

PERIZIA IMMOBILIARE Eredità GIACENTE BRAGA MARINO

Il sottoscritto Geom. Michele Cadei nato a Sarnico il 22/02/1973, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 3279 e con ufficio in Sarnico (BG) via Roma n. 43, avendo ricevuto incarico dalla curatela dell'eredità giacente a nome di Braga Marino nato ad Azzone il 10/09/1956 e deceduto a Bonate Sopra il 15/08/2017, cf BRGMRN56P10A533I, esprime il seguente giudizio peritale dopo aver eseguito i sopralluoghi di rito.

Lotto 001a - MONZA (MB) via del Respiro, 18

Identificativo a Corpo

Appartamento, Box Seminterrato, Box Fuori terra, corte comune

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Braga Marino - Piena proprietà cf: BRGMRN56P10A533I

Identificativo Catasto FABBRICATI

Comune di Monza (MB) codice comune catastale F704:

- Via del respiro, 18, PT, foglio 107, **particella 50, subalterno 702**, categoria C6, classe 4, consistenza 35,00m2, rendita catastale 227,76€ - possesso 1/1 di piena proprietà;
- Via del respiro, 18, PS1, foglio 107, **particella 51, subalterno 701**, categoria C6, classe 3, consistenza 77,00m2, rendita catastale 429,49€ - possesso 1/1 di piena proprietà;
- Via del respiro, 18, PT, foglio 107, **particella 51, subalterno 702**, categoria A7, classe 1, consistenza 4,5vani, rendita catastale 604,25€ - possesso 1/1 di piena proprietà;

Provenienza

atto di donazione da parte di [REDACTED], sopra generalizzata, della nuda proprietà dell'intero, in data 05.02.2007 rep. n.ro 738/630, trascritto a Milano il 22.02.2007 ai n.ri 27844/14562; si precisa che l'intera piena proprietà a favore di Braga Marino si è consolidata al momento della morte della signora [REDACTED] avvenuta il 14.06.2017.

Dalla visura catastale dei mappali sopra indicati non risulta ancora effettuata la "riunione di usufrutto" a favore Braga Marino.

Formalità Pregiudizievoli

Ipoteca Legale iscritta a Milano2 il 28/11/2012 ai n.ri 116748/19857.

Descrizione generale (Quartiere e Zona)

Gli immobili sono ubicati in Monza via del Respiro in un'area residenziale in estrema periferia a Monza ai confini con l'autostrada A52 ad a Cinisello Balsamo (MI).

La zona è prettamente residenziale a bassa densità e non vi sono attività commerciali vicine.

Descrizione del bene

Sopralluogo effettuato in data 28/03/2022.

Trattasi di appartamento posto al piano terra con box e cantina pertinenziale sito al piano interrato ed altro box pertinenziale posto al piano terra. Il bene è collocato in un edificio residenziale formato da una casa bifamiliare. L'accesso avviene da due cancelli carrai e da uno pedonale.

La proprietà è così composta:

- Box esterno (50sub702): sup catastale 35 m2
- Box interrato e Cantine (51sub701): sup catastale 77 m2
- Appartamento al piano terra (51sub702): sup catastale 97 m2

Superficie commerciale:

- Box esterno (50sub702): sup catastale 35 m2 x 30% = 10,50m2
- Box interrato e Cantine (51sub701): sup catastale 77 m2 x 50% = 38,50m2
- Appartamento al piano terra (51sub702): sup catastale 97 m2 x 100% = 97,00m2

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1967

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generale dell'immobile: il fabbricato bifamiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale esterna mentre le unità immobiliari oggetto di stima hanno una evidente trascuratezza e necessita di uno sgombero di vecchi mobili, una pulizia generale e una imbiancata delle pareti interne.

Caratteristiche descrittive

APPARTAMENTO PIANO TERRA particella 51, subalterno 702

Infissi esterni: in legno con vetro doppio e oscuranti con tapparelle in pvc; condizioni insufficienti

Infissi interni: porte in legno a battente con specchiatura in vetro interna; condizioni insufficienti

Pavim. Interna: Ceramica monocottura; condizioni sufficienti

Pareti e soffitti: Intonacati e tinteggiati, mentre nel bagno sono presenti rivestimenti in piastrelle

Imp. citofonico: audio; certificato di conformità non reperito o assente

Imp. Elettrico: sottotraccia; condizioni sufficienti; certificato di conformità non reperito o assente

Imp. Gas: con tubazioni a vista, metano, certificato di conformità non reperito o assente

Imp. Idrico: sottotraccia, con alimentazione da acquedotto pubblico; certificato di conformità non reperito o assente

Imp. Termico e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia interna a gas metano, collocata in cucina con termosifoni in ghisa; certificato di conformità non reperito o assente

BOX E CANTINE AL PIANO SEMINTERRATO particella 51, subalterno 701

Infissi esterni: in metalli; condizioni insufficienti

Infissi interni: porte in legno a battente; condizioni precarie

Pavim. Interna: battuto di cls grezzo in alcune stanze e ceramica in marmettoni in altre stanze; condizioni precarie

Pareti e soffitti: Intonacati al grezzo e non tinteggiati

Imp. Elettrico: sottotraccia; condizioni insufficienti; certificato di conformità non reperito o assente

BOX ESTERNO AL PIANO TERRA particella 51, subalterno 702

Costruito con murature portanti in prismi di cls, copertura in travi di legno e manto in lastre di cemento amianto. Priva di infissi

Pavimentazione come il cortile in masselli autobloccanti in cls

Condizioni generali: insufficienti

Conformità Edilizia ed Urbanistica

Si dichiara la conformità edilizia.

