fine di verificare l'attendibilità dei risultati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "B1", così come di seguito riportati.

Si specifica che le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono essere assunte ai fini estimativi, il loro utilizzo è pertanto finalizzato alla sola dimostrazione di una corrispondenza con i valori determinati e quelli presenti nella banca dati dell'OMI.

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: BERGAMO
Comune: MARTINENGO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1200	L	4,7	6	N
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400	L	4,8	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1000	L	3,7	5,3	N
Box	Normale	550	710	L	2,3	3,2	N
Ville e Villini	Normale	1100	1400	L	5,1	7	N

Spazio disponibile per annotazioni

L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori che va da un minimo di €. 1.200,00/mq. ad un massimo di €. 1.400,00/mq., con un prezzo medio di €. **1.300,00/mq.**; si ritiene pertanto congruo il valore determinato in applicazione del metodo MCA paria ad €. **1.380,00/mq.**

Si provvede pertanto a determinare il valore di mercato del bene specificando che il valore finale che si otterrà **è da considerarsi a corpo e non a misura**, il tutto così come riportato nella sottostante tabella:



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Id Catastale	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Comm.le	VALORE/mq	Totale arrotond.
1137 sub. 702	primo	residenza	mq. 96,00	€. 1.380,00	€. 132.480,00
1137 sub. 703	primo	ufficio	mq. 68,00	€. 1.380,00	€. 93.840,00
Totale					€. 226.320,00
a detrarre coefficiente 10% per mancanza garanzia per vizi e difetti e presenza contratto di locazione					€. 22.632,00
a detrarre coefficiente 10% per vendita di tipo liquidatorio					€. 22.632,00
a detrarre costi per sanatoria					€. 2.700,00
Totale in arrotondamento					€. 178.000,00

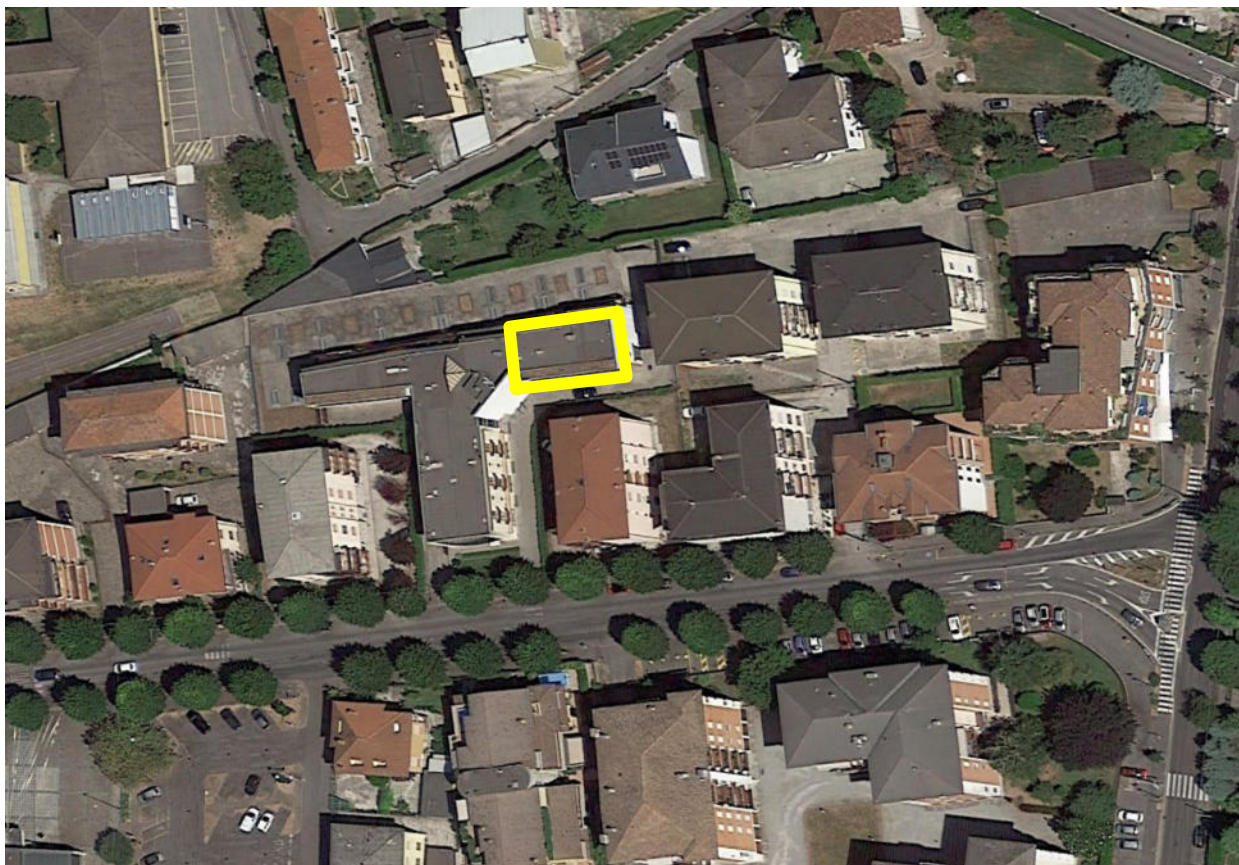
In ragione di tutto quanto premesso, lo scrivente perito ritiene congruo relativamente al presente cespite immobiliare e in applicazione della metodologia estimativa MCA, il valore di **€. 178.000,00 (euro centosettantottomila//00)**.



Comune di Romano di Lombardia, immobili a destinazione terziaria sito in Viale Dante Alighieri n. 30, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 10, mappale n. 8556 sub. 706 e area urbana mapp. 9470 sub. 737.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: gli immobili oggetto di trattazione sono ubicati nella zona nord del territorio del Comune di Romano di Lombardia, zona di frangia tra il tessuto urbano edificato e quello agricolo. L'ambito di riferimento risulta adeguatamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico, è prossimo alle principali arterie stradali comunali e provinciali e contraddistinto dalla presenza di edifici con destinazione prevalentemente residenziale.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Romano di Lombardia, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 10	mapp. 8556	sub. 706	Cat. C/1	Classe 4	Rendita € 720,46;
foglio 14	mapp. 9470	sub. 737	Cat. F/	area urbana;	

La quota di proprietà delle succitate particelle immobiliari (vedi allegato), per 100/100, risulta intestata alla società SASSI s.r.l. con sede in Martinengo (BG) – C.F. 03577820164.



1.3 - Descrizione dei beni: l'unità immobiliare oggetto di trattazione, così come precedentemente identificata, è allocata al piano terra di un edificio di recente costruzione in buone condizioni d'uso e di manutenzione.

L'unità immobiliare avente destinazione terziaria (negoziato) è costituito da un open space con bagno e antibagno ed è accessibile dal portico condominiale aperto e prospettante gli spazi pubblici del complesso immobiliare.

Per quanto attiene alla parte strutturale dell'edificio, si rileva che la stessa è quella tipica dell'epoca costruttiva, realizzata con struttura portante del tipo a telaio con pilastri e travi gettati in opera ed elementi strutturali orizzontali e solaio di copertura costituiti da solai in laterocemento.

Per quanto attiene alle finiture, si evidenzia che le stesse sono state realizzate con impiego di materiali di media qualità, nello specifico, le pavimentazioni dell'ufficio sono state realizzate con piastrelle in gres porcellanato, fatto salvo per il bagno il cui pavimento e le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; i serramenti esterni sono in alluminio color nero con interposta lastra in doppio vetro, le pareti sono rifinite con intonaco a base di calce cementizia tinteggiate con tempera di colore verde mela.

Per quanto attiene alla parte impiantistica si segnala che l'unità immobiliare è dotata di impianto di condizionamento alimentato con pompa di calore con elementi riscaldanti costituiti da fan coils ad aria calda.

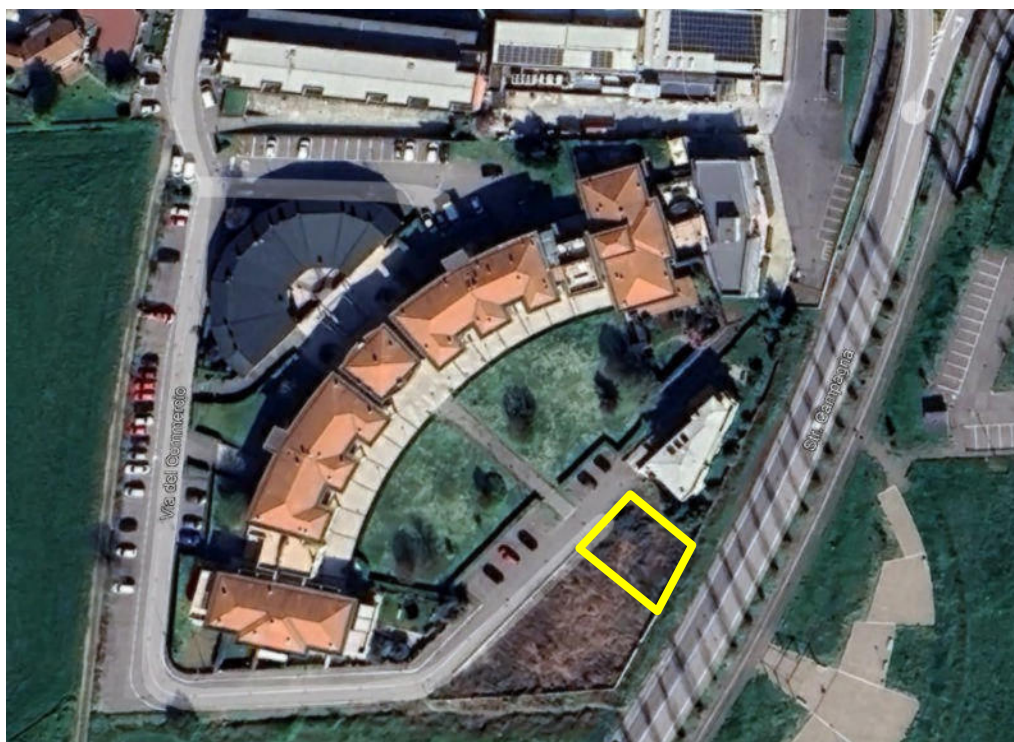
L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con adeguato numero di prese e punti luce, con derivazione da centralino elettrico dedicato; gli impianti sono perfettamente funzionanti e lo stato di conservazione delle varie unità immobiliari è da considerarsi buono.

Si evidenzia che l'unità immobiliare tramite una porta realizzata nel muro divisorio è stata integrata ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Per quanto attiene al bene immobile di cui al mappale n. 9470 sub. 737 sito in Via Del Commercio, si evidenzia che lo stesso è costituito da una area urbana di circa mq. 530,00 pertinenziale ad un complesso immobiliare.

Si rileva altresì che in capo alla società vi è il mappale n. 9470 sub. 737, trattasi di area urbana costituita da una porzione di area verde che dalle indagini effettuate si presume di competenza e pertinenziale all'edificio realizzato sul mappale n. 9470 sub. 735, che in sede di vendita non è stata trasferita.

In ragione di quanto sopra lo scrivente perito ritiene che suddetta area non debba essere valorizzata; di seguito l'estratto aerofotogrammetrico con individuazione dell'area.



INDIVIDUAZIONE AREA SU AEROFOTOGRAMMETRICO

1.4 – Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all’elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica; nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

1. *Trascrizione a favore del 12.01.2010 – Reg. Part. 845* *Reg. Gen. 1458*

Atto di compravendita stipulato avanti Notaio Dott. Adriano Baratteri rep. n. 46288/11526 del 30.12.2009, in forza del quale la società Sassi s.r.l. acquistava da Fineco Leasing S.p.A, l’immobile sito in Via D. Alighieri n. 30 – Romano di Lombardia, catastalmente identificato al N.C.E.U. foglio 10 mappale 8556 sub. 706.

2. *Iscrizione contro del 29.06.2016 – Reg. Part. 4782* *Reg. Gen. 28955*

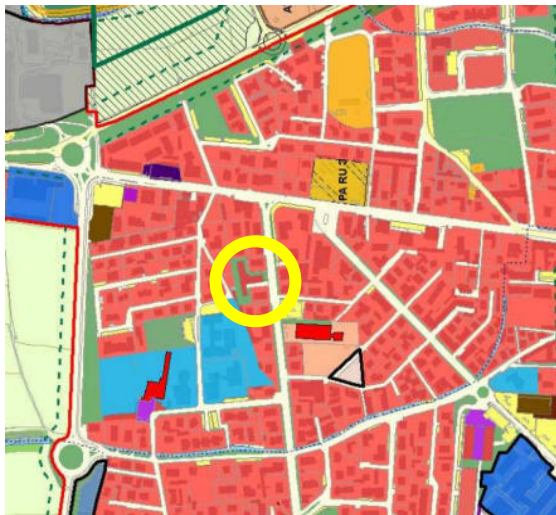
Ipoteca conc. amministrativa rep. n. 1428/1916 del 21.06.2016 a favore di Equitalia Nord S.p.A., Capitale €. 536.476,20 – somma iscritta €. 1.072.952,40, gravante su immobili di proprietà della società tra i quali le unità immobiliari site in Romano di Lombardia, catastalmente identificate al N.C.E.U. foglio 10 mappale 8556 sub. 706 e 9470 sub. 737.

3. *Trascrizione contro del 23.10.2023 – Reg. Part. 39638* *Reg. Gen. 57996*

Sentenza dichiarativa di fallimento pubblicata il 04.10.2023 rep. n. 234.



1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Romano di Lombardia, approvato con Delibera di C.C. n. 35 del 11.12.2018, efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 44 del 30.10.2019, ha individuato e ricompreso l'area su cui sorge il bene immobile nella zona urbanistica definita "Tessuti urbani consolidati a prevalente caratterizzazione residenziale – pcR1" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 3.3.1 della Normativa del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

Articolo 3.3.-Tessuti urbani consolidati a prevalente caratterizzazione residenziale

Parti del tessuto urbano consolidato a prevalente caratterizzazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, diverse dal nucleo di antica formazione.

Le Tavole PR1 suddividono dette zone nelle seguenti ulteriori zone pcR1 (individuate come zone di recupero ai sensi e per gli effetti del titolo IV della legge n. 457/1978), pcR2, pcR3 e pcR4.

3.3.1. -Zone pcR1 – ad assetto consolidato

Parti del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificate a medio bassa densità edilizia destinate prevalentemente alla residenza.

3.3.1.1. -Destinazioni d'uso ammesse.

È ammessa la destinazione residenziale ed il mantenimento delle altre destinazioni insediate alla data del 31 dicembre 2008 ancorché diverse da quelle consentite. Sono inoltre ammesse le destinazioni ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale insediate alla data del 31 dicembre 2008 o da insediare se previste dalla Tavola PS3 del PdS;

Tutte le destinazioni principali non indicate sono escluse.

3.3.1.2. - Indici urbanistici ed edilizi

If = 0,55 m² /m² per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di soprizzo.

Salve le disposizioni di legge in materia di recupero residenziale dei sottotetti, è comunque consentito, il recupero dei sottotetti esistenti senza modifiche delle falde ed altezze esistenti alla data di adozione del P.G.T., e per i fabbricati esistenti alla data del 16.12.1991, il recupero residenziale dei sottotetti, a condizione che venga rispettata l'altezza massima di zona e che il sottotetto esistente abbia altezza interna al piano di imposta della copertura non inferiore a m. 0,6 e che il soprizzo non ecceda rispetto alla linea di gronda esistente 1,50 m e conservi la copertura a falde.

Rc = 40% Rp =

30 % H max = pari all'esistente, 10,50 m per interventi di nuova costruzione o soprizzo.

3.3.1.3. - Modalità di intervento

Diretto per interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento.

Oggetto di permesso di costruire convenzionato per ristrutturazioni e/o ampliamenti con sup. pari o superiore a 500 mq. attraverso il quale venga garantita la cessione al Comune di 1 mq di Sf per ogni 4 mq di sup. per



destinazioni residenziali oltre alla cessione di 1 mq di Sf per ogni mq di sup. per destinazioni del settore commerciale, terziario e ricettive alberghiere eventualmente ammesse.