Note: le porzioni di fabbricato in oggetto sono opera la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e lo stato di fatto corrisponde a quanto rappresentato

geometraCADEI studio tecnico michele cadei

architettura – sicurezza cantieri – prevenzione incendi – consulenze immobiliari

nell'ultima planimetria catastale, risalente al 21/03/1996.

Si dichiara la conformità urbanistica in base alla visione del PGT vigente. La zona di appartenenza è residenziale.

Non si rilevano vincoli di carattere urbanistico

Conformità Catastale

Si dichiara la conformità delle planimetrie catastali allo stato di fatto riscontrato alla data del sopralluogo. Le planimetrie catastali risultano presentate in data 21/03/1996.

Indagine di mercato:

Per il calcolo del valore del bene viene effettuata la media tra i valori riscontrati a mercato.

Valori riscontrati direttamente sul mercato direttamente da agenzie immobiliari per la "Zona San Rocco, Sant'Alessandro":

- 1) Appartamento Trilocale sup. 95 m², prezzo 145.000€ = 1.526 €/m²
- 2) Appartamento Trilocale sup. 127 m², prezzo 140.000€ = 1.102 €/m²
- 3) Appartamento Bilocale sup. 55 m², prezzo 64.000€ = 1.163 €/m²

Prezzo medio: $1.526+1.102+1.163 : 3 = 1.263 \text{ €/m}^2$

A questo prezzo, il perito, visto le condizioni di manutenzione dell'immobile che necessita di alcune manutenzioni (impianti, servizi igienici, smaltimento amianto) ritiene corretto applicare una svalutazione del 15% sul valore ricercato.

Pertanto $1.263 \text{ €/m}^2 - 15\% = 1.037,55\text{€/m}^2$

Calcolo valore di mercato:

Sulla base dei valori sopra ricercati il valore dei beni oggetto di perizia è il seguente:

- **BOX part. 50 sub 702** sup. 10,50m² x 1.037,55€/m² = 10.894,28€;
- **BOX E CANTINE part. 51 sub 701** sup. 38,50m² x 1.037,55€/m² = 39.945,68€;
- **APP. part. 51 sub 702** sup. 97,00m² x 1.037,55€/m² = 100.642,35€;
- Sommando i valori 10.894,28€+39.945,68€+100.642,35€ = 151.482,31

Pertanto il valore arrotondato del lotto per la quota di competenza di Braga Marino è di:

151.000,00€ (centocinquantunomila/00)

Lotto 001b - MONZA (MB) via del Respiro, 18

Identificativo a Corpo

Terreno

Quota e tipologia del diritto

1/7 di Braga Marino - Piena proprietà cf: BRGMRN56P10A533I

Catasto TERRENI

Comune di Monza (MB) codice comune catastale F704:

- foglio 107, **particella 49, terreno**, qualità seminativo, superficie 3are, 60 ca, RD 2,32€, **possesso 1/7** di piena proprietà

Provenienza

Successione Legittima di [REDACTED], nata ad [REDACTED] e deceduta il [REDACTED],
trascritta a Milano2 il 22/10/2018 ai n.ri 133107/87140.

Formalità Pregiudizievoli

nessuna.

Descrizione generale (Quartiere e Zona)

Il terreno è ubicato in Monza via del Respiro in un'area residenziale in estrema periferia a Monza ai confini con l'autostrada A52 ad a Cinisello Balsamo (MI).

La zona è prettamente residenziale a bassa densità e non vi sono attività commerciali vicine.

Descrizione del bene

Sopralluogo effettuato in data 28/03/2022.

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno adibito ad orto e giardino di pertinenza dell'abitazione ai mappali 51 sub tutti. L'accesso avviene appunto dal passo carrale della casa di abitazione di cui al lotto 001a.

Il lotto risulta recintato con muretto di recinzione e ringhiera sovrastante.

Superficie commerciale:

- Lotto terreno (49): sup catastale 360 m2 x 10% fino a 25 m2 e 2% per l'eccedenza =
 $25m2 \times 10\% + 335m2 \times 2\% = 9,20m2$

Indagine di mercato:

Per il calcolo del valore del bene viene effettuata la media tra i valori riscontrati a mercato. Essendo questo un lotto di terreno non edificabile e da adibire a giardino pertinenziale di un immobile residenziale, viene quantificato il valore secondo il prezzo al m² di un immobile residenziale con superficie parametrata secondo il metodo catastale.

Valori riscontrati direttamente sul mercato direttamente da agenzie immobiliari per la "Zona San Rocco, Sant'Alessandro":

- 1) Appartamento Trilocale sup. 95 m², prezzo 145.000€ = 1.526 €/m²
- 2) Appartamento Trilocale sup. 127 m², prezzo 140.000€ = 1.102 €/m²
- 3) Appartamento Bilocale sup. 55 m², prezzo 64.000€ = 1.163 €/m²

Prezzo medio: $1.526+1.102+1.163 : 3 = 1.263 \text{ €/m}^2$

Calcolo valore di mercato:

Sulla base dei valori sopra ricercati il valore del terreno oggetto di perizia è il seguente:

- **BOX part. 49** sup. 9,20m² x 1.263€/m² = 11.619,60€;

Il valore dell'immobile è di 11.619,60€ e il valore della quota di 1/7 pari al lotto 001b è
 $11.619.60€ : 7 = 1.659,94€$.

Pertanto il valore arrotondato del lotto per la quota di competenza di Braga Marino è di:
1.700,00€ (millesettecento/00).

Lotto 002 - BONATE SOPRA (BG) via Carsana (Torchio di Sotto)

Identificativo a Corpo

Fabbricato collabente e terreni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Braga Marino - Piena proprietà cf: BRGMRN56P10A533I

Catasto FABBRICATI

Comune di Bonate Sopra (BG) codice comune catastale A963:

geometraCADEI studio tecnico michele cadei

architettura – sicurezza cantieri – prevenzione incendi – consulenze immobiliari

- via Torchio di Sotto, 14, PT, foglio 10, **particella 1057, subalterno 1**, categoria A5, classe 1, consistenza 4,00 vani, superficie catastale 82m2, rendita catastale 111,55 - possesso 1/1 di piena proprietà;

Catasto TERRENI

Comune di Bonate Sopra (BG) codice comune catastale A963:

- foglio 9, **particella 3021, terreno**, qualità seminativo irriguo arborato, superficie 10 ca, RD 0,09€, possesso 1/1 di piena proprietà;
- foglio 9, **particella 3022, terreno**, qualità seminativo irriguo arborato, superficie 78 ca, RD 0,70€, possesso 1/1 di piena proprietà;

Provenienza

atto di acquisto in data 06.11.2008 rep. n.ro 15153/7865 del notaio Antonia Raffaelli, trascritto a Bergamo il 19.11.2008 ai n.ri 71973/41459.

Formalità Pregiudizievoli

Ipoteca Legale iscritta a Bergamo in data 22.11.2012 ai n.ri 49987/7702.

Descrizione generale (Quartiere e Zona)

Gli immobili sono ubicati in Brembate Sopra via Carsana, in zona periferica del Comune e più precisamente in località Ghiaie. Nelle immediate vicinanze della “Cappella della Madonna delle Ghiaie”.

La zona è parzialmente residenziale a bassa densità e parzialmente in area agricola / verde nella fascia sul fiume Brembo.

Descrizione del bene

Sopralluogo effettuato in data 03/02/2022.

Trattasi di edificio composto da piano terra e piano seminterrato. L'edificio è collabente e pericolante, pertanto è stato possibile visitarlo solo dall'esterno. Sono evidenti i cedimenti del tetto di copertura che ha collassato su sé stesso.

Per i terreni trattasi di lotti (reliquati) di piccole dimensioni completamente invasi da rovi.

La proprietà è così composta:

- Appartamento al piano terra: sup catastale 82 m2

geometraCADEI studio tecnico michele cadei

architettura – sicurezza cantieri – prevenzione incendi – consulenze immobiliari

- Cantine al piano seminterrato: sup catastale non visibile in visura
- Terreno 3021: sup catastale 10 m2
- Terreno 3022: sup catastale 78 m2

considerato che l'immobile non è accessibile, sono state fatte le misurazioni tramite la planimetria catastale opportunamente scalata. Dalle misure di essa si evince:

- Appartamento al piano terra: sup 77,00m2
- Cantina al piano seminterrato: sup 59,00m2
- Terreno 3021: sup catastale 10 m2
- Terreno 3022: sup catastale 78 m2

Superficie commerciale:

- Appartamento al piano terra (1050sub1): sup catastale 77 m2 x 100% = 77,00m2
- Cantina al piano seminterrato (1050sub1): sup catastale 59 m2 x 50% = 29,50m2
- Terreno 3021: sup catastale 10 m2 x 5% = 0,50m2
- Terreno 3022: sup catastale 78 m2 x 5% = 3,90m2

Totale superficie commerciale immobile 77+29,50 = 106,50m2

Totale superficie commerciale terreni 0,50+3,90 = 4,40 m2

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1967

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: precario (immobile collabente)

Condizioni generale dell'immobile: il fabbricato si presenta in precarie condizioni statiche in quanto a causa di presunte infiltrazioni, parte del tetto di copertura è crollato su sé stesso.

Caratteristiche descrittive

APPARTAMENTO PIANO TERRA e CANTINA INTERRATA particella 1057, subalterno 1

Infissi esterni: porta esterna in ferro per accesso all'immobile; condizioni insufficienti

Infissi interni: non possibile visionarli

Pavim. Interna: Ce non possibile visionarli

Pareti e soffitti: non possibile visionarli

Imp. citofonico: non possibile visionarli

Imp. Elettrico: non possibile visionarli Imp. Gas: con tubazioni a vista, metano, certificato di conformità non reperito o assente

Imp. Idrico: non possibile visionarli

Conformità Edilizia ed Urbanistica

Si dichiara la conformità edilizia.

Note: le porzioni di fabbricato in oggetto sono opera la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e lo stato di fatto visionato dall'esterno corrisponde a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale, risalente al 10/11/1939.

Si dichiara la conformità urbanistica in base alla visione del PGT vigente.

La zona di appartenenza è residenziale in "Ambiti del Centro Storico"

Per quanto riguarda i due appezzamenti di terreni mappali 3021 e 3022 si rileva che hanno vincoli di carattere urbanistico.

Essi sono infatti individuati in zona con "servizi in previsione".

Estratto dal PGT vigente

Conformità Catastale

Si dichiara la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto riscontrato alla data del sopralluogo. La planimetria catastale risulta presentata in data 10/11/1939.

Indagine di mercato:

Per il calcolo del valore del bene viene effettuata la media tra i valori riscontrati a mercato.