Sono infine ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica: qualora questi ultimi interventi siano relativi ad una St di almeno mq 5.000 debbono essere disciplinati da piano attuativo convenzionato che potrà prevedere la destinazione residenziale e quelle con essa compatibili ed una sup. incrementata fino al 15% rispetto a quella esistente senza comunque superare la densità territoriale media d'ambito indicata dal precedente art.3.

Detta edificazione è però consentita solo se la maggiore Sup realizzabile rispetto a quella esistente - alla data del 31 dicembre 2008- sul terreno oggetto di piano attuativo sia acquisita utilizzando i diritti edificatori attribuiti a compensazione della cessione di aree per servizi pubblici od a compensazione della cessione di aree soggette a rispetto cimiteriale.

La preventiva approvazione di un piano recupero, ancorché non prevista, può essere prescritta dal competente organo comunale, ogni qualvolta solo attraverso tale strumento sia possibile realizzare adeguate condizioni di abitabilità e/o di decoro urbano e/o di sufficiente dotazione di spazi o di infrastrutture urbanizzativi altrimenti non conseguibile.

L'insediamento della funzione ricettiva-alberghiera nell'area compresa tra via Belvedere e via Schivardi di cui al mapp. 4262 sub 701 e 702 è subordinato a permesso di costruire convenzionato che oltre a garantire la realizzazione del collegamento ciclopedonale della larghezza non inferiore a ml. 2,50 tra il parcheggio di via Belvedere e via Schivardi –anche eccedendo- rispetto alle suddette cessioni minime previste per le attrezzature ricettive-alberghiere (1 mq di Sf per ogni mq di Sup.), soddisfi la dotazione di parcheggi privati in ragione di 1 posto auto per camera.

La disamina della vigente normativa urbanistica, rileva che l'ambito e le unità immobiliari oggetto di trattazione sono prive di ulteriore capacità edificatoria.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Romano di Lombardia, risultano depositati:

- * Concessione edilizia n. 114/951 prot. n. 11147 del 18.03.1996 (*costruzione fabbricato*);
- * Concessione edilizia n. 114/951 prot. n. 4231 del 19.12.1997 (*variante alla CE 114/951*);
- * Denuncia Inizio Attività in data 09.11.2000 (*formazione nuovo servizio*).

Successivamente ai succitati titoli abilitativi, non risultano presentate ulteriori istanze al competente ufficio tecnico del Comune di Romano di Lombardia.

Le verifiche effettuate hanno consentito di appurare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene immobile; si segnala che la porta realizzata nella muratura perimetrale per mettere in comunicazione l'unità immobiliare con altra proprietà di terzi è stata realizzata abusivamente e dovrà pertanto essere chiusa con apposita muratura.

Si evidenzia altresì che al momento del sopralluogo dello scrivente perito i succitati beni immobili risultano occupati in forza di regolare contratto di locazione, nello specifico:

- sub. 706 – contratto con prima scadenza 31/05/2027 importo canone annuo €. 3.873,24;



1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: sulla scorta delle planimetrie catastali, con strumento laser, si sono effettuate le misurazioni dei locali costituenti le varie unità immobiliari; dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificato in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Comm.le
8556 sub. 706	terra	terziario	mq. 52,00	1,00	mq. 52,00
Totale					mq. 52,00

4. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta; l'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);



- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.



2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare anche nell'ultimo trimestre del 2023 (ultimi dati certi disponibili), relativamente ai beni immobili a destinazione terziaria, continua a registrare una lieve flessione della domanda; va comunque evidenziato che rispetto ai precedenti trimestri i valori di compravendita dei beni sono stabili.

L'analisi e le verifiche effettuate sulle recenti compravendite, hanno consentito di appurare che la domanda privilegia immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (ottime finiture, efficienza energetica, qualità del progetto architettonico) e allocati in zone tranquille e di pregio, prossime ai principali servizi.

Vengono infine preferiti i complessi edilizi con un limitato numero di unità immobiliari che si sviluppano su massimo due piani fuori terra.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso degli ultimi 12 mesi, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quella oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo o Market Comparison Approach (MCA)**.

Suddetto metodo consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle di immobili simili, e si basa sul principio per il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject al fine di ottenere il prezzo corretto che è quello del comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando la stessa metodologia a tutte le caratteristiche immobiliari, viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica (rapporto strumentale, ubicazione, condizioni manutenzione, ecc.) nella



formazione del prezzo dell'unità immobiliare; l'adeguamento del prezzo dei comparabili consentirà infine di individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, come precedentemente riportato, hanno consentito di rilevare tre recenti compravendite che hanno portato alla determinazione del prezzo unitario medio a seguito dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione relativi ad ogni singola caratteristica.

I coefficienti di differenziazione sono dei moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Si specifica che l'intervallo dei coefficienti di differenziazione per ogni singola caratteristica è ricompreso in un intervallo che va dal minimo di 0,80 al massimo di 1,00.

Le caratteristiche che hanno interessato la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di trattazione sono le seguenti:

rapporto strumentale - rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità (1,00), mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,80, valori più bassi sono difficili, se non in momenti di grande depressione del mercato immobiliare o per motivazioni che esulano da questo come, ad esempio, un periodo di credit crunch particolarmente spinto.

ubicazione – il coefficiente di ubicazione è riferito alla posizione dell'unità immobiliare all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta interessante in termini di panoramicità, pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti alla stessa con particolare attenzione e rilievo all'efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.

A titolo esemplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) in buone condizioni, il coefficiente di applicazione è 0,90, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di sistema domotico, impianto fotovoltaico o geotermico, ecc. il coefficiente di applicazione è 1,00.



livello di piano – il coefficiente di adeguamento relativo al piano quantifica l'unità immobiliare in relazione alla sua posizione altimetrica all'interno dell'edificio in cui la stessa è allocata. È fondamentale, ai fini della corretta identificazione del valore del piano, tenere in debito conto se nel fabbricato è installato o meno un ascensore e se lo stesso permette di raggiungere tutti i piani. Se il fabbricato è servito da ascensore i coefficienti correttivi sono crescenti dal piano terra fino al piano più alto, mentre decrescono in caso di assenza dell'ascensore.

condizioni di manutenzione – il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene, è il risultato della verifica dello stato degli elementi dell'unità immobiliare quali pavimenti, infissi, impianti, nonché gli elementi delle parti comuni anche dal punto di vista strutturale.

Di seguito si riporta la tabella di calcolo in cui sono stati inseriti tutti parametri e i valori individuati in sede di esecuzione delle indagini di mercato, utili al fine della determinazione del valore dell'immobile oggetto di trattazione.

Descrizione sintetica	negozio Via Duca d'Aosta	ufficio Via Crotti	negozio Via Str. Provinciale 101	IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE Via D. Alighieri
Prezzo	80.000,00 €	72.000,00 €	70.000,00 €	
Superficie	MQ. 56,00	MQ. 50,00	MQ. 48,00	MQ. 52,00
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
Ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
Coeff.te ubicazione	0,90	0,90	0,90	0,90
Dotazioni impiantistiche	base/normale	base/normale	base/normale	base/normale
Coeff.te impianti	0,90	0,90	0,90	0,90
Livello di piano	terra	terra	terra	terra
Coeff.te servizi	1,00	1,00	1,00	1,00
Condizioni di Manutenzione	buone	discrete	discrete	buone
Coeff.te manutenzione	1,00	0,90	0,90	1,00
Media Coefficienti	0,940	0,920	0,920	0,940
Prezzo Rettificato	74.400,00 €	66.960,00 €	65.100,00 €	0,930
Prezzo unitario	1.328,57 €	1.339,20 €	1.356,25 €	
Prezzo unitario medio	1.341,34 €			
Differenziale superficiale mq.	-4,00	2,00	4,00	
Prezzo parametro superficiale	- 5.365,36 €	2.682,68 €	5.365,36 €	
Valore corretto	69.034,64 €	69.642,68 €	70.465,36 €	
Valore unitario corretto	1.232,76 €	1.392,85 €	1.468,03 €	
Valore corretto medio	1.364,55 €			
Valore medio arrotondato	1.365,00 €			



Al fine di verificare l'attendibilità dei risultati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "D1", così come di seguito riportati.

Si specifica che le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono essere assunte ai fini estimativi, il loro utilizzo è pertanto finalizzato alla sola dimostrazione di una corrispondenza con i valori determinati e quelli presenti nella banca dati dell'OMI.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BERGAMO

Comune: ROMANO DI LOMBARDIA

Fascia/zona: Periferica/OSPEDALE, STADIO S. DEFENDENTE, CIMITERO, VIA BALILLA

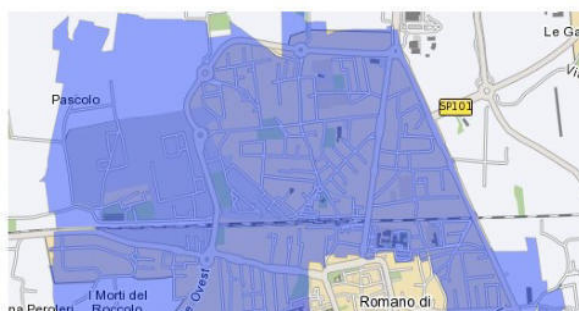
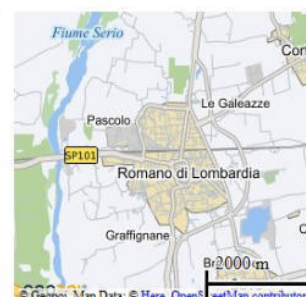
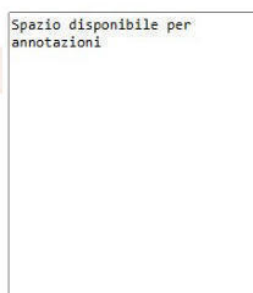
Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	Normale	900	1000	L	6	7	N
Magazzini	Normale	470	640	L	2,5	3,5	N
Negozi	Normale	1000	1500	L	3,6	5,6	N



L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori che va da un minimo di €. 1.000,00/mq. ad un massimo di €. 1.500,00/mq., con un prezzo medio di €. **1.350,00/mq.**; si ritiene pertanto congruo il valore determinato in applicazione del metodo MCA paria ad €. **1.365,00/mq.**

Si provvede pertanto a determinare il valore di mercato del bene specificando che il valore finale che si otterrà è **da considerarsi a corpo e non a misura**, il tutto così come riportato nella sottostante tabella:

Id Catastale	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Comm.le	VALORE/mq	Totale arrot.
8556 sub. 706	terra	commerciale/terziaria	mq. 52,00	€. 1.365,00	€. 70.980,00
9470 sub. 737	terra	area urbana	mq. 530,00	-----	-----
Totale					€. 70.980,00
a detrarre coefficiente 10% per mancanza garanzia per vizi e difetti e presenza contratto di locazione					€. 7.098,00
a detrarre coefficiente 10% per vendita di tipo liquidatorio					€. 7.098,00
Totale in arrotondamento					€. 56.800,00

Lo scrivente perito ritiene congruo relativamente al presente cespite immobiliare e in applicazione della metodologia estimativa MCA, il valore di €. **56.800,00 (euro cinquantaseimilaottocento//00)**.

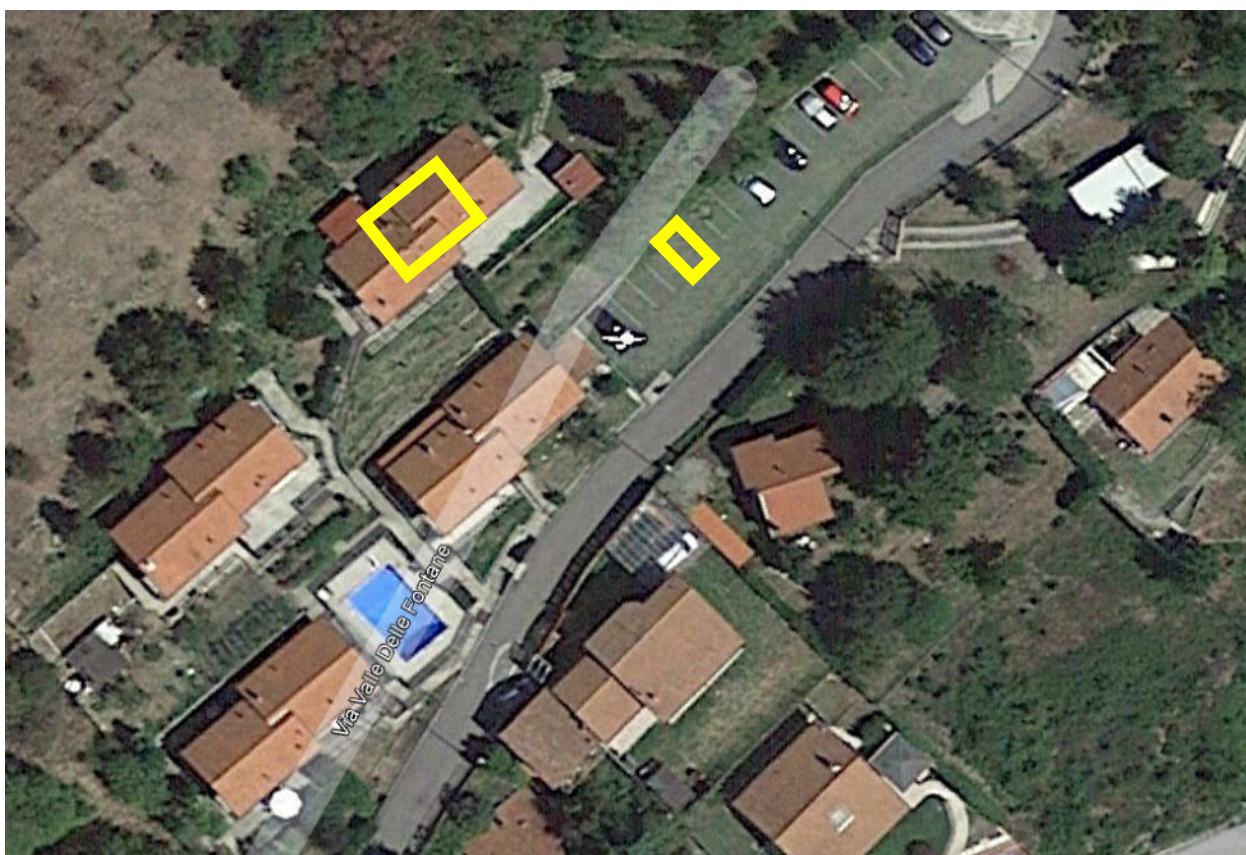


Comune di Endine Gaiano, immobile a destinazione residenziale e posto auto scoperto pertinenziale sito in Via Valle delle Fontane, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 4, mapp. 3508 sub. 21 e 27.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: gli immobili oggetto di trattazione sono ubicati nella zona nord/est del territorio del Comune di Endine Gaiano a confine con il territorio del Comune di Sovere nella zona collinare al di sopra della zona industriale del territorio comunale.

L'ambito di riferimento risulta adeguatamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico, è prossimo alle principali arterie stradali comunali e provinciali e contraddistinto dalla presenza di edifici con destinazione prevalentemente residenziale.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Endine Gaiano, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 4	mapp. 3508	sub. 21	Cat. A/3	Classe 2	Rendita €.	144,61;
foglio 4	mapp. 3508	sub. 27	Cat. C/6	Classe 1	Rendita €.	6,20;

La quota di proprietà delle succitate particelle immobiliari (vedi allegato), per 100/100, risulta intestata alla società SASSI s.r.l. con sede in Martinengo (BG) – C.F. 03577820164.



1.3 - Descrizione dei beni: l'unità immobiliare oggetto di trattazione, così come precedentemente identificata, è allocata al piano secondo di un edificio a destinazione residenziale di recente costruzione in buone condizioni d'uso e di manutenzione.

L'unità immobiliare è costituita da un monocale con bagno e antibagno ed un giardino e balcone di proprietà esclusiva; completa la proprietà un posto auto scoperto.

Per quanto attiene alla parte strutturale dell'edificio, si rileva che la stessa è quella tipica dell'epoca costruttiva, realizzata con struttura portante del tipo a telaio con pilastri e travi gettati in opera ed elementi strutturali orizzontali e solaio di copertura costituiti da solai in laterocemento.