Valori riscontrati direttamente sul mercato direttamente da agenzie immobiliari per la "Zona di Bonate Sopra e Bonate Sotto" nella categoria rustici/casali:

- 1) Rustico sup. 861 m2, prezzo 180.000€ = 209 €/m2
- 2) Rustico sup. 550 m2, prezzo 148.000€ = 269 €/m2
- 3) Rustico sup. 548 m2, prezzo 199.000€ = 363 €/m2

Prezzo medio: $209 + 269 + 363 : 3 = 280 \text{ €/m}^2$

Considerando che gli immobili sopra rappresentati e ricercati sono rustici da ristrutturare, ma non sono edifici collabenti (ruineri), il sottoscritto ritiene che per ottenere un corretto valore debba essere diminuito di una percentuale del 40%

Pertanto $280 \text{ €/m}^2 - 40\% = 168 \text{ €/m}^2$ valore che verrà utilizzato per la ricerca del valore di mercato dell'immobile.

Calcolo valore di mercato:

geometraCADEI studio tecnico michele cadei

architettura – sicurezza cantieri – prevenzione incendi – consulenze immobiliari

Sulla base dei valori sopra ricercati il valore dei beni oggetto di perizia è il seguente:

- **APP e Cantina part. 1057 sub 1** sup. 106,50m² x 168€/m² = 17.892,00€;
- **Terreni mappali 3021 e 3022** sup. 4,40m² x 280€/m² = 1.232,00€;

Sommando 17.892,00+1.232,00 = 19.124,00€.

Pertanto il valore arrotondato del lotto per la quota di competenza di Braga Marino è di:

19.000,00€ (diciannovemila/00)

Lotto 003 - BONATE SOPRA (BG) via Carsana, snc

Identificativo a Corpo

Terreni

Quota e tipologia del diritto

1/4 di Braga Marino - Piena proprietà cf: BRGMRN56P10A533I

Catasto TERRENI

Comune di Bonate Sopra (BG) codice comune catastale A963:

- foglio 9, **particella 5984, terreno**, qualità seminativo irriguo arborato, superficie 3 are, 47 ca, RD 2,96€, possesso 1/4 di piena proprietà;
- foglio 9, **particella 5985, terreno**, qualità seminativo irriguo arborato, superficie 3 are, 53 ca, RD 3,01€, possesso 1/4 di piena proprietà;

Provenienza

atto di acquisto in data 09.04.1996 rep. n.ro 65004 del notaio Alessandro Volpi, trascritto a Bergamo il 23.04.1996 n.ri 12823/9530.

Formalità Pregiudizievoli

nessuna.

Descrizione generale (Quartiere e Zona)

Gli immobili sono ubicati in Brembate Sopra via Carsana, in zona periferica del Comune e più precisamente in località Ghiaie. Nelle immediate vicinanze della "Cappella della Madonna delle Ghiaie".

geometraCADEI studio tecnico michele cadei

architettura – sicurezza cantieri – prevenzione incendi – consulenze immobiliari

La zona è parzialmente residenziale a bassa densità e parzialmente in area agricola / verde nella fascia sul fiume Brembo.

Descrizione del bene

Sopralluogo effettuato in data 22/04/2022.

Trattasi di n. 2 lotti di terreno composti da n. 2 particelle catastali distinte, pur avendo proprietà unica indivisa. I lotti affacciano la via Carsana e la via Verdi su due lati.

I due lotti possiedono ognuno un cancello con passo carrale dalla via Carsana ed un passaggio pedonale sulla via Cavour.

Sui lotti sono presenti costruzioni temporanee (serre da orto, casette porta attrezzi da giardino, tettoia) che nulla hanno di carattere definitivo e non risultano assentite di alcun titolo abilitativo. che risultano divise da una recinzione.

Dalle indagini effettuate ispezionando lo strumento urbanistico vigente (PGT) il terreno risulta edificabile di completamento con parametri B2:

- Superficie fondiaria: 700 mq
- Indice fondiario 0,40 mq. SLP/mq = **280 mq di SLP disponibile all'edificazione**
- Rapporto di copertura 50%: $700\text{m}^2 \times 50\% = 350\text{mq}$

Indagine di mercato:

Per il calcolo del valore al m2 della superficie edificabile, essendo appunto un terreno edificabile, viene effettuata la media tra i valori riscontrati a mercato e i valori dell'immobile finito con scorporo dell'area stessa.

Valori riscontrati direttamente sul mercato direttamente da agenzie immobiliari:

- 1) Terreno Residenziale sup. 470 m2, prezzo 85.000€ = 180 €/m2
- 2) Terreno Residenziale sup. 850 m2, prezzo 175.000€ = 206 €/m2
- 3) Terreno Residenziale sup. 1.100 m2, prezzo 121.000€ = 110 €/m2

Prezzo medio: $180+206+110 : 3 = \mathbf{165\text{ €/m}^2}$

Valori riscontrati su prezzi immobiliari di immobili finiti:

Immobili residenziali nuovi: 1.500 – 1.700 €/m2

Considerando l'incidenza media del terreno in quota al 25% del valore dell'immobile finito e suddividendo il valore trovato per l'indice fondiario si ha

- $1.600\text{ €/m}^2 \times 25\% = 400\text{ €/m}^2$ valore dell'incidenza del terreno sulla SLP.
- $400\text{ €/m}^2 \times 0,40\text{ m}^2/\text{mq} = \mathbf{160\text{ €/m}^2}$ valore di mercato dell'area edificabile.

geometraCADEI studio tecnico michele cadei

architettura – sicurezza cantieri – prevenzione incendi – consulenze immobiliari

Valore medio:

valore da terreni 165 €/m² + valore da immobili 160 €/m²) : 2 = **162,5€/m²**

Calcolo valore di mercato:

Sulla base dei valori sopra ricercati il valore del terreno oggetto di perizia è il seguente:

superficie 700,00m² x 162,50€/m² = 113.750,00€

Considerando che la quota del Sig. Braga Marino equivale ad 1/4 : 113.750,00€ : 4 = 28.347,50€

Pertanto il valore arrotondato del lotto per la quota di competenza di Braga Marino è di:

28.000,00€ (ventottomila/00)

Lotto 004 - AZZONE (BG) piazza Umberto Primo

Identificativo a Corpo

Fabbricato

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Braga Marino - Piena proprietà cf: BRGMRN56P10A533I

Catasto FABBRICATI

Comune di Azzone (BG) codice comune catastale A533:

- piazza Umberto Primo, sn, PT, sezione Urbana AZ, foglio 21, **particella 18, subalterno 1**, categoria A5, classe U, consistenza 1,00 vani, superficie catastale 9,00 m², rendita catastale 23,37 - possesso 1/1 di piena proprietà;

Provenienze

atto di acquisto in data 01.06.1990 rep. n.ro 82952 del notaio Adriano Sella, trascritto a Bergamo il 13.06.1990 ai n.ri 19423/14551 e atto di acquisto in data 27.03.2003 rep. n.ro 99389 del notaio Giovanni Vacirca, trascritto a Bergamo il 05.04.2003 n.ri 17661/11542.

Formalità Pregiudizievoli

Ipoteca Legale iscritta a Bergamo in data 22.11.2012 ai n.ri 49987/7702

Descrizione generale (Quartiere e Zona)

Ufficio: via Roma, 43 – 24067 Sarnico (BG) – Tel 035.913.221 – e-mail: geometricadei@gmail.com
cf: CDAMHL73B22I437J – P.Iva: 04463690166 – File: Braga Marino 01 PERIZIA.docx – pag 12 di 26

geometraCADEI studio tecnico michele cadei

architettura – sicurezza cantieri – prevenzione incendi – consulenze immobiliari

Gli immobili sono ubicati in Comune di Azzone, in zona centrale del Comune e più precisamente nella piazza antistante il Municipio.

La zona è prettamente residenziale ed in parte agricola montana.

Descrizione del bene

Sopralluogo effettuato in data 21/04/2022.

Trattasi di edificio composto da piano terra, primo rialzato, primo, secondo e terzo. La porzione oggetto di stima è classificato A/5 quindi residenziale ma effettivamente trattasi di locale adibito a Cantina/Box.

La proprietà è così composta: Locale al piano terra superficie catastale 9 m²

Superficie commerciale: Locale al piano terra superficie 9,00m²

Per cantine interrato al 50%, la superficie commerciale è uguale a: $9,00 \times 50\% = 4,50\text{m}^2$

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1967

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generale dell'immobile: il fabbricato si presenta in sufficienti condizioni generali esterne.

La proprietà è così composta:

- Cantine al piano terra: sup catastale 9 m²

Superficie commerciale:

- Cantina al piano terra (18sub1): sup catastale 9 m² x 50% = 4,50m²

Totale superficie commerciale immobile = 4,50m²

Caratteristiche descrittive

LOCALE PIANO TERRA particella 18, subalterno 1

Infissi esterni: porta esterna in legno per accesso all'immobile; condizioni sufficienti

Infissi interni: inesistenti

Pavim. Interna: in battuto di cemento grezzo

Pareti e soffitti: intonacati al grezzo non tinteggiati

Imp. Elettrico: assente

Imp. Idrico: assente

Imp. Termico e produzione di acqua calda sanitaria: assente

Conformità Edilizia ed Urbanistica

Si dichiara la conformità edilizia.

Note: le porzioni di fabbricato in oggetto sono opera la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e lo stato di fatto visionato dall'esterno corrisponde a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale, risalente al 27/09/1954.

Si dichiara la conformità urbanistica in base alla visione del PGT vigente.

La zona di appartenenza è residenziale in "Ambiti del Centro Storico"

Conformità Catastale

Si dichiara la conformità delle planimetrie catastali allo stato di fatto riscontrato alla data del sopralluogo. Le planimetrie catastali risultano presentate in data 27/09/1954.

Risulta da modificare il classamento dell'immobile in quanto classificato come A/5 mentre la corretta classificazione potrebbe essere C/2 (cantina) oppure C/6 (box auto), pertanto è necessario presentare una Denuncia di Variazione con procedura telematica DOCFA a firma di un professionista per la rettifica.

Indagine di mercato:

Per il calcolo del valore del bene viene effettuata la media tra i valori riscontrati a mercato.

Valori riscontrati direttamente sul mercato direttamente da agenzie immobiliari per la "Zona Azzone Centro":

- 1) Immobile Plurilocale sup. 90 m2, prezzo 68.000€ = 755 €/m2
- 2) Immobile Plurilocale sup. 740 m2, prezzo 249.000€ = 336 €/m2
- 3) Immobile Plurilocale sup. 165 m2, prezzo 69.000€ = 418 €/m2

Prezzo medio: $755+336+418 : 3 = 503 \text{ €/m2}$

Calcolo valore di mercato:

Sulla base dei valori sopra ricercati il valore dei beni oggetto di perizia è il seguente:

- **CANTINA part. 18 sub 1** sup. 4,50m2 x 503/m2 = 2.263,50€;

A detto valore si deve detrarre il costo della denuncia di variazione DOCFA che si quantifica in 600,00€ compreso iva e diritti catastali.