Per quanto attiene alle finiture, si evidenzia che le stesse sono state realizzate con impiego di materiali di media qualità, nello specifico, le pavimentazioni sono state realizzate con piastrelle in gres porcellanato, fatto salvo per il bagno il cui pavimento e le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; i serramenti esterni sono in legno con interposta lastra in doppio vetro, le pareti sono rifinite con intonaco a base di calce cementizia tinteggiate con tempera di colore giallo paglierino e bianco.

Per quanto attiene alla parte impiantistica si segnala che l'unità immobiliare non è dotata di impianto di condizionamento; per scaldare l'unità immobiliare è stata installata una stufa a pellet, l'acqua calda sanitaria viene fornita da un boiler elettrico.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con adeguato numero di prese e punti luce, con derivazione da centralino elettrico dedicato; gli impianti sono perfettamente funzionanti e lo stato di conservazione generale è da considerarsi discreto.

1.4 – Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica; nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

1. *Iscrizione contro del 29.06.2016 – Reg. Part. 4782* *Reg. Gen. 28955*

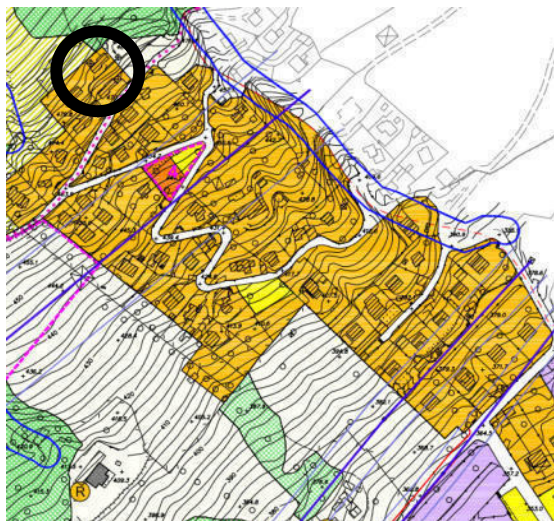
Ipoteca conc. amministrativa rep. n. 1428/1916 del 21.06.2016 a favore di Equitalia Nord S.p.A., Capitale €. 536.476,20 – somma iscritta €. 1.072.952,40, gravante su immobili di proprietà della società tra i quali le unità immobiliari site in Endine Gaiano, catastalmente identificate al N.C.E.U. foglio 4 mappale 3508 sub. 21 e 27.

2. *Trascrizione contro del 23.10.2023 – Reg. Part. 39638* *Reg. Gen. 57996*

Sentenza dichiarativa di fallimento pubblicata il 04.10.2023 rep. n. 234.



1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Endine Gaiano, approvato con Delibera di C.C. n. 23 del 19.04.2010, efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 46 del 17.11.2010, ha individuato e ricompreso l'area su cui sorge il bene immobile nella zona urbanistica definita "Sistema insediativo della residenza – zone R2 residenziali esistenti" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 11 della Normativa del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

11. Zone R2: residenziali esistenti

Il piano classifica nella zona R2 le aree residenziali consolidate: in tali aree tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati.

La destinazione d'uso della zona è quella residenziale.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

Sui lotti liberi e sui lotti non saturi è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori:

Df 0,30 mq/mq R 40 % H m 7.50 SP minimo 40%

Nella zona R2 possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'articolo 9 del Documento di Piano e all'art.14 del Piano dei servizi: in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) sono elevabili del 10%.

Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nelle zone R2 alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di cm 60 rispetto all'altezza esistente.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Endine Gaiano, risultano depositati:

* Concessione edilizia n. 200 prot. n. 2293 del 12.02.1997 (costruzione fabbricato);

* Concessione edilizia n. 190 prot. n. 564 del 23.02.1998 (variante alla CE 200/97);

Successivamente ai succitati titoli abilitativi, non risultano presentate ulteriori istanze al competente ufficio tecnico del Comune di Romano di Lombardia.

In ragione di quanto premesso e in considerazione delle verifiche effettuate si attesta la regolarità edilizia ed urbanistica dei vari beni immobili.



1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: sulla scorta delle planimetrie catastali, con strumento laser, si sono effettuate le misurazioni dell'unità immobiliare; dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Comm.le
3508 sub. 21	secondo	residenza	mq. 27,00	1,00	mq. 27,00
		balcone	mq. 7,65	0,30	mq. 2,30
		giardino	mq. 17,00	0,10	mq. 1,70
Totale					mq. 31,00

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Comm.le
3508 sub. 27	terra	9osto auto scoperto	mq. 6,00	1,00	mq. 6,00
Totale					mq. 6,00

3. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: come da paragrafo dei cespiti precedenti.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare anche nell'ultimo trimestre del 2023 (ultimi dati certi disponibili), relativamente ai beni immobili a destinazione residenziale, continua a registrare una lieve flessione della domanda; va comunque evidenziato che rispetto ai precedenti trimestri i valori di compravendita dei beni sono stabili.

L'analisi e le verifiche effettuate sulle recenti compravendite, hanno consentito di appurare che la domanda privilegia immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (ottime finiture, efficienza energetica, qualità del progetto architettonico) e allocati in zone tranquille e di pregio, prossime ai principali servizi.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso degli ultimi 12 mesi, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quella oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo o Market Comparison Approach (MCA)**.

Suddetto metodo consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e con prezzi e caratteristiche



noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle di immobili simili, e si basa sul principio per il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject al fine di ottenere il prezzo corretto che è quello del comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando la stessa metodologia a tutte le caratteristiche immobiliari, viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica (rapporto strumentale, ubicazione, condizioni manutenzione, ecc.) nella formazione del prezzo dell'unità immobiliare; l'adeguamento del prezzo dei comparabili consentirà infine di individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, come precedentemente riportato, hanno consentito di rilevare tre recenti compravendite che hanno portato alla determinazione del prezzo unitario medio a seguito dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione relativi ad ogni singola caratteristica.

I coefficienti di differenziazione sono dei moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Si specifica che l'intervallo dei coefficienti di differenziazione per ogni singola caratteristica è ricompreso in un intervallo che va dal minimo di 0,80 al massimo di 1,00.

Le caratteristiche che hanno interessato la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di trattazione sono le seguenti:

rapporto strumentale - rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità (1,00), mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,80, valori più bassi sono difficili, se non in momenti di grande depressione del mercato immobiliare o per motivazioni che esulano da questo come, ad esempio, un periodo di forte credit crunch.



ubicazione – il coefficiente di ubicazione è riferito alla posizione dell'unità immobiliare all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta interessante in termini di panoramicità, pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti alla stessa con particolare attenzione e rilievo all'efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.

A titolo esemplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) in buone condizioni, il coefficiente di applicazione è 0,90, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di sistema domotico, impianto fotovoltaico, il coefficiente di applicazione è 1,00.

livello di piano – il coefficiente di adeguamento relativo al piano quantifica l'unità immobiliare in relazione alla sua posizione altimetrica all'interno dell'edificio in cui la stessa è allocata. È fondamentale, ai fini della corretta identificazione del valore del piano, tenere in debito conto se nel fabbricato è installato o meno un ascensore e se lo stesso permette di raggiungere tutti i piani. Se il fabbricato è servito da ascensore i coefficienti correttivi sono crescenti dal piano terra fino al piano più alto, mentre decrescono in caso di assenza dell'ascensore.

condizioni di manutenzione – il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene, è il risultato della verifica dello stato degli elementi dell'unità immobiliare quali pavimenti, infissi, impianti, nonché gli elementi delle parti comuni anche dal punto di vista strutturale.

Di seguito si riporta la tabella di calcolo in cui sono stati inseriti tutti parametri e i valori individuati in sede di esecuzione delle indagini di mercato, utili al fine della determinazione del valore dell'immobile oggetto di trattazione.

Descrizione sintetica	monocale Via Monte Santo	monocale Via Kennedy	monocale Via Locatelli	IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE Via Valle Fontane
Prezzo	50.000,00 €	38.000,00 €	43.000,00 €	
Superficie	MQ. 36,00	MQ. 30,00	MQ. 34,00	MQ. 31,00
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
Ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
Coeff.te ubicazione	0,90	0,90	0,90	0,90
Dotazioni impiantistiche	base/normale	base/normale	base/normale	scarsa
Coeff.te impianti	0,90	0,90	0,90	0,80
Livello di piano	secondo	primo	terra	secondo
Coeff.te piano	1,00	0,90	0,80	1,00
Condizioni di Manutenzione	buone	discrete	discrete	discrete
Coeff.te manutenzione	1,00	0,90	0,90	0,90



Media Coefficienti	0,940	0,900	0,880	0,900
Prezzo Rettificato	45.250,00 €	34.390,00 €	38.915,00 €	0,905
Prezzo unitario	1.256,94 €	1.146,33 €	1.144,56 €	
Prezzo unitario medio	1.182,61 €			
Differenziale superficiale mq.	-5,00	1,00	-3,00	
Prezzo parametro superficiale	- 5.913,06 €	1.182,61 €	- 3.547,84 €	
Valore corretto	39.336,94 €	35.572,61 €	35.367,16 €	
Valore unitario corretto	1.092,69 €	1.185,75 €	1.040,21 €	
Valore corretto medio	1.106,22 €			
Valore medio arrotondato	1.105,00 €			

Al fine di verificare l'attendibilità dei risultati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "B1", così come di seguito riportati.

Si specifica che le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono essere assunte ai fini estimativi, il loro utilizzo è pertanto finalizzato alla sola dimostrazione di una corrispondenza con i valori determinati e quelli presenti nella banca dati dell'OMI.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BERGAMO

Comune: ENDINEGAIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1000	L	4,2	5,1	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	900	L	3,8	4,7	N
Box	Normale	410	610	L	1,9	2,8	N
Ville e Villini	Normale	1000	1100	L	4,7	6,1	N

Spazio disponibile per annotazioni



L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori che va da un minimo di €. 900,00/mq. ad un massimo di €. 1.000,00/mq., con un prezzo medio di **€. 950,00/mq.**; si ritiene pertanto congruo il valore determinato in applicazione del metodo MCA paria ad **€. 1.105,00/mq.**

Si provvede pertanto a determinare il valore di mercato del bene specificando che il valore finale che si otterrà **è da considerarsi a corpo e non a misura**, il tutto così come riportato nella sottostante tabella:

Id Catastale	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Comm.le	VALORE/mq	Totale arrotond.
8556 sub. 706	secondo	residenziale	mq. 31,00	€. 1.105,00	€. 34.255,00
8556 sub. 706	terra	posto auto	mq. 8,00	a corpo	€. 5.000,00
Totale					€. 39.255,00
a detrarre coefficiente 5% per mancanza garanzia per vizi e difetti					€. 1.962,75
a detrarre coefficiente 10% per vendita di tipo liquidatorio					€. 3.925,50
Totale in arrotondamento					€. 33.400,00

In ragione di tutto quanto premesso, lo scrivente perito ritiene congruo relativamente al presente cespite immobiliare e in applicazione della metodologia estimativa MCA, il valore di **€. 33.400,00 (euro trentatremilaquattrocento//00)**.



Comune di Casteggio, immobili a destinazione residenziale e autorimesse pertinenziali site in Via G. Dabusti n. 111, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 10, mapp. 1882 sub. 19, 29, 36, 46, 49 e 58.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: gli immobili oggetto di trattazione sono ubicati nella zona sud del territorio del Comune di Casteggio, zona di frangia tra il tessuto edificato e il tessuto agricolo.

L'ambito di riferimento risulta adeguatamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico, è altresì prossimo alle principali arterie stradali comunali e provinciali e contraddistinto dalla presenza di edifici con destinazione prevalentemente residenziale.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Casteggio, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 10	mapp. 1882	sub. 19	Cat. A/3	Classe 3	Rendita €. 169,91;
foglio 10	mapp. 1882	sub. 29	Cat. A/3	Classe 3	Rendita €. 194,19;
foglio 10	mapp. 1882	sub. 36	Cat. A/3	Classe 3	Rendita €. 194,19;
foglio 10	mapp. 1882	sub. 46	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 31,76;
foglio 10	mapp. 1882	sub. 49	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 33,88;
foglio 10	mapp. 1882	sub. 58	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 33,88;



La quota di proprietà delle succitate particelle immobiliari (vedi allegato), per 100/100, risulta intestata alla società SASSI s.r.l. con sede in Martinengo (BG) – C.F. 03577820164.

1.3 - Descrizione dei beni: le unità immobiliari oggetto di trattazione, così come precedentemente identificate, sono allocate all'interno di un complesso immobiliare a destinazione residenziale di recente costruzione (2002) in buone condizioni d'uso e di manutenzione.

Le unità immobiliari sono costituite da tre bilocali e relative autorimesse pertinenziali e risultano così composte:

mapp. 1882 sub. 19 – ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, camera da letto e bagno, completano la proprietà due ampi balconi e una cantina al piano interrato.

mapp. 1882 sub. 29 e 36 – ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno zona notte, camera da letto e bagno, completano la proprietà un ampio terrazzo e una cantina al piano interrato.

Per quanto attiene alla parte strutturale dell'edificio, si rileva che la stessa è quella tipica dell'epoca costruttiva, realizzata con struttura portante del tipo a telaio con pilastri e travi gettati in opera ed elementi strutturali orizzontali e solaio di copertura costituiti da solai in laterocemento.

Per quanto attiene alle finiture, si evidenzia che le stesse sono state realizzate con impiego di materiali di media qualità, nello specifico, le pavimentazioni sono state realizzate con piastrelle in ceramica monocottura, i serramenti interni sono realizzati in legno tamburato impiallacciato sulle due facce con pannelli in laminato ligneo mentre i serramenti esterni sono in legno con interposta lastra in doppio vetro, gli elementi di oscuratura sono costituiti da persiane in legno e le pareti sono rifinite con intonaco a base di calce cementizia tinteggiate con tempera di colore bianco.

Per quanto attiene alla parte impiantistica si segnala che l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria ed elementi radianti in alluminio preverniciato bianco.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con adeguato numero di prese e punti luce, con derivazione da centralino elettrico dedicato; gli impianti sono perfettamente funzionanti e lo stato di conservazione generale è da considerarsi discreto.

1.4 – Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica; nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:



1. *Trascrizione a favore del 13.05.2009 – Reg. Part. 2454* *Reg. Gen. 3397*

Atto di scissione societaria stipulato avanti Notaio Dott. Giovanni Vacirca rep. n. 126159/442229 del 07.05.2009, in forza del quale la società AL.BA. Costruzioni s.r.l. veniva scissa e costituita nuova società denominata SASSI s.r.l.; in forza di suddetto atto di cessione venivano trasferiti alla costituita nuova società i beni immobili siti in Comune di Casteggio, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 10 mappale 1882 sub. 19, 29, 36, 46, 49 e 58.

2. *Iscrizione contro del 29.06.2016 – Reg. Part. 521* *Reg. Gen. 4285*

Ipoteca conc. amministrativa rep. n. 1428/1916 del 21.06.2016 a favore di Equitalia Nord S.p.A., Capitale €. 536.476,20 – somma iscritta €. 1.072.952,40, gravante su immobili di proprietà della società tra i quali le unità immobiliari site in Casteggio, catastalmente identificate al N.C.E.U. foglio 10 mappale 1882 sub. 19, 29, 36, 46, 49 e 58.

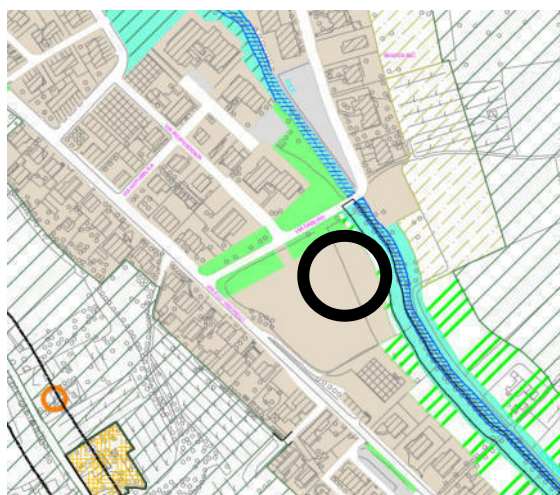
3. *Iscrizione contro del 09.05.2022 – Reg. Part. 435* *Reg. Gen. 3525*

Ipoteca in rinnovazione per concessione di mutuo fondiario con atto Notaio Dott. Accolla Francesco Girolamo rep. n. 197227 del 16.05.2022 a favore di Banca Regionale Europea S.p.A., Capitale €. 186.572,17 – somma iscritta €. 373.144,34, gravante su immobili di proprietà della società siti in Casteggio, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 10 mappale 1882 sub. 19, 29, 36, 46, 49 e 58.