Quindi $2.263,50€ - 600,00€ = 1.663,50€$

Pertanto il valore del lotto per la quota di competenza di Braga Marino è di:

1.600,00€ (milleseicento/00)

Lotto 005 - AZZONE (BG) terreni vari

Identificativo a Corpo

Terreni agricoli

Quota e tipologia del diritto

Variabili in base ai mappali. Quota indicata a fianco di ogni singolo mappale indicato. Alcuni mappali risultano ancora intestati a [REDACTED] in quanto manca la voltura della successione.

Catasto TERRENI

Comune di Azzone (BG) codice comune catastale A533:

- foglio 1, **particella 842, terreno**, qualità prato, superficie 8 are, 50 ca, RD 0,66€, possesso 3/21 di piena proprietà; (*attualmente intestato a [REDACTED] per 7/21 e Braga Marino per 1/21*)
- foglio 1, **particella 1620, terreno**, qualità pascolo, superficie 27 are, 30 ca, RD 1,13€, possesso 3/21 di piena proprietà; (*attualmente intestato a [REDACTED] per 7/21 e Braga Marino per 1/21*)
- foglio 1, **particella 2390, terreno**, qualità prato, superficie 15 are, 60 ca, RD 1,13€, possesso 3/21 di piena proprietà; (*attualmente intestato a [REDACTED] per 7/21 e Braga Marino per 1/21*)
- foglio 1, **particella 2540, terreno**, qualità prato, superficie 7 are, 95 ca, RD 0,41€, possesso 3/21 di piena proprietà; (*attualmente intestato a [REDACTED] per 7/21 e Braga Marino per 1/21*)
- foglio 1, **particella 1946, terreno**, qualità bosco alto, superficie 28 are, RD 3,62€, possesso 3/42 di piena proprietà;

Provenienze

Successione Legittima di [REDACTED], nato ad Azzone il 5.12.1925 e deceduto il 16.05.2008, trascritta a Bergamo il 18.06.2009 ai n.ri 36697/22115; Successione Legittima di [REDACTED], nata ad Azzone il 11.12.1927 e deceduta il 14.06.2017, trascritta a Bergamo il 23.10.2018 ai n.ri 51018/35045 .

Formalità Pregiudizievoli

nessuna.

Catasto TERRENI

Comune di Azzone (BG) codice comune catastale A533:

- foglio 1, **particella 455, terreno**, qualità prato, superficie 7 are, 30 ca, RD 0,94, possesso 1/7 di piena proprietà; (*attualmente intestato a* ██████████)
- foglio 1, **particella 475, terreno**, qualità prato, superficie 3 are, 90 ca, RD 0,50€, possesso 1/7 di piena proprietà; (*attualmente intestato a* ██████████)
- foglio 1, **particella 1003, terreno**, qualità pascolo, superficie 26 are, RD 1,07€, possesso 1/7 di piena proprietà; (*attualmente intestato a* ██████████)
- foglio 1, **particella 1196, terreno**, qualità pascolo, superficie 1 are, 15 ca, RD 0,09€, possesso 1/7 di piena proprietà; (*attualmente intestato a* ██████████)
- foglio 1, **particella 1197, terreno**, qualità prato, superficie 3 are, 60 ca, RD 0,28€, possesso 1/7 di piena proprietà; (*attualmente intestato a* ██████████)
- foglio 1, **particella 1816, terreno**, qualità pascolo, superficie 1 are, 70 ca, RD 0,13€, possesso 1/7 di piena proprietà; (*attualmente intestato a* ██████████)
- foglio 1, **particella 1824, terreno**, qualità pascolo, superficie 2 are, 30 ca, RD 0,18€, possesso 1/7 di piena proprietà; (*attualmente intestato a* ██████████)
- foglio 1, **particella 2303, terreno**, qualità prato, superficie 17 are, RD 1,32€, possesso 1/7 di piena proprietà; (*attualmente intestato a* ██████████)
- foglio 1, **particella 2318, terreno**, qualità prato, superficie 5 are, 20 ca, RD 0,40€, possesso 1/7 di piena proprietà; (*attualmente intestato a* ██████████)
- foglio 1, **particella 2319, terreno**, qualità pascolo, superficie 7 are, 90 ca, RD 0,61€, possesso 1/7 di piena proprietà; (*attualmente intestato a* ██████████)
- foglio 1, **particella 2301, terreno**, qualità prato, superficie 6 are, 80 ca, RD 0,88€, possesso 1/7 di piena proprietà; (*attualmente intestato a* ██████████)
- foglio 1, **particella 2109, terreno**, qualità bosco alto, superficie 44 are, 80 ca, RD 5,78€, possesso 1/7 di “diritto d’alto fusto”; (*attualmente intestato a* ██████████ *come diritto d’alto fusto e al Comune di Azzone come diritto al pascolo e ceduo*)

Provenienza

Successione Legittima di ██████████, nata ad Azzone il 11.12.1927 e deceduta il 14.06.2017, trascritta a Milano2 il 22/10/2018 ai n.ri 133107/87140.

Formalità Pregiudizievoli

nessuna.

Descrizione generale (Quartiere e Zona)

Gli immobili sono ubicati in Comune di Azzone, e riguardano terreni sparsi su tutto il territorio comunale accessibili da strade vicinali o all'interno di boschi. Sono tutti terreni agricoli ed in zona boscata.

Descrizione del bene

Sopralluogo effettuato in data 21/04/2022.

Come è possibile verificare dalle planimetrie allegate, i lotti di terreno risultano sparsi per tutto il territorio comunale, tra cui molti sono posizionati in zone boscate accessibili da sentieri o da strade vicinali difficilmente percorribili.