4. *Trascrizione contro del 23.10.2023 – Reg. Part. 39638* *Reg. Gen. 57996*

Sentenza dichiarativa di fallimento pubblicata il 04.10.2023 rep. n. 234.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Casteggio, approvato con Delibera di C.C. n. 19 del 05.05.2022 efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 29 del 20.07.2022, ha individuato e ricompreso l'area su cui sorge il bene immobile nella zona urbanistica definita "Tessuto urbano di recente formazione" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 43 della Normativa del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

**Art. 43. Tessuto urbano di recente formazione**

In relazione alle caratteristiche morfologiche ed alle funzioni prevalenti presenti nelle diverse parti dell'aggregato urbano, il medesimo viene così articolato:

- a. Ambiti prevalentemente residenziali
- b. Ambiti prevalentemente produttivi/logistici
- c. Ambiti prevalentemente commerciali
- d. Ambiti prevalentemente turistico – alberghiero
- e. Aree a verde privato
- f. Attività agricole in ambito urbano

Modalità attuative

Gli interventi ammessi dal PdR si attuano mediante:

- a. piani attuativi, laddove specificamente indicato negli elaborati grafici "Quadro di riferimento normativo" e, quand'anche non esplicitato nei suddetti elaborati, quando la dimensione e/o la complessità delle problematiche necessita di definire preventivamente un corretto assetto urbanistico e/o un'adeguata contestualizzazione rispetto all'intorno.

Sono comunque da assoggettare a piano attuativo – PUA – o a permesso di costruire convenzionato – PCC – gli interventi riguardanti aree edificabili (e/o parzialmente edificate) di superficie > a mq 4.000 per gli ambiti residenziali, e > a mq 6.500 per gli ambiti produttivi, logistici, terziari e commerciali, ad eccezione dei lotti derivanti da PUA già attuati e/o in corso di attuazione.

- b. intervento edilizio diretto, in tutti gli altri casi

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Casteggio, risultano depositati:

- * Concessione edilizia n. 15 del 22.04.2022 (costruzione fabbricato residenziale);
- * Certificato di Agibilità n. 05/2016 prot. n. 2957-16/4795 del 29.03.2016.

In ragione di quanto premesso e in considerazione delle verifiche effettuate si attesta la regolarità edilizia ed urbanistica dei vari beni immobili.

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: sulla scorta delle planimetrie catastali, con strumento laser, si sono effettuate le misurazioni dei locali costituenti le varie unità immobiliari; dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificato in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Comm.le
1882 sub. 19	primo	residenza	mq. 61,42	1,00	mq. 61,42
		balcone	mq. 21,60	0,35	mq. 7,56
	interrato	cantina	mq. 3,40	0,30	mq. 1,02
Totale					mq. 70,00



U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Comm.le
1882 sub. 29	terzo	residenza	mq. 70,20	1,00	mq. 70,20
		balcone	mq. 13,28	0,35	mq. 4,65
	interrato	cantina	mq. 3,84	0,30	mq. 1,15
Totale					mq. 76,00

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Comm.le
1882 sub. 36	terzo	residenza	mq. 70,20	1,00	mq. 70,20
		balcone	mq. 13,28	0,35	mq. 4,65
	interrato	cantina	mq. 6,40	0,30	mq. 1,92
Totale					mq. 76,77

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Comm.le
1882 sub. 46	interrato	autorimessa	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00
1882 sub. 49	interrato	autorimessa	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00
1882 sub. 58	interrato	autorimessa	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00

5. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: come da paragrafo dei cespiti precedenti.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare anche nell'ultimo trimestre del 2023 (ultimi dati certi disponibili), relativamente ai beni immobili a destinazione residenziale, continua a registrare una lieve flessione della domanda; va comunque evidenziato che rispetto ai precedenti trimestri i valori di compravendita dei beni sono stabili.

L'analisi e le verifiche effettuate sulle recenti compravendite, hanno consentito di appurare che la domanda privilegia immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (ottime finiture, efficienza energetica, qualità del progetto architettonico) e allocati in zone tranquille e di pregio, prossime ai principali servizi.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso degli ultimi 12 mesi, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quella oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo o Market Comparison Approach (MCA)**.



Suddetto metodo consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle di immobili simili, e si basa sul principio per il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject al fine di ottenere il prezzo corretto che è quello del comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando la stessa metodologia a tutte le caratteristiche immobiliari, viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica (rapporto strumentale, ubicazione, condizioni manutenzione, ecc.) nella formazione del prezzo dell'unità immobiliare; l'adeguamento del prezzo dei comparabili consentirà infine di individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare: le indagini effettuate per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili, come precedentemente riportato, hanno consentito di rilevare tre recenti compravendite che hanno portato alla determinazione del prezzo unitario medio a seguito dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione relativi ad ogni singola caratteristica.

I coefficienti di differenziazione sono dei moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Si specifica che l'intervallo dei coefficienti di differenziazione per ogni singola caratteristica è ricompreso in un intervallo che va dal minimo di 0,80 al massimo di 1,00.

Le caratteristiche che hanno interessato la determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di trattazione sono le seguenti:

rapporto strumentale - rapporto di allineamento dei prezzi offerti e prezzi reali che varia in base all'andamento del mercato; quando la domanda è sostenuta e l'offerta scarsa tenderà ad assumere



valori prossimi all'unità (1,00), mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori attorno a 0,80, valori più bassi sono difficili, se non in momenti di grande depressione del mercato o per motivazioni che esulano da questo come, ad esempio, un periodo di credit crunch particolarmente spinto.

ubicazione – il coefficiente di ubicazione è riferito alla posizione dell'unità immobiliare all'interno di un determinato ambito territoriale; più l'ubicazione del bene risulta interessante in termini di panoramicità, pregio architettonico e qualità dei servizi del luogo, più il coefficiente è crescente.

dotazioni impiantistiche – il coefficiente relativo alle dotazioni impiantistiche, qualifica l'unità immobiliare in relazione alla tipologia e al numero di impianti asserviti alla stessa con particolare attenzione e rilievo all'efficientamento energetico che gli stessi garantiscono alla struttura.

A titolo esemplificativo se il fabbricato è dotato di impianti di tipo tradizionale (elettrico e termosanitario) in buone condizioni, il coefficiente di applicazione è 0,90, se oltre agli impianti tradizionali è dotato di sistema domotico, impianto fotovoltaico o geotermico, ecc. il coefficiente di applicazione è 1,00.

livello di piano – il coefficiente di adeguamento relativo al piano quantifica l'unità immobiliare in relazione alla sua posizione altimetrica all'interno dell'edificio in cui la stessa è allocata. È fondamentale, ai fini della corretta identificazione del valore del piano, tenere in debito conto se nel fabbricato è installato o meno un ascensore e se lo stesso permette di raggiungere tutti i piani. Se il fabbricato è servito da ascensore i coefficienti correttivi sono crescenti dal piano terra fino al piano più alto, mentre decrescono in caso di assenza dell'ascensore.

condizioni di manutenzione – il coefficiente relativo allo stato di conservazione e di manutenzione del bene, è il risultato della verifica dello stato degli elementi dell'unità immobiliare quali pavimenti, infissi, impianti, nonché gli elementi delle parti comuni anche dal punto di vista strutturale.

Di seguito si riporta la tabella di calcolo in cui sono stati inseriti tutti parametri e i valori individuati in sede di esecuzione delle indagini di mercato, utili al fine della determinazione del valore dell'immobile oggetto di trattazione.


Descrizione sintetica	bilocale Via Del Rile	bilocale Via Repubblica	bilocale Via Torlaschi	IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE Via Dabusti
Prezzo	77.000,00 €	74.000,00 €	80.000,00 €	
Superficie	MQ. 72,00	MQ. 70,00	MQ. 75,00	MQ. 76,00
Rapporto strumentale (0,80/1,00)	0,90	0,90	0,90	0,90
Ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
Coeff.te ubicazione	0,90	0,90	0,90	0,90



Dotazioni impiantistiche	base/normale	base/normale	base/normale	base/normale
Coeff.te impianti	0,90	0,90	0,90	0,90
Livello di piano	terzo	primo	terra	primo/terzo
Coeff.te piano	1,00	0,90	0,90	1,00
Condizioni di Manutenzione	discrete	discrete	discrete	discrete
Coeff.te manutenzione	0,90	0,90	0,90	0,90
Media Coefficienti	0,920	0,900	0,900	0,920
Prezzo Rettificato	70.070,00 €	67.340,00 €	72.800,00 €	0,910
Prezzo unitario	973,19 €	962,00 €	970,67 €	
Prezzo unitario medio	968,62 €			
Differenziale superficiale mq.	4,00	6,00	1,00	
Prezzo parametro superficiale	3.874,48 €	5.811,72 €	968,62 €	
Valore corretto	73.944,48 €	73.151,72 €	73.768,62 €	
Valore unitario corretto	1.027,01 €	1.045,02 €	983,58 €	
Valore corretto medio	1.018,54 €			
Valore medio arrotondato	1.020,00 €			

Al fine di verificare l'attendibilità dei risultati, sono stati considerati come termini di confronto i valori riportati dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona omogenea di riferimento "B1", così come di seguito riportati.

Si specifica che le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare non possono essere assunte ai fini estimativi, il loro utilizzo è pertanto finalizzato alla sola dimostrazione di una corrispondenza con i valori determinati e quelli presenti nella banca dati dell'OMI.


 **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

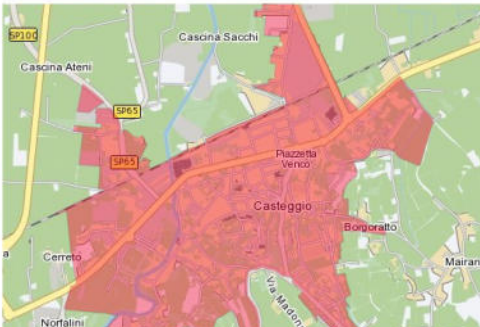
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: PAVIA
Comune: CASTEGGIO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	930	1100	L	3	3,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400	L	4	4,5	L
Box	Normale	810	930	L	3,4	4	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni







L'interrogazione della banca dati OMI evidenzia una forchetta di valori che va da un minimo di €. 930,00/mq. ad un massimo di €. 1.100,00/mq.; si ritiene pertanto congruo il valore determinato in applicazione del metodo MCA pari a ad **€. 1.020,00/mq.**; per le autorimesse si utilizzerà invece il valore di **€. 700,00/mq.** individuato a seguito delle indagini di mercato effettuate.

Di seguito si riporta il valore di mercato dei beni specificando che lo stesso *è da considerarsi a corpo e non a misura.*

Id Catastale	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Comm.le	VALORE/mq	Totale arrot.
1882 sub. 19	primo	residenziale	mq. 70,00	€. 1.020,00	€. 71.400,00
a detrarre coefficiente 10% per mancanza garanzia per vizi e difetti					€. 7.140,00
a detrarre coefficiente 15% per vendita di tipo liquidatorio					€. 10.710,00
Totale in arrotondamento					€. 53.500,00

Id Catastale	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Comm.le	VALORE/mq	Totale arrot.
1882 sub. 29	terzo	residenziale	mq. 76,00	€. 1.020,00	€. 77.520,00
a detrarre coefficiente 10% per mancanza garanzia per vizi e difetti					€. 7.752,00
a detrarre coefficiente 15% per vendita di tipo liquidatorio					€. 11.628,00
Totale in arrotondamento					€. 58.100,00

Id Catastale	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Comm.le	VALORE/mq	Totale arrot.
1882 sub. 36	terzo	residenziale	mq. 76,77	€. 1.020,00	€. 78.305,40
a detrarre coefficiente 10% per mancanza garanzia per vizi e difetti					€. 7.830,54
a detrarre coefficiente 15% per vendita di tipo liquidatorio					€. 11.745,81
Totale in arrotondamento					€. 58.700,00

Id Catastale	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Comm.le	VALORE/mq	Totale arrot.
1882 sub. 46	interrato	autorimessa	mq. 18,00	€. 700,00	€. 12.600,00
a detrarre coefficiente 15% per vendita di tipo liquidatorio					€. 1.890,00
Totale in arrotondamento					€. 10.700,00

Id Catastale	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Comm.le	VALORE/mq	Totale arrot.
1882 sub. 49	interrato	autorimessa	mq. 18,00	€. 700,00	€. 12.600,00
a detrarre coefficiente 15% per vendita di tipo liquidatorio					€. 1.890,00
Totale in arrotondamento					€. 10.700,00

Id Catastale	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Comm.le	VALORE/mq	Totale arrot.
1882 sub. 58	interrato	autorimessa	mq. 18,00	€. 700,00	€. 12.600,00
a detrarre coefficiente 15% per vendita di tipo liquidatorio					€. 1.890,00
Totale in arrotondamento					€. 10.700,00

Con riferimento alla formazione dei lotti di vendita dei succitati beni, ai fini di una migliore commerciabilità e valorizzazione degli stessi, si è effettuato l'abbinamento di un appartamento con un'autorimessa in ragione della loro prossimità; il tutto così come meglio riportato nel riepilogo che segue in ordine alla formazione dei lotti di vendita.

**RIEPILOGO**

Ai fini di una migliore definizione dei valori accertati, di seguito si riportano i valori determinati suddivisi per lotti, rimandando agli allegati per una lettura di dettaglio.

Lotto Immobiliare 01

Unità immobiliari a destinazione residenziale e terziaria site in Via Pinetti 16 – Martinengo
catastralmente identificati al fg. 7 mappale n. 1137 sub. 702 e 703 €. **178.000,00**

Lotto Immobiliare 02

Unità immobiliari a destinazione commerciale site in Via D. Alighieri 30 – Romano di Lombardia
catastralmente identificati al fg. 10 mapp. n. 8556 sub. 706 €. **56.800,00**
Area urbana in Via Del Commercio catastralmente identificata mapp. 9470 sub. 737 €. **0,00**

Lotto Immobiliare 03

Unità immobiliare a destinaz. residenziale e posto auto siti in Via Valle delle Fontane – Endine Gaiano
catastralmente identificati al fg. 4 mapp. n. 3508 sub. 21 e 27 €. **33.400,00**

Lotto Immobiliare 04

Unità immobiliare a destinaz. residenziale e autorimessa siti in Via Dabuti – Casteggio (PV)
catastralmente identificati al fg. 10 mapp. n. 1882 sub. 19 e 46 €. **64.200,00**

Lotto Immobiliare 05

Unità immobiliare a destinaz. residenziale e autorimessa siti in Via Dabuti – Casteggio (PV)
catastralmente identificati al fg. 10 mapp. n. 1882 sub. 29 e 58 €. **68.800,00**

Lotto Immobiliare 06

Unità immobiliare a destinaz. residenziale e autorimessa siti in Via Dabuti – Casteggio (PV)
catastralmente identificati al fg. 10 mapp. n. 1882 sub. 36 e 49 €. **69.400,00**

Totale generale €. 470.600,00

Lo scrivente perito ritiene opportuno evidenziare che le conclusioni alle quali lo stesso è pervenuto, debbano essere lette in considerazione del mandato conferitogli e specificatamente in ragione delle seguenti limitazioni:

- non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche relative:
 - alla staticità dei beni e all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche;
 - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto;

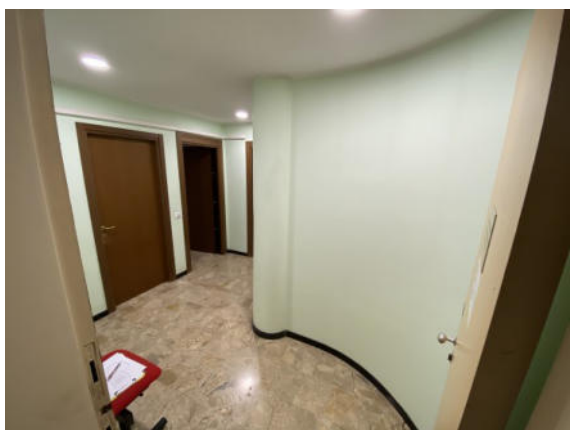
Bergamo, lì aprile 2024

firmato

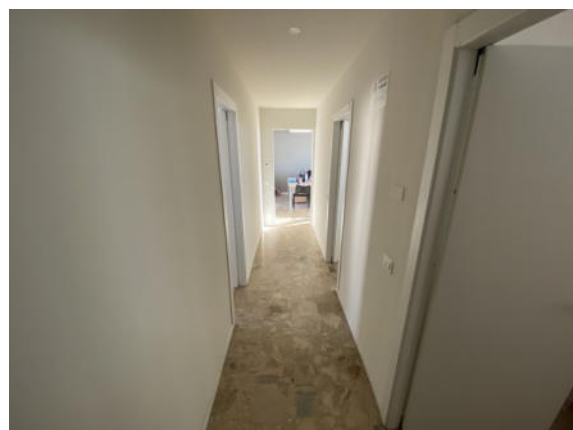
DANILO SALVONI
ARCHITETTO



MARTINENGO - VISTA EDIFICIO IN CUI SONO ALLOCATE LE UNITA' IMMOBILIARI



MARTINENGO - VISTA INGRESSO



MARTINENGO - VISTA CORRIDOIO



MARTINENGO - VISTA BAGNO



MARTINENGO - VISTA UFFICIO



MARTINENGO - VISTA UFFICIO



MARTINENGO - VISTA UFFICIO



MARTINENGO - VISTA UFFICIO



MARTINENGO - VISTA UFFICIO



ROMANO DI LOMBARDIA - VISTA EDIFICIO IN CUI E' ALLOCATA L'UNITA' IMMOBILIARE



ROMANO DI L.DIA- VISTA INGRESSO



ROMANO DI L.DIA - VISTA UFFICIO



ROMANO DI L.DIA- VISTA UFFICIO



ROMANO DI L.DIA - VISTA BAGNO



ROMANO DI LOMBARDIA - VISTA AREA URBANA IN VIA DEL COMMERCIO



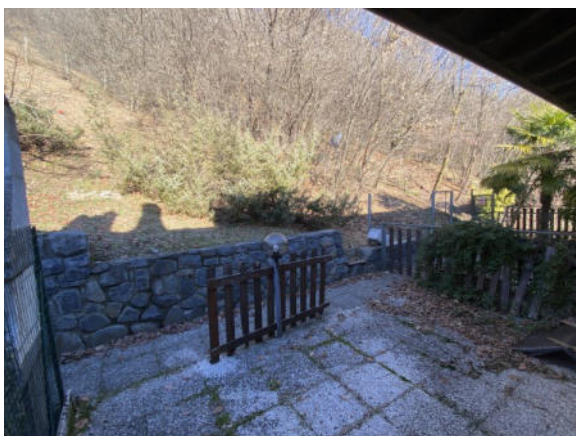
ENDINE GAIANO - VISTA EDIFICIO IN CUI E' ALLOCATA L'UNITA' IMMOBILIARE



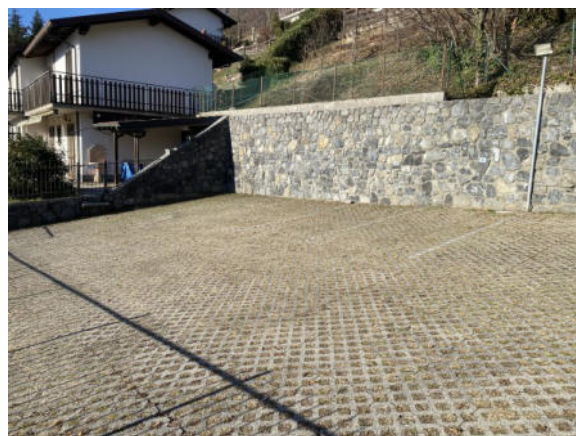
ENDINE GAIANO- VISTA ANGOLO COTTURA



ENDINE GAIANO- VISTA D'INSIEME UNITA' IMM.RE



ENDINE GAIANO- VISTA AREA ESTERNA ESCLUSIVA



ENDINE GAIANO- VISTA POSTO AUTO



CASTEGGIO - VISTA EDIFICIO IN CUI SONO ALLOCATE LE UNITA' IMMOBILIARI



CASTEGGIO - VISTA EDIFICIO IN CUI SONO ALLOCATE LE UNITA' IMMOBILIARI



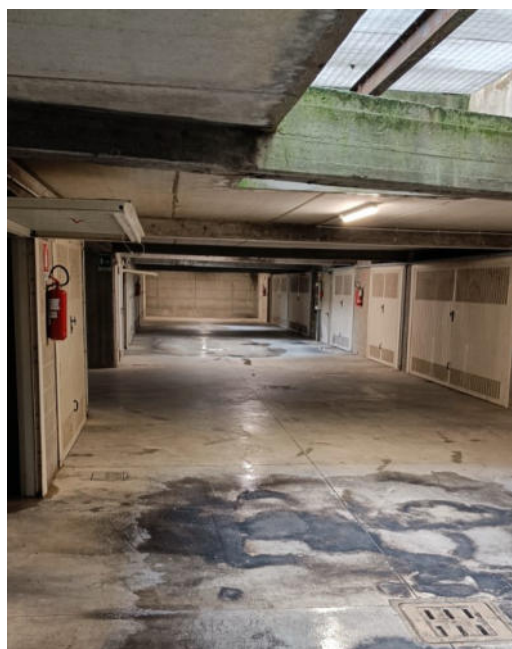
CASTEGGIO- VISTA INTERNO APPARTAMENTI



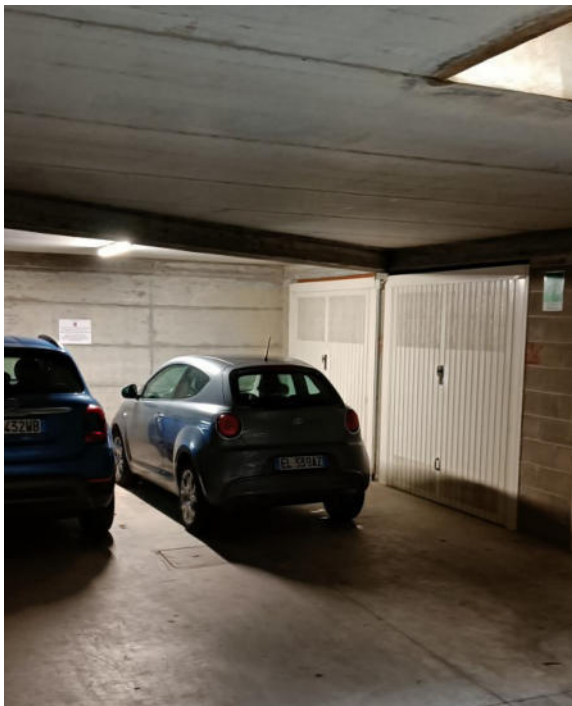
CASTEGGIO- VISTA INTERNO APPARTAMENTI



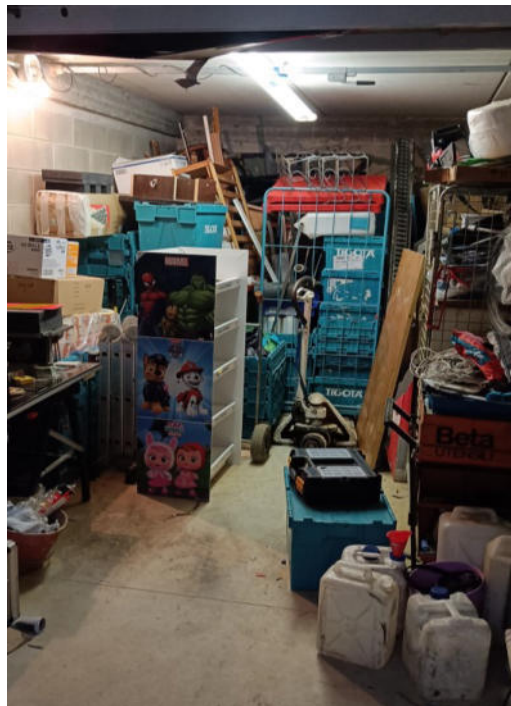
CASTEGGIO- VISTA BAGNO



CASTEGGIO CORSELLO BOX



CASTEGGIO - VISTA ESTERNA AUTORIMESSA



ENDINE GAIANO- VISTA POSTO AUTO

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2023

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO



Soggetto richiesto:

SASSI S.R.L. sede MARTINENGO (BG) (CF: 03577820164)

Totali immobili: di catasto fabbricati 6



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **ENDINE GAIANO (D406) (BG)**
• Sez. Urb. **PI Foglio 4 Particella 3508 Subalterno 21**
Partita: **1000846**

COSTITUZIONE del 14/07/1998 in atti dal 14/07/1998
(n. C01889.1/1998)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **ENDINE GAIANO (D406B) (BG)**
Foglio **9 Particella 3508**

> Indirizzo

VIA VALLE DELLE FONTANE n. SN Piano 2

COSTITUZIONE del 14/07/1998 in atti dal 14/07/1998
(n. C01889.1/1998)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 144,61**
Rendita: **Lire 280.000**
Categoria **A/3^a**, Classe **2**, Consistenza **2,0 vani**

COSTITUZIONE del 14/07/1998 in atti dal 14/07/1998
(n. C01889.1/1998)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: **31 m²**

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **27 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
14/07/1998, prot. n. C01889



**Immobile di catasto fabbricati -
n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **ENDINE GAIANO (D406) (BG)**

• Sez. Urb. **PI** Foglio **4** Particella **3508** Subalterno **27**

Partita: **1000846**

COSTITUZIONE del 14/07/1998 in atti dal 14/07/1998
(n. C01889.1/1998)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ENDINE GAIANO (D406B) (BG)**

Foglio **9** Particella **3508**

> Indirizzo

VIA VALLE DELLE FONTANE n. SN Piano T

COSTITUZIONE del 14/07/1998 in atti dal 14/07/1998
(n. C01889.1/1998)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 6,20**

Rendita: **Lire 12.000**

Categoria **C/6^e**, Classe **1**, Consistenza **6 m²**

COSTITUZIONE del 14/07/1998 in atti dal 14/07/1998
(n. C01889.1/1998)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: **6 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
14/07/1998, prot. n. C01889

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

> 1. SASSI S.R.L. (CF 03577820164)

sede in MARTINENGO (BG)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
07/05/2009 - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione
Volume 1 n. 6751 registrato in data 11/05/2009 -
SCISSIONE Voltura n. 9483.1/2010 - Pratica n.
BG0119927 in atti dal 21/04/2010

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di ENDINEGAIANO (D406)

Numero immobili: 2 Rendita: euro 150,81 Vani: 2,0 Superficie: 6 m²



Immobile di catasto fabbricati -
n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MARTINENGO (E987) (BG)**

• Foglio 7 Particella 1137 Subalterno 702

VARIAZIONE del 16/01/2012 Pratica n. BG0007747 in
atti dal 16/01/2012 FRAZ. CON CAMBIO DI
DESTINAZIONE (n. 1071.1/2012)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MARTINENGO (E987) (BG)**

Foglio 9 Particella 1137

> Indirizzo

VIA AN. E AG. PINETTI n. 16 Piano 1

VARIAZIONE del 16/01/2012 Pratica n. BG0007747 in
atti dal 16/01/2012 FRAZ. CON CAMBIO DI
DESTINAZIONE (n. 1071.1/2012)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 371,85

Categoria A/2^d, Classe 1, Consistenza 4,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2013
Pratica n. BG0009255 in atti dal 16/01/2013
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1690.1/2013)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **98 m²**

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **98 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
16/01/2012, prot. n. BG0007747



**Immobile di catasto fabbricati -
n.4**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MARTINENGO (E987) (BG)**

• Foglio **7** Particella **1137** Subalterno **703**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MARTINENGO (E987) (BG)**

Foglio **9** Particella **1137**

VARIAZIONE del 16/01/2012 Pratica n. BG0007747 in
atti dal 16/01/2012 FRAZ. CON CAMBIO DI
DESTINAZIONE (n. 1071.1/2012)

> Indirizzo

VIA AN. E AG. PINETTI n. 16 Piano 1

VARIAZIONE del 16/01/2012 Pratica n. BG0007747 in
atti dal 16/01/2012 FRAZ. CON CAMBIO DI
DESTINAZIONE (n. 1071.1/2012)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 581,01**

Categoria **A/10^e**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2013
Pratica n. BG0009255 in atti dal 16/01/2013
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1690.1/2013)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **69 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
16/01/2012, prot. n. BG0007747

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 4 - totale righe intestati: 1

> 1. SASSI S.R.L. (CF 03577820164)

sede in MARTINENGO (BG)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 16/01/2012 Pratica n. BG0007747
in atti dal 16/01/2012 FRAZ. CON CAMBIO DI
DESTINAZIONE (n. 1071.1/2012)

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MARTINENGO (E987)
Numero immobili: 2 Rendita: euro 952,86 Vani: 7,0



Immobile di catasto fabbricati -
n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di ROMANO DI LOMBARDIA (H509)
(BG)

• Foglio 10 Particella 8556 Subalterno 706

DIVISIONE del 04/01/2001 Pratica n. 3077 in atti dal
04/01/2001 DIVISIONE (n. 167.1/2001)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ROMANO DI LOMBARDIA (H509)
(BG)

Foglio 9 Particella 8556

> Indirizzo

VIALE DANTE ALIGHIERI n. 30 Piano T

DIVISIONE del 04/01/2001 Pratica n. 3077 in atti dal
04/01/2001 DIVISIONE (n. 167.1/2001)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 720,46

Rendita: Lire 1.395.000

Categoria C/1^o, Classe 4, Consistenza 45 m²

DIVISIONE del 04/01/2001 Pratica n. 3077 in atti dal
04/01/2001 DIVISIONE (n. 167.1/2001)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: 54 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
04/01/2001, prot. n. 3077

> Intestazione attuale dell'immobile n. 5 - totale righe intestati: 1

> 1. SASSI S.R.L. (CF 03577820164)

sede in MARTINENGO (BG)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/12/2009 Pubblico ufficiale BARATTERI
ADRIANO Sede MARTINENGO (BG) Repertorio n.
46288 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 845.1/2010 Reparto PI di BERGAMO

in atti dal 12/01/2010

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di ROMANO DI LOMBARDIA (H509)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 720,46 Superficie: 45 m²



Immobile di catasto fabbricati -
n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di ROMANO DI LOMBARDIA (H509)
(BG)

• Foglio 14 Particella 9470 Subalterno 737

DIVISIONE del 07/04/2005 Pratica n. BG0076948 in
atti dal 07/04/2005 DIVISIONE (n. 6334.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ROMANO DI LOMBARDIA (H509)
(BG)

Foglio 9 Particella 9470

> Indirizzo

VIA DEL COMMERCIO n. SN Piano T

DIVISIONE del 07/04/2005 Pratica n. BG0076948 in
atti dal 07/04/2005 DIVISIONE (n. 6334.1/2005)

> Dati di classamento

Categoria F/1⁹, Consistenza 530 m²

DIVISIONE del 07/04/2005 Pratica n. BG0076948 in
atti dal 07/04/2005 DIVISIONE (n. 6334.1/2005)

> Intestazione attuale dell'immobile n. 6 - totale righe intestati: 1

> 1. SASSI S.R.L. (CF 03577820164)

sede in MARTINENGO (BG)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
07/05/2009 - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione
Volume 1 n. 6751 registrato in data 11/05/2009 -
SCISSIONE Voltura n. 9486.1/2010 - Pratica n.
BG0119927 in atti dal 21/04/2010

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di ROMANO DI LOMBARDIA (H509)
Numero immobili: 1 Superficie: 530 m²

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 6 Rendita: euro 1.824,13 Vani: 9,0 Superficie: 581 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
- d) A/2: Abitazioni di tipo civile
- e) A/10: Uffici e studi privati
- f) C/1: Negozi e botteghe
- g) F/1: Area urbana