Data la difficoltà di individuazione dei singoli lotti, la carenza di viabilità stradale ma soprattutto mancanza di indicazioni e confini certi, non è stato possibile individuare fisicamente i confini dei mappali oggetto di stima.

Terreni agricoli e terreni a bosco.

Conformità Edilizia ed Urbanistica

Urbanisticamente sono tutti in zona Agricola ed in zona Bosco

Indagine di mercato:

Per il calcolo del valore del bene, essendo terreni agricoli a pascolo e bosco ed essendo praticamente assente nella zona, evidenze di compravendita di tali beni, viene effettuata la ricerca del valore di mercato attraverso l'analisi dei "Valori Agricoli Medi" della zona di riferimento editi dalla Agenzia delle Entrate

Valori riscontrati nella tabella Valori Agricoli Medi Regione Agraria n. 2 riferiti all'anno 2020

(ultimo disponibile):

- 1) Bosco d'alto fusto prezzo Ha 18.500€/ha = 1,85 €/m2
- 2) Pascolo prezzo Ha 11.500€/ha = 1,15 €/m2

Calcolo valore di mercato:

Sulla base dei valori sopra ricercati il valore dei beni oggetto di perizia è il seguente:

- **part 842**, prato, sup 850m² x 8,00€/m² = 6.800,00€ possesso 3/21 = 971,43€
- **part 1620**, pascolo, sup 2.730m² x 1,15€/m² = 3.139,50€ possesso 3/21 = 448,50€;
- **part 2390**, prato, sup 1.560m² x 8,00€/m² = 12.480,00€ possesso 3/21 = 1.782,86€;
- **part 2540**, prato, sup 795m² x 8,00€/m² = 6.360,00€ possesso 3/21 = 908,57€;
- **part 1946**, bosco alto, sup 280m² x 1,85€/m² = 518,00€ possesso 3/42 = 36,99€;
- **part 455**, prato, sup 730m² x 8,00€/m² = 5.840,00€ possesso 1/7 = 834,29€;
- **part 475**, prato, sup 390m² x 8,00€/m² = 3.120,00€ possesso 1/7 = 445,71€;
- **part 1003**, pascolo, sup 260m² x 1,15€/m² = 299,00€ possesso 1/7 = 42,71€;
- **part 1196**, pascolo, sup 115m² x 1,15€/m² = 132,25€ possesso 1/7 = 18,89€;
- **part 1197**, prato, sup 360m² x 8,00€/m² = 2.880,00€ possesso 1/7 = 411,43€;
- **part 1816**, pascolo, sup 170m² x 1,15€/m² = 195,50€ possesso 1/7 = 27,93€;
- **part 1824**, pascolo, sup 230m² x 8,00€/m² = 1.840,00€ possesso 1/7 = 262,86€;
- **part 2303**, prato, sup 1700m² x 8,00€/m² = 13.600,00€ possesso 1/7 = 1.942,86€;
- **part 2318**, prato, sup 520m² x 8,00€/m² = 4.160,00€ possesso 1/7 = 594,29€;
- **part 2319**, pascolo, sup 790m² x 1,15€/m² = 908,50€ possesso 1/7 = 129,79€;
- **part 2301**, prato, sup 680m² x 8,00€/m² = 5.440,00€ possesso 1/7 = 777,14€;
- **part 2109**, bosco alto, sup 4.480m² x 1,85€/m² = 8.288,00€ = possesso 1/7 = 1.036,00€;

Sommando le varie quote di possesso, il valore del lotto è di 10.672,25€.

Pertanto il valore arrotondato del lotto per la quota di competenza di Braga Marino è di:

10.700,00€ (diecimilasettecento/00)

Lotto 006 - AZZONE (BG) via Falegnami, 1

Identificativo a Corpo

Fabbricato

Quota e tipologia del diritto

1/4 di Braga Marino - Piena proprietà cf: BRGMRN56P10A533I

Catasto FABBRICATI

Comune di Azzone (BG) codice comune catastale A533:

- piazza Falegnami, 1, P.S1-T-1-2-3, sezione Urbana AZ, foglio 21, **particella 221, subalterno 701**, categoria A3, classe 2, consistenza 9,00 vani, rendita catastale 362,55 - possesso 1/4 di piena proprietà; (N.B. mappale graffato AZ, fg 21, mappale 223, subalterno 701)

Provenienza

Successione Testamentaria di Braga Giacomo, nato a Monza il 18.11.1962 e deceduto il 13.09.2004, trascritta a Bergamo il 20.10.2006 ai n.ri 64868/38070.

Formalità Pregiudizievoli

nessuna.

Descrizione generale (Quartiere e Zona)

L'immobile è ubicato in Comune di Azzone, in zona centrale del Comune e più precisamente nella piazza antistante il Municipio.

La zona è prettamente residenziale ed in parte agricola montana.

Descrizione del bene

Sopralluogo effettuato in data 21/04/2022.

Trattasi di edificio composto da piano primo sottostrada, terra (rialzato), primo, primo, secondo e terzo (sottotetto). La porzione oggetto di stima è una unica unità immobiliare residenziale disposta su 4 livelli.

Il fabbricato è composto da un ingresso su vano scala, soggiorno e cottura al piano terra (rialzato); wc, bagno, camera, camera al piano primo; camera, camera al piano secondo, sottotetto, camera al piano terzo (sottotetto); cantina, cantina al piano primo sottostrada.

La superficie catastale 167,00m²

La superficie commerciale, essendo unico mappale recentemente accatastato viene considerata uguale alla superficie catastale in quanto contiene già le giuste ponderazioni: 167,00m²

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1967

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e 1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generale dell'immobile: il fabbricato si presenta in buone condizioni generali esterne ed interne.