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0007747 del 16/01/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Martinengo

Via Agostino Ed Angelo Pinetti

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1137

Subalterno: 702

Compilata da:

Piana Gianfranco

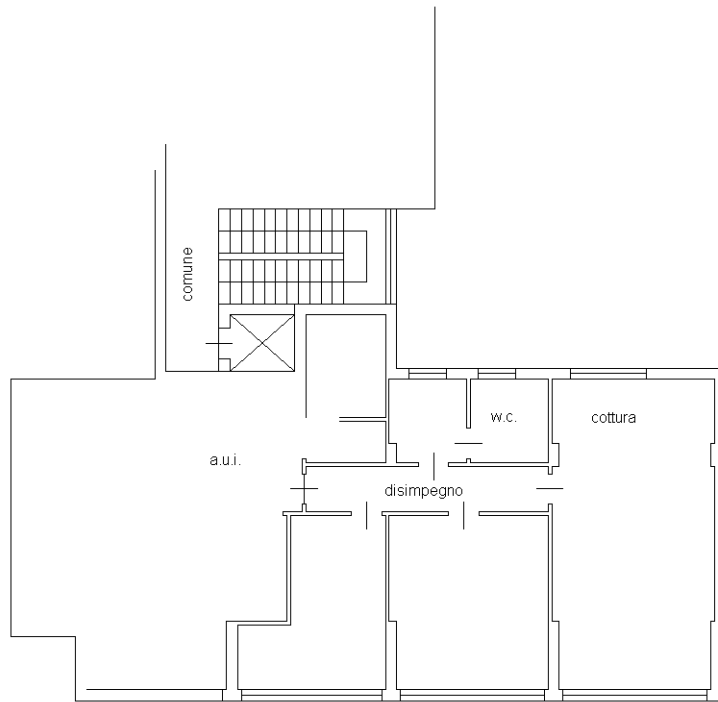
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2865

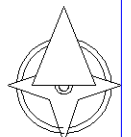
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO H=3.00

Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0007747 del 16/01/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Martinengo

Via Agostino Ed Angelo Pinetti

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1137

Subalterno: 703

Compilata da:

Piana Gianfranco

Iscritto all'albo:

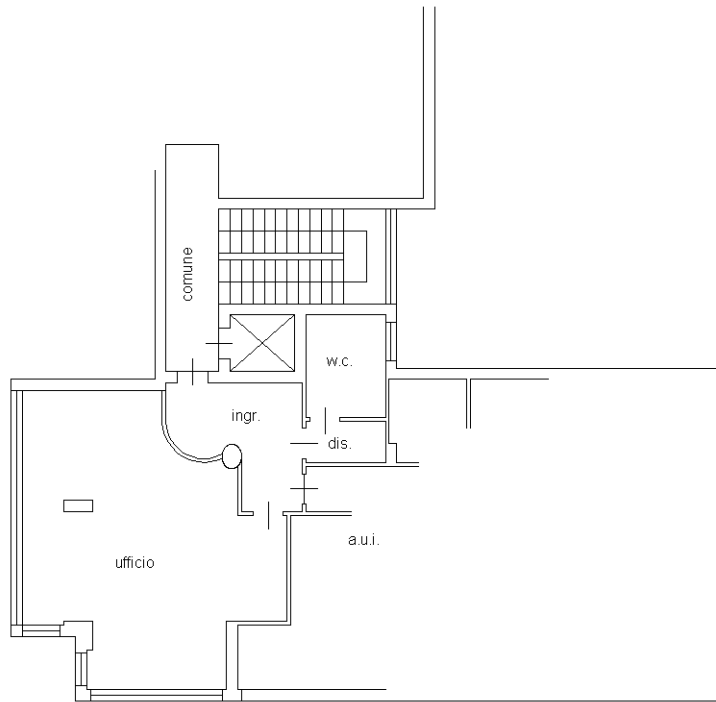
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2865

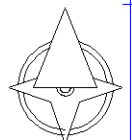
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO H=3.00

Ultima planimetria in atti



MODULARIO
a r.r. n. 497



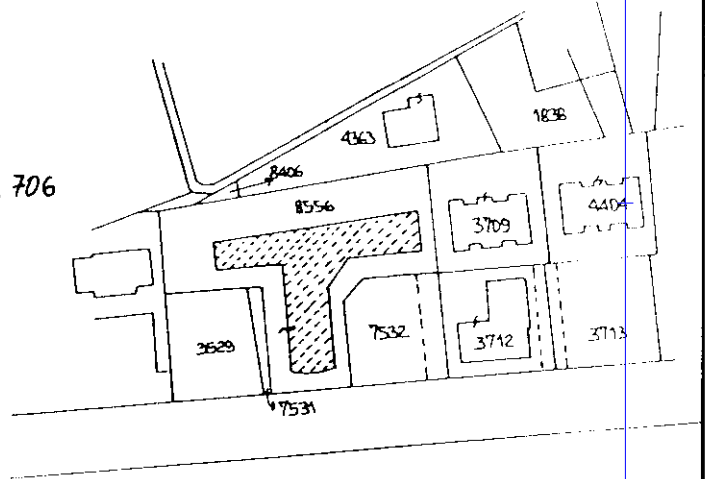
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

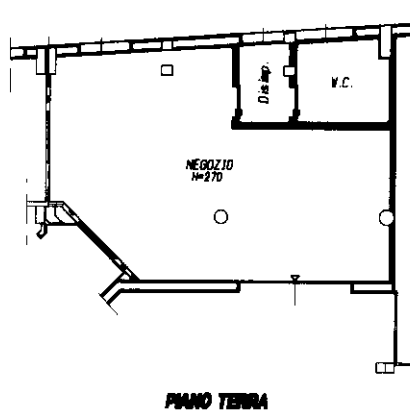
I IRF
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Romano di L. dia via Dante Alighieri civ. 30

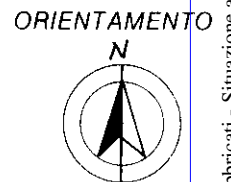
Divisione del fg. 10 Mappale 8556 sub. 5
assume nuovo identificativo fg. 10 Mappale 8556 sub. 706



Estratto mappa
scala 1:2000



PIANO TERRA



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)

Lamera Marino

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 04/01/2001 - Data: 19/12/2023 - n. T119149 - Richiedente: SLVDNL62S21A794D
Totale schede: 10 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Firma: Bergamo - data: 12.12.2000
n. 8556 sub. 706

Catasto di Fabbricati - Situazione al 19/12/2023 - Comune di ROMANO DI LOMBARDIA (H509) - < Foglio 10 - Particella 8556 - Subalterno 706 >
VIALE DANTE ALIGHIERI n. 30 Piano T

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Ferruccio Ferrari	Isritto all'albo: Architetti	Prov. Bergamo	N. 1531
Comune di Romano Di Lombardia	Sezione:	Foglio: 14	Particella: 9470	Pr. 000135 n. del 06/02/2024
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Bergamo





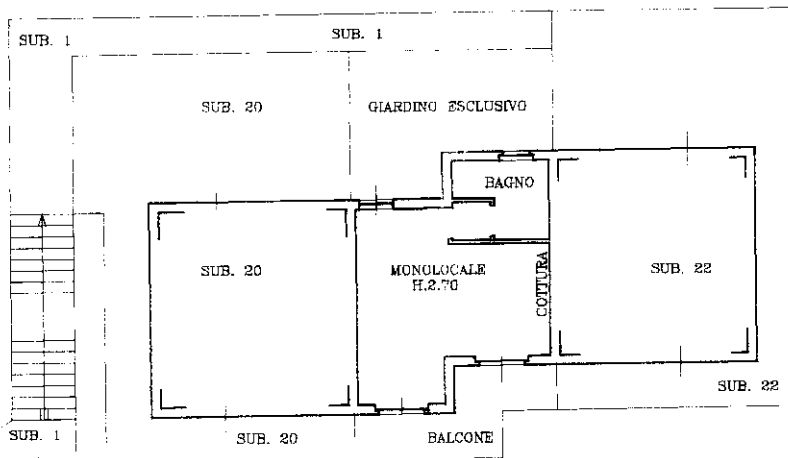
Planimetria di attuazione in Comune di **ENDINE GAIANO**

via

VALLE DELLE FONTANE

CIV. **SN**

SUB. 1



PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO A I FIGLI

Disegnata da **BELOTTI GEOM. MARIO**

Ultima planimetria in atti

Catascò del 19/12/2023 - Comune di ENDINE GAIANO(D406) - < Sez. urbana PI - Foglio 4 - Particella 3508 - Subalterno 21 >
VIA VALLE DELLE FONTANE n. SN Piano 2

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2023

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PAVIA



Soggetto richiesto:

SASSI S.R.L. sede MARTINENGO (BG) (CF: 03577820164)

Totali immobili: di catasto fabbricati 6



**Immobile di catasto fabbricati -
n.1**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CASTEGGIO (C053) (PV)**
• Foglio **10** Particella **1882** Subalterno **19**

COSTITUZIONE del 23/11/2006 Pratica n. PV0221469
in atti dal 23/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2404.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CASTEGGIO (C053) (PV)**
Foglio **10** Particella **1882**

> Indirizzo

VIA GIOVANNI DABUSTI n. 111/D Piano 1-S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2022
Pratica n. PV0006466 in atti dal 08/02/2022
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
2825.1/2022)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 169,91**
Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2007
Pratica n. PV0446411 in atti dal 23/11/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47707.1/2007)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: **72 m²**

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **64 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
23/11/2006, prot. n. PV0221469



**Immobile di catasto fabbricati -
n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CASTEGGIO (C053) (PV)**

• Foglio **10** Particella **1882** Subalterno **29**

COSTITUZIONE del 23/11/2006 Pratica n. PV0221469
in atti dal 23/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2404.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CASTEGGIO (C053) (PV)**

Foglio **10** Particella **1882**

> Indirizzo

VIA GIOVANNI DABUSTI n. 111/A Piano 3-S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2022
Pratica n. PV0010129 in atti dal 23/02/2022
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10129.1/2022)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 194,19**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **4,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2007
Pratica n. PV0446411 in atti dal 23/11/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47707.1/2007)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: **79 m²**

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **75 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
23/11/2006, prot. n. PV0221469



Immobile di catasto fabbricati -
n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CASTEGGIO (C053) (PV)**
• Foglio **10** Particella **1882** Subalterno **36**

COSTITUZIONE del 23/11/2006 Pratica n. PV0221469
in atti dal 23/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2404.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CASTEGGIO (C053) (PV)**
Foglio **10** Particella **1882**

> Indirizzo

VIA GIOVANNI DABUSTI n. 111/D Piano 3-S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2022
Pratica n. PV0006470 in atti dal 08/02/2022
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
2829.1/2022)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 194,19**
Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **4,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2007
Pratica n. PV0446411 in atti dal 23/11/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47707.1/2007)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: **77 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **73 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
23/11/2006, prot. n. PV0221469



Immobile di catasto fabbricati -
n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CASTEGGIO (C053) (PV)**
• Foglio **10** Particella **1882** Subalterno **46**

COSTITUZIONE del 23/11/2006 Pratica n. PV0221469
in atti dal 23/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2404.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CASTEGGIO (C053) (PV)**
Foglio **10** Particella **1882**

> **Indirizzo**

VIA VIGORELLI n. 111 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2022
Pratica n. PV0011220 in atti dal 24/02/2022
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11220.1/2022)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 31,76**
Categoria **C/6^e**, Classe **2**, Consistenza **15 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2007
Pratica n. PV0446411 in atti dal 23/11/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47707.1/2007)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **18 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
23/11/2006, prot. n. PV0221469



**Immobile di catasto fabbricati -
n.5**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CASTEGGIO (C053) (PV)**
• Foglio **10** Particella **1882** Subalterno **49**

COSTITUZIONE del 23/11/2006 Pratica n. PV0221469
in atti dal 23/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2404.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CASTEGGIO (C053) (PV)**
Foglio **10** Particella **1882**

> **Indirizzo**

VIA VIGORELLI n. 111 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2022
Pratica n. PV0011226 in atti dal 24/02/2022
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11226.1/2022)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 33,88**
Categoria C/6^e, Classe 2, Consistenza 16 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2007
Pratica n. PV0446411 in atti dal 23/11/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47707.1/2007)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: 18 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
23/11/2006, prot. n. PV0221469



Immobile di catasto fabbricati -
n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CASTEGGIO (C053) (PV)**
• Foglio 10 Particella 1882 Subalterno 58

COSTITUZIONE del 23/11/2006 Pratica n. PV0221469
in atti dal 23/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2404.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CASTEGGIO (C053) (PV)**
Foglio 10 Particella 1882

> Indirizzo

VIA VIGORELLI n. 111 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2022
Pratica n. PV0011244 in atti dal 24/02/2022
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11244.1/2022)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 33,88**
Categoria C/6^e, Classe 2, Consistenza 16 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2007
Pratica n. PV0446411 in atti dal 23/11/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47707.1/2007)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **18 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
23/11/2006, prot. n. PV0221469

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 6 - totale righe intestati: 1**

> **1. SASSI S.R.L. (CF 03577820164)**

sede in MARTINENGO (BG)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 07/05/2009 Pubblico ufficiale GIOVANNI
VACIRCA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.
126159 - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione
Volume 1 n. 6751 registrato in data 11/05/2009 - ATTO
DI SCISSIONE Voltura n. 7306.1/2011 - Pratica n.
PV0200277 in atti dal 24/06/2011

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di CASTEGGIO (C053)

Numero immobili: **6** Rendita: **euro 657,81** Vani: **11,5** Superficie: **47 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **6** Rendita: **euro 657,81** Vani: **11,5** Superficie: **47 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

*b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*

c) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Direzione Provinciale di PAVIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di VOGHERA

Data 10/10/2023 Ora 19:03:50
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T406370 del 10/10/2023

per denominazione
Richiedente CSRDRD

Dati della richiesta

Denominazione: SASSI
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 01/12/1989 al 10/10/2023
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 30/11/1989

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1978

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. SASSI S.R.L.
Con sede in MARTINENGO (BG)
Codice fiscale 03577820164
2. SASSI SRL
Con sede in ROMANO DI LOMBARDIA (BG)
Codice fiscale 03577820164 *
3. SASSI S.R.L.
Con sede in MARTINENGO (BG)
Codice fiscale 06608830961

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 01/12/1989 al 10/10/2023 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 30/11/1989

-
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/05/2009 - Registro Particolare 2454 Registro Generale 3397
Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Repertorio 126159/44229 del 07/05/2009
ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE MEDIANTE COSTITUZIONE DI SRL
Immobili siti in CASTEGGIO(PV)

Ispezione telematica

Ispezione n. T406370 del 10/10/2023

per denominazione

Richiedente CSRDRD

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2010 - Registro Particolare 2338 Registro Generale 3433
Pubblico ufficiale BARATTERI ADRIANO Repertorio 47023/11933 del 21/04/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CASTEGGIO(PV)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2010 - Registro Particolare 4037 Registro Generale 5872
Pubblico ufficiale SANTAMARIA MARIA LUISA Repertorio 11377/5086 del 21/07/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CASTEGGIO(PV)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 29/06/2016 - Registro Particolare 521 Registro Generale 4285
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1428/1916 del 21/06/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Immobili siti in CASTEGGIO(PV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/2022 - Registro Particolare 435 Registro Generale 3525
Pubblico ufficiale ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO Repertorio 197227 del 16/05/2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in CASTEGGIO(PV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 651 del 2002

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1978
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.

Direzione Provinciale di PAVIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di VOGHERA

Data 10/10/2023 Ora 19:03:50
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T406370 del 10/10/2023

per denominazione
Richiedente CSRDRD

Dati della richiesta

Denominazione: SASSI
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 01/12/1989 al 10/10/2023
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 30/11/1989

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1978

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. SASSI S.R.L.
Con sede in MARTINENGO (BG)
Codice fiscale 03577820164
2. SASSI SRL
Con sede in ROMANO DI LOMBARDIA (BG)
Codice fiscale 03577820164 *
3. SASSI S.R.L.
Con sede in MARTINENGO (BG)
Codice fiscale 06608830961

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 01/12/1989 al 10/10/2023 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 30/11/1989

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/05/2009 - Registro Particolare 2454 Registro Generale 3397
Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Repertorio 126159/44229 del 07/05/2009
ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE MEDIANTE COSTITUZIONE DI SRL
Immobili siti in CASTEGGIO(PV)

Ispezione telematica

Ispezione n. T406370 del 10/10/2023

per denominazione
Richiedente CSRDRD

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2010 - Registro Particolare 2338 Registro Generale 3433
Pubblico ufficiale BARATTERI ADRIANO Repertorio 47023/11933 del 21/04/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CASTEGGIO(PV)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2010 - Registro Particolare 4037 Registro Generale 5872
Pubblico ufficiale SANTAMARIA MARIA LUISA Repertorio 11377/5086 del 21/07/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CASTEGGIO(PV)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 29/06/2016 - Registro Particolare 521 Registro Generale 4285
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1428/1916 del 21/06/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Immobili siti in CASTEGGIO(PV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/2022 - Registro Particolare 435 Registro Generale 3525
Pubblico ufficiale ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO Repertorio 197227 del 16/05/2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in CASTEGGIO(PV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 651 del 2002

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1978
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.

Ispezione telematica

Motivazione CTU	n. T1 168678 del 05/03/2024
	Inizio ispezione 05/03/2024 11:52:03
Richiedente SLVDNL per conto di SLVDNL62S21A794D	Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n.	57996		
Registro particolare n.	39638	Presentazione n. 73	del 23/10/2023

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		
Data	04/10/2023	Numero di repertorio	234/2023
Autorità emittente	TRIBUNALE	Codice fiscale	800 250 50164
Sede	BERGAMO (BG)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente	AVV. EDOARDO CESARI
Codice fiscale	CSR DRD 66E18 Z133 A
Indirizzo	ROTONDA DEI MILLE N. 3 - BERGAMO

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili**Unità negoziale n.** 1**Immobile n.** 1

Comune	E987 - MARTINENGO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella	1137	Subalterno	702
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	-		

Immobile n. 2

Comune	E987 - MARTINENGO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella	1137	Subalterno	703
Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI	Consistenza	-		

Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T1 168678 del 05/03/2024
Inizio ispezione 05/03/2024 11:52:03
Richiedente SLVDNL per conto di Tassa versata € 3,60
SLVDNL62S21A794D

Nota di trascrizione

Registro generale n. 57996
Registro particolare n. 39638 Presentazione n. 73 del 23/10/2023

Immobile n. 3

Comune D406 - ENDINE GAIANO (BG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana PI Foglio 4 Particella 3508 Subalterno 21
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza -
ECONOMICO

Immobile n. 4

Comune D406 - ENDINE GAIANO (BG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana PI Foglio 4 Particella 3508 Subalterno 27
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza -
RIMESSE, AUTORIMESSE

Immobile n. 5

Comune H509 - ROMANO DI LOMBARDIA (BG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 14 Particella 9470 Subalterno 737
Natura F1 - AREA URBANA Consistenza -

Immobile n. 6

Comune H509 - ROMANO DI LOMBARDIA (BG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 10 Particella 8556 Subalterno 706
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza -

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
SASSI S.R.L.
Sede
Codice fiscale -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale SASSI S.R.L.
Sede ROMANO DI LOMBARDIA (BG)
Codice fiscale 03577820164
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 168678 del 05/03/2024

Inizio ispezione 05/03/2024 11:52:03

Richiedente SLVDNL per conto di
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 57996

Registro particolare n. 39638

Presentazione n. 73 del 23/10/2023

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T1 168678 del 05/03/2024
Inizio ispezione 05/03/2024 11:52:03
Richiedente SLVDNL per conto di SLVDNL62S21A794D Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2016-06-29T08:28:51.250647+02:00
Registro generale n. 28955
Registro particolare n. 4782 Presentazione n. 144 del 29/06/2016

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ALTRO ATTO
Data 21/06/2016 Numero di repertorio 1428/1916
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Codice fiscale 072 447 30961
Sede MILANO (MI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
Derivante da 0424 RUOLO
Capitale € 536.476,20 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 1.072.952,40

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A.
Codice fiscale 072 447 30961
Indirizzo VIA ANDREA MORETTI 11 - BERGAMO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili**Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1
Comune H509 - ROMANO DI LOMBARDIA (BG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 14 Particella 9470 Subalterno 737
Natura F1 - AREA URBANA Consistenza -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune D406 - ENDINE GAIANO (BG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana PI Foglio 4 Particella 3508 Subalterno 21

Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T1 168678 del 05/03/2024
Inizio ispezione 05/03/2024 11:52:03
Richiedente SLVDNL per conto di SLVDNL62S21A794D Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2016-06-29T08:28:51.250647+02:00

Registro generale n. 28955
Registro particolare n. 4782 Presentazione n. 144 del 29/06/2016

Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	2,0 vani	
Immobile n. 2				
Comune	D406 - ENDINE GAIANO (BG)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	PI Foglio 4	Particella	3508	Subalterno 27
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	6 metri quadri	
Immobile n. 3				
Comune	E987 - MARTINENGO (BG)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella	1137	Subalterno 703
Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI	Consistenza	2,5 vani	
Immobile n. 4				
Comune	E987 - MARTINENGO (BG)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella	1137	Subalterno 702
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	4,5 vani	
Immobile n. 5				
Comune	H509 - ROMANO DI LOMBARDIA (BG)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 10	Particella	8556	Subalterno 706
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza	45 metri quadri	

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE
Denominazione o ragione sociale EQUITALIA NORD S.P.A.
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 07244730961 Domicilio ipotecario eletto VIA ANDREA MORETTI
11 - BERGAMO

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1000/1000
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale SASSI SRL
Sede ROMANO DI LOMBARDIA (BG)
Codice fiscale 03577820164

Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 168678 del 05/03/2024

Inizio ispezione 05/03/2024 11:52:03

Richiedente SLVDNL per conto di
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2016-06-29T08:28:51.250647+02:00

Registro generale n. 28955

Registro particolare n. 4782

Presentazione n. 144 del 29/06/2016

-
- | | | | |
|--|-----------|-------------------|------------|
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 1 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1000/1000 | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 2 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1/1 | | |

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 01976201500003669000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 21012016 NUMERO DI RUOLO: 250046, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TN2 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 04122012 NUMERO DI RUOLO: 250771, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TN4 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 11112014 NUMERO DI RUOLO: 4463, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CBGN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22072015

Ispezione telematica

	n. T1 406370 del 10/10/2023
	Inizio ispezione 10/10/2023 19:03:19
Richiedente CSRDRD	Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione	UTC: 2016-06-29T08:28:51.250647+02:00
Registro generale n. 4285	
Registro particolare n. 521	Presentazione n. 38 del 29/06/2016

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	ALTRO ATTO	Numero di repertorio	1428/1916
Data	21/06/2016	Codice fiscale	072 447 30961
Pubblico ufficiale	EQUITALIA NORD S.P.A.		
Sede	MILANO (MI)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE		
Derivante da	0424 RUOLO		
Capitale € 536.476,20	Tasso interesse annuo -	Tasso interesse semestrale -	
Interessi -	Spese -	Totale € 1.072.952,40	

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente	Pubblico ufficiale	EQUITALIA NORD S.P.A.
	Codice fiscale	072 447 30961
	Indirizzo	VIA ANDREA MORETTI 11 - BERGAMO

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	C053 - CASTEGGIO (PV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 10	Particella	1882	Subalterno	19
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	3,5 vani		

Immobile n. 2					
Comune	C053 - CASTEGGIO (PV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 10	Particella	1882	Subalterno	29
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	4,0 vani		

Ispezione telematica

	n. T1 406370 del 10/10/2023
	Inizio ispezione 10/10/2023 19:03:19
Richiedente CSRDRD	Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione	UTC: 2016-06-29T08:28:51.250647+02:00
Registro generale n. 4285	
Registro particolare n. 521	Presentazione n. 38 del 29/06/2016

Immobile n. 3

Comune	C053 - CASTEGGIO (PV)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 10	Particella	1882	Subalterno 36
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	4,0 vani	

Immobile n. 4

Comune	C053 - CASTEGGIO (PV)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 10	Particella	1882	Subalterno 46
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		15 metri quadri

Immobile n. 5

Comune	C053 - CASTEGGIO (PV)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 10	Particella	1882	Subalterno 49
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		16 metri quadri

Immobile n. 6

Comune	C053 - CASTEGGIO (PV)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 10	Particella	1882	Subalterno 58
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		16 metri quadri

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1	In qualità di	A FAVORE		
Denominazione o ragione sociale	EQUITALIA NORD S.P.A.			
Sede	MILANO (MI)			
Codice fiscale	07244730961	Domicilio ipotecario eletto	VIA ANDREA MORETTI 11 - BERGAMO	
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	1/1			

Contro

Soggetto n. 1	In qualità di	CONTRO		
Denominazione o ragione sociale	SASSI SRL			
Sede	ROMANO DI LOMBARDIA (BG)			
Codice fiscale	03577820164			
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	1/1			

Ispezione telematica

	n. T1 406370 del 10/10/2023
	Inizio ispezione 10/10/2023 19:03:19
Richiedente CSRDRD	Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione	<i>UTC: 2016-06-29T08:28:51.250647+02:00</i>
Registro generale n. 4285	
Registro particolare n. 521	<i>Presentazione n. 38 del 29/06/2016</i>

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 01976201500003669000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 21012016 NUMERO DI RUOLO: 250046, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TN2 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 04122012 NUMERO DI RUOLO: 250771, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TN4 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 11112014 NUMERO DI RUOLO: 4463, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CBGN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22072015

Ispezione telematica

n. T1 406370 del 10/10/2023
Inizio ispezione 10/10/2023 19:03:19
Richiedente CSRDRD Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3525
Registro particolare n. 435 Presentazione n. 1 del 09/05/2022

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 16/05/2002 Numero di repertorio 197227
Notaio ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO Codice fiscale CCL FNC 40B25 I754 X
Sede CASTEGGIO (PV)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE
Derivante da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 186.572,17 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 373.144,34
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di VOGHERA
Iscrizione Numero di registro particolare 651 del 05/06/2002
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente ARC REAL ESTATE SPA
Indirizzo VIA OLMETTO 17 - 20123 MILANO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C053 - CASTEGGIO (PV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 10 Particella 1882 Subalterno 19
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza -
ECONOMICO
Piano 1/S

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Ispezione telematica

n. T1 406370 del 10/10/2023

Inizio ispezione 10/10/2023 19:03:19

Richiedente CSRDRD

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3525

Registro particolare n. 435

Presentazione n. 1 del 09/05/2022

Comune C053 - CASTEGGIO (PV)
 Catasto TERRENI
 Foglio 10 Particella 1635 Subalterno -

Immobile n. 2

Comune C053 - CASTEGGIO (PV)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 10 Particella 1882 Subalterno 29
 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4 vani
 Piano 3/S

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune C053 - CASTEGGIO (PV)
 Catasto TERRENI
 Foglio 10 Particella 1635 Subalterno -

Immobile n. 3

Comune C053 - CASTEGGIO (PV)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 10 Particella 1882 Subalterno 36
 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4 vani
 Piano 3/S

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune C053 - CASTEGGIO (PV)
 Catasto TERRENI
 Foglio 10 Particella 1635 Subalterno -

Immobile n. 4

Comune C053 - CASTEGGIO (PV)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 10 Particella 1882 Subalterno 46
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 15 metri quadri
 Piano S1

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune C053 - CASTEGGIO (PV)
 Catasto TERRENI
 Foglio 10 Particella 1635 Subalterno -

Immobile n. 5

Comune C053 - CASTEGGIO (PV)
 Catasto FABBRICATI

Ispezione telematica

n. T1 406370 del 10/10/2023

Inizio ispezione 10/10/2023 19:03:19

Richiedente CSRDRD

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3525

Registro particolare n. 435

Presentazione n. 1 del 09/05/2022

Sezione urbana	-	Foglio 10	Particella	1882	Subalterno	49
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	-		
Piano	S1					

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune	C053 - CASTEGGIO (PV)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	10	Particella	1635	Subalterno	-

Immobile n. 6

Comune	C053 - CASTEGGIO (PV)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 10	Particella	1882	Subalterno	58
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza		16 metri quadri	
Piano	S1					

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune	C053 - CASTEGGIO (PV)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	10	Particella	1635	Subalterno	-

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A.
Sede CUNEO (CN)
Codice fiscale 01127760047 Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale CENTRO SERVIZI S.R.L.
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 08580200155
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di -

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale SASSI S.R.L.
Sede MARTINENGO (BG)

Ispezione telematica

n. T1 406370 del 10/10/2023

Inizio ispezione 10/10/2023 19:03:19

Richiedente CSRDRD

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3525

Registro particolare n. 435

Presentazione n. 1 del 09/05/2022

Codice fiscale 06608830961

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE IPOTECA IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI IN DICATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE DA RINNOVARE (DA INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RIPORTATA E TRASCITTA), LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850 - 2 COMMA COD. CIVILE. LA PRESENTE RINNOVAZIONE SI ESEGUE COMUNQUE CON SALVEZZA DEGLI ANNOTAMENTI ESEGUITI A MARGINE DELLA ORIGINARIA ISCRIZIONE. SI PREMETTE QUANTO SEGUE: 1) IN DATA 16/05/2002 PER ROGAR DEL MOTAIO ACCOLLA FRANCESCO GIROLAMO REPERTORIO 197227 LA BANCA REGIONALE EUROPEA (C.F. 01127760047 0160), IN PERSONA DEL SUO RAPPRESENTANTE LEGALE PRO TEMPORE, SUCCESSIVAMENTE INCORPORATA NEL GRUPPO UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., STIPULATA CON LA SOC. CENTRO SERVIZI SPA SEDE MILANO CODICE FISCALE 08580200 155, NELLA QUALITÀ DI MUTUATARIA E DATRICE DI IPOTECA, UN CONTRATTO DI MUTUO PER ORIGINARI EURO 2.000.000,00; 2) A GARANZIA DEL SUDDETTO MUTUO, VENIVA ISCRITTA IPOTECA VOLONTARIA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REG. II. DI PAVIA SEZIONE DISTACCATA DI VOGHERA IN DATA 05.06.2002 AI NN. RG. 4119 - R.P. 615 PER UN MONTANTE DI EURO 4.000.000,00, IN DANNO DELLA SOCIETÀ CENTRO SERVIZI SPA, SOPRA GENERALIZZATA, POI FRAZIONATO IN QUOTE COME SOPRA RIPORTATO E VARIATA L'INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN GARANZIA; 3) LA BANCA REGIONALE EUROPEA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. VIENE FUSA PER INCORPORAZIONE IN UNIONE BANCHE ITALIANE SOCIETÀ PER AZIONI - UBI BANCA PER ATTO DI FUSIONE DEL 15.11.2016 REP. N. 102826 RAC. N. 35573 PER ROGAR DEL DOTT. GIOVANNI BATTISTA CALINI; 4) IN DATA 20.07.2018, MAIOR SPV S.R.L. - SOCIETÀ UNIPERSONALE, CON SEDE LEGALE IN CONEGLIANO, VIA V. ALFIERI N. 1, CAPITALE SOCIALE DI EURO 10.000,00 I.V., NUMERO DI ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TREVISO BELL UNO 04951650268, CON MEDESIMO CODICE FISCALE E PARTITA I.V.A., HA ACQUISTATO, IN VIRTÙ DI CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1 E 4 DELLA LEGGE N. 130/99 E DELL'ART. 58 DEL TESTO UNICO BANCARIO, UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI TRA I QUALI RIENTRA IL CREDITO SOPRAINDICATO VANTATO NEI CONFRONTI DI ENRADI EMANUELE, COME DA PUBBLICAZIONE SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 26 LUGLIO 2018 N. 86; 5) IN DATA 06.08.2018 MAIOR S.P.V. S.R.L., HA CONFERITO A PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. PROCURA SPECIALE PER LA GESTIONE GIUDIZIALE E STRAGIUDIZIALE DEI CREDITI PER ATTO NOTAIO DOTT.SSA STEFANIA BECELLI, NOTAIO IN MILANO (N. 70501 DI REP. N. 9608 DI RACC.) REGISTRATA A MILANO 6 IN DATA 07.08.2018 AL N. 35675 SERIE IT. LA PRESENTE RINNOVAZIONE SI ESEGUE COMUNQUE CON SALVEZZA DEGLI ANNOTAMENTI ESEGUITI A MARGINE DELLA ORIGINARIA ISCRIZIONE. SI PRECISA ALTRESÌ CHE LE UNITÀ IMMOBILIARI DI CUI AL PRESENTE QUADRO "B" SONO PERVENUTE ALLA SOCIETÀ SASSI S.R.L., DA ALBA COSTRUZIONI S.R.L., IN VIRTÙ DELL'ATTO DI SCISSIONE MEDIANTE COSTITUZIONE DI SRL PER NOTAR GIOVANNI VACIRCA DI BERGAMO DEL 07/05/2009 REPERTORIO N. 126159/44229, TRASCritto PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 13/05/2009 AL N. 3397 DI REGISTRO GENERALE E N. 2454 DI REGISTRO PARTICOLARE. ALLA SOCIETÀ ALBA COSTRUZIONI S.R.L. LE SUDETTE UNITÀ IMMOBILIARI ERANO PERVENUTE DA CENTRO SERVIZI S.R.L., IN VIRTÙ DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAR FRANCESCO GIROLAMO ACCOLLA

Ispezione telematica

n. T1 406370 del 10/10/2023

Inizio ispezione 10/10/2023 19:03:19

Richiedente CSRDRD

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3525

Registro particolare n. 435

Presentazione n. 1 del 09/05/2022

DI CASTEGGIO DEL 16/02/2009 REPERTORIO N. 286588/20691, TRASCritto PRESSO CODESTA
CONSERVATORIA IN DATA 10/03/2009 AL N. 1672 DI REGISTRO GENERALE E N. 1262 DI REGISTRO
PARTICOLARE.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pavia**

Dichiarazione protocollo n. PV0221469 del 23/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casteggio

Via Fratelli Vigorelli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 1882

Subalterno: 19

Compilata da:
Rossi Loretta

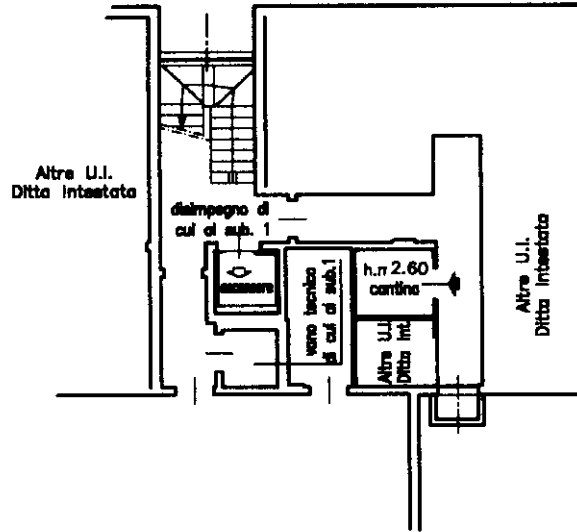
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pavia

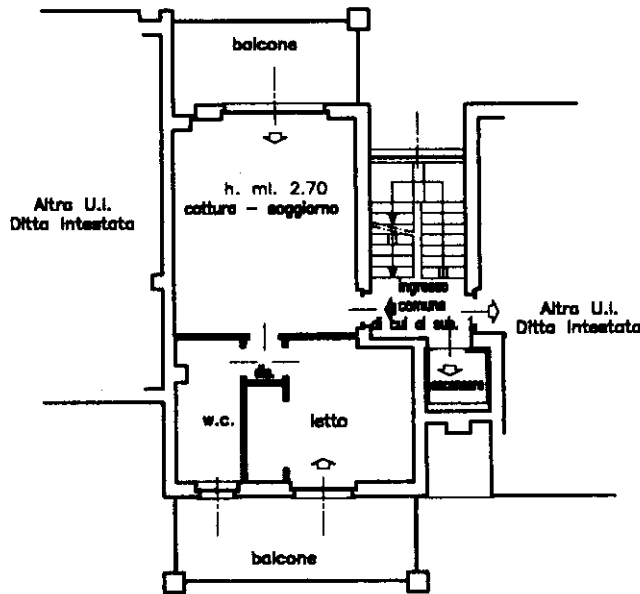
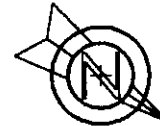
N. 3156

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
EDIFICIO B



PIANTA PIANO PRIMO
EDIFICIO B

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2023 - Comune di CASTEGGIO(C053) - < Foglio 10 - Particella 1882 - Subalterno 19 >
VIA GIOVANNI DABUSTI n. 111/D Piano 1-S1

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pavia**

Dichiarazione protocollo n. PV0221469 del 23/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casteggio

Via Fratelli Vigorelli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 10
Particella: 1882
Subalterno: 29

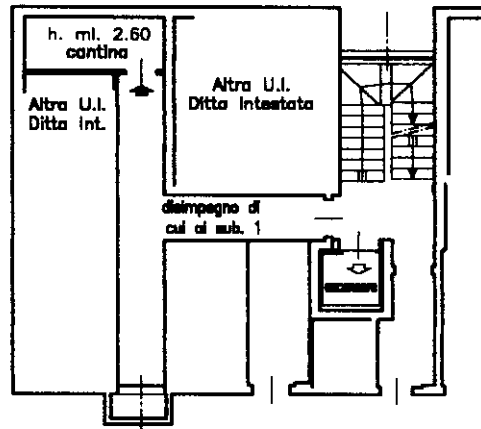
Compilata da:
Rossi Loretta

Iscritto all'albo:
Geometri

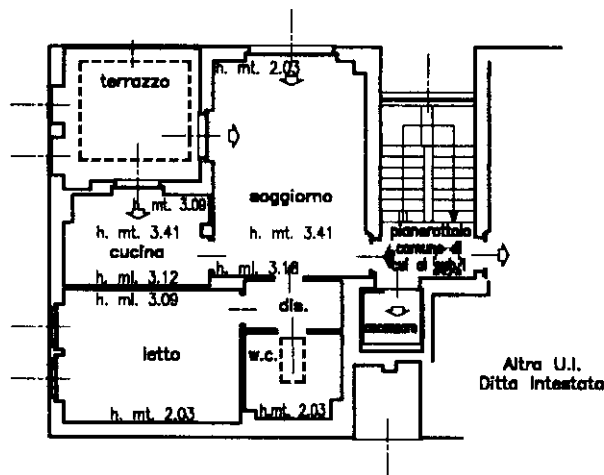
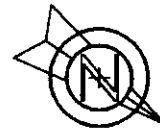
Prov. Pavia

N. 3156

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
EDIFICIO A



PIANTA PIANO TERZO
EDIFICIO A

10 metri
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2023 - Comune di CASTEGGIO(C053) - < Foglio 10 - Particella 1882 - Subalterno 29 >
VIA GIOVANNI DABUSTI n. 111/A Piano 3-S1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pavia**

Dichiarazione protocollo n. PV0221469 del 23/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casteggio

Via Fratelli Vigorelli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 1882

Subalterno: 36

Compilata da:
Rossi Loretta

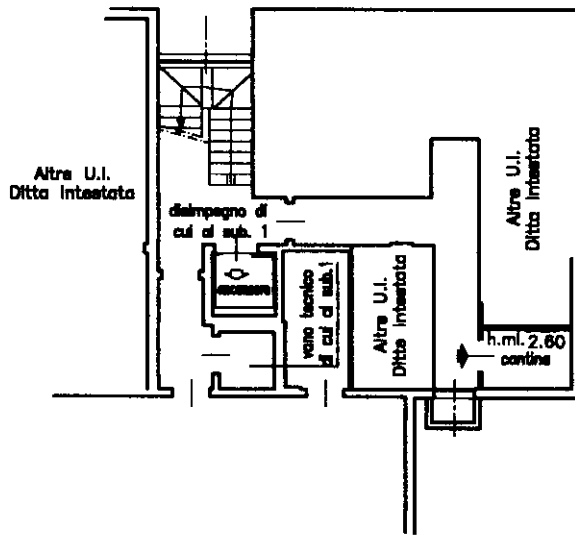
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pavia

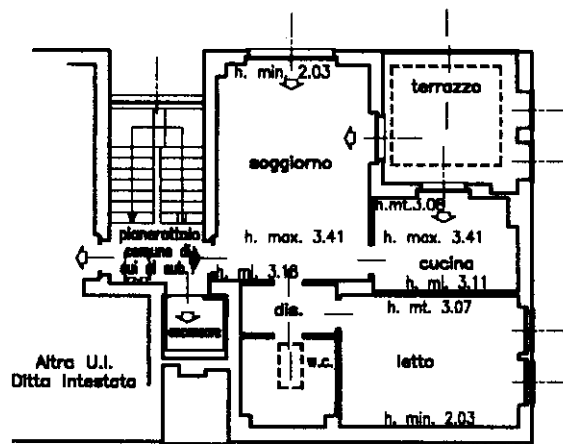
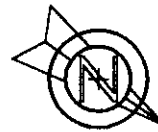
N. 3156

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO
EDIFICIO B**



**PIANTA PIANO TERZO
EDIFICIO A**

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2023 - Comune di CASTEGGIO(C053) - < Foglio 10 - Particella 1882 - Subalterno 36 >
10 metri
VIA GIOVANNI DABUSTI n. 111/D Piano 3-S1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pavia**

Dichiarazione protocollo n. PV0221469 del 23/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casteggio

Via Fratelli Vigorelli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 1882

Subalterno: 46

Compilata da:
Rossi Loretta

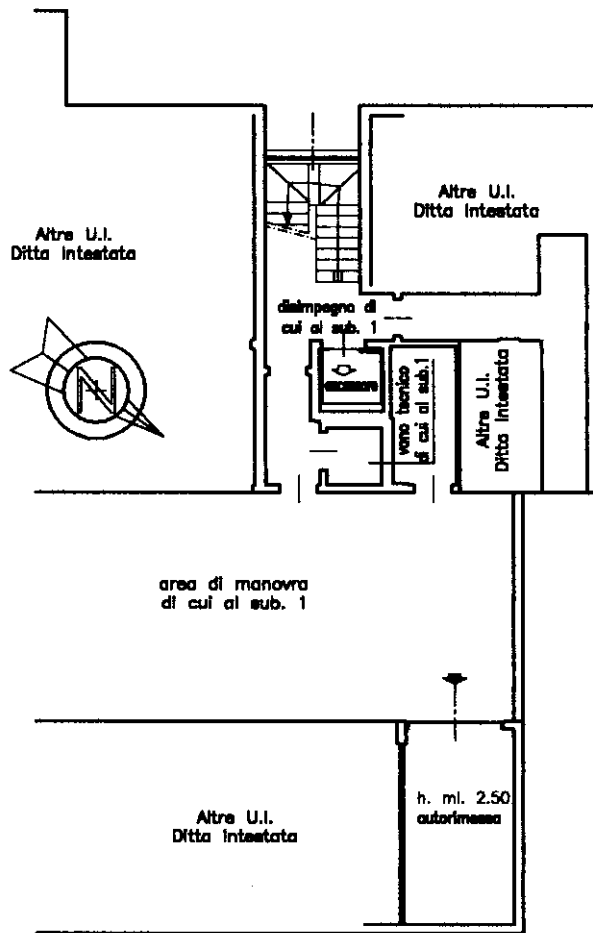
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pavia

N. 3156

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2023 - Comune di CASTEGGIO(C053) - < Foglio 10 - Particella 1882 - Subalterno 46 >
VIA VIGORELLI n. 111 Piano SI

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pavia**

Dichiarazione protocollo n. PV0221469 del 23/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casteggio

Via Fratelli Vigorelli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 10
Particella: 1882
Subalterno: 49

Compilata da:
Rossi Loretta

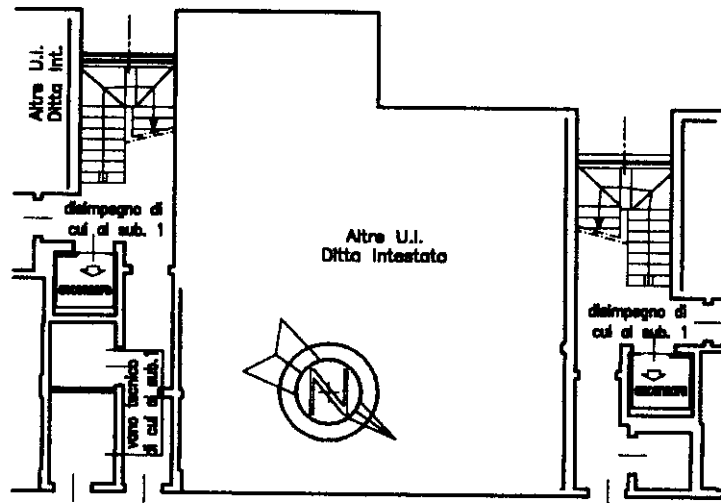
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pavia

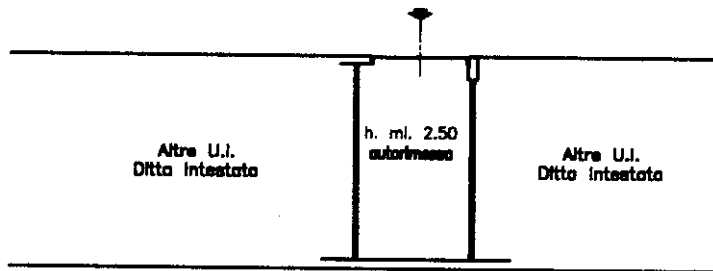
N. 3156

Scheda n. 1

Scala 1:200



area di manovra
di cui al sub. 1



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

10 metri
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2023 - Comune di CASTEGGIO(C053) - < Foglio 10 - Particella 1882 - Subalterno 49 >
VIA VIGORELLI n. 111 Piano SI

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pavia**

Dichiarazione protocollo n. PV0221469 del 23/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casteggio

Via Fratelli Vigorelli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 10
Particella: 1882
Subalterno: 58

Compilata da:
Rossi Loretta

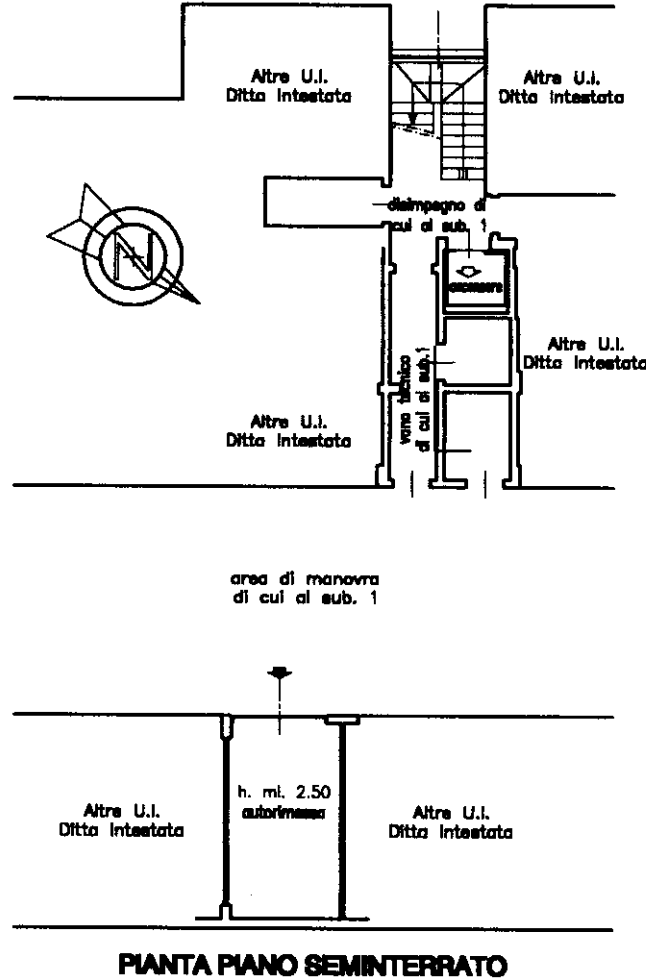
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pavia

N. 3156

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2023 - Comune di CASTEGGIO(C053) - < Foglio 10 - Particella 1882 - Subalterno 58 >
10 metri
VIA VIGORELLI n. 111 Piano SI