Caratteristiche descrittive

Infissi esterni: in legno con persiane esterne in legno esterna in legno; condizioni sufficienti

Infissi interni: porte in legno

Pavim. Interna: in assi di legno piallate in tutte le stanze, in ceramica nei bagni, in battuto di cemento grezzo nelle cantine

Pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati nelle stanze e in piastrelle nei bagni

Imp. Elettrico: presente fuori traccia, condizioni sufficienti; certificato di conformità non reperito o assente

Imp. Idrico: presente nei bagni, condizioni sufficienti; certificato di conformità non reperito o assente

Imp. Termico e produzione di acqua calda sanitaria: caldaia in cantina alimentata a gas metano, con termosifoni in tutte le stanze oltre alla stufa in cucina, condizioni sufficienti; certificato di conformità non reperito o assente

Conformità Edilizia ed Urbanistica

Si dichiara la conformità edilizia.

Note: le porzioni di fabbricato in oggetto sono opera la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e lo stato di fatto visionato dall'esterno corrisponde a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale, risalente al 29/03/2019.

Si dichiara la conformità urbanistica in base alla visione del PGT vigente.

La zona di appartenenza è residenziale in "Ambiti del Centro Storico"

Conformità Catastale

Si dichiara la conformità delle planimetrie catastali allo stato di fatto riscontrato alla data del sopralluogo. Le planimetrie catastali risultano presentate in data 29/03/2019.

Indagine di mercato:

Per il calcolo del valore del bene viene effettuata la media tra i valori riscontrati a mercato.

Valori riscontrati direttamente sul mercato direttamente da agenzie immobiliari per la "Zona Azzone Centro":

geometraCADEI studio tecnico michele cadei

architettura – sicurezza cantieri – prevenzione incendi – consulenze immobiliari

- | | | | |
|---|-----------------|---|----------------------|
| 1) Immobile Plurilocale sup. 90 m ² , | prezzo 68.000€ | = | 755 €/m ² |
| 2) Immobile Plurilocale sup. 740 m ² , | prezzo 249.000€ | = | 336 €/m ² |
| 3) Immobile Plurilocale sup. 165 m ² , | prezzo 69.000€ | = | 418 €/m ² |

Prezzo medio: $755+336+418 : 3 = 503 \text{ €/m}^2$

Calcolo valore di mercato:

Sulla base dei valori sopra ricercati il valore dei beni oggetto di perizia è il seguente:

- **APPARTAMENTO part. 221 sub 701** sup. 167,00m² x 503/m² = 84.001,00€;

La quota di competenza pari ad 1/4 corrisponde a $84.001,00€ : 4 = 21.000,25€$

Pertanto il valore arrotondato del lotto per la quota di competenza di Braga Marino è di:

21.000,00€ (ventunomila/00)

Lotto 007 - AZZONE (BG) piazza Caduti e Dispersi

Identificativo a Corpo

Fabbricato

Quota e tipologia del diritto

1/7 di Braga Marino - Piena proprietà cf: BRGMRN56P10A533I

Catasto FABBRICATI

Comune di Azzone (BG) codice comune catastale A533:

- piazza Caduti e Dispersi, sn, P.T-1-2-3, sezione Urbana AZ, foglio 21, **particella 18, subalterno 701**, categoria A5, classe U, consistenza 7,50 vani, rendita catastale 205,29 - possesso 1/7 di piena proprietà; (N.B. mappale graffato AZ, fg 21, mappale 68, subalterno 704); N.B. In visura catastale risulta ancora intestato a Bettoni Angela BTTNGL27T51A533W
N.B. (1) In visura catastale risulta ancora intestato a Bettoni Angela BTTNGL27T51A533W
(2) non è stato possibile reperire la planimetria catastale
- piazza Caduti e Dispersi, sn, P.1, sezione Urbana AZ, foglio 21, **particella 19, subalterno 2**, categoria C2, classe 2, consistenza 4,00 m², superficie catastale 181m², rendita catastale 2,69 - possesso 1/7 di piena proprietà;
N.B. In visura catastale risulta ancora intestato a Bettoni Angela BTTNGL27T51A533W

Provenienza

Successione Legittima di [REDACTED], nata ad Azzone il 11.12.1927 e deceduta il 14.06.2017, trascritta a Milano2 il 22/10/2018 ai n.ri 133107/87140.

Formalità Pregiudizievoli

nessuna.

Descrizione generale (Quartiere e Zona)

L'immobile è ubicato in Comune di Azzone, in zona centrale del Comune e più precisamente nella piazza antistante il Municipio.

La zona è prettamente residenziale ed in parte agricola montana.

Descrizione del bene

Sopralluogo effettuato in data 21/04/2022.

Trattasi di edificio composto da piano primo terra, primo, secondo e terzo (sottotetto). La porzione oggetto di stima è una unica unità immobiliare residenziale disposta su 4 livelli.

Il fabbricato è composto da un ingresso su vano scala, cucina al piano terra e bagno; camera, camera al piano primo; camera, camera al piano secondo, sottotetto, al piano terzo.

- Piano seminterrato: sup cat. 43,00 m2
- Piano rialzato: sup cat. 44,00 m2
- Piano Primo: sup cat.55,00 m2
- Piano Secondo sup cat.55,00 m2
- Piano Terzo: sup cat.44,00 m2

Superficie commerciale:

- Piano seminterrato: sup cat.43,00 m2 x 100% = 43,00m2
- Piano rialzato: sup cat.44,00 m2 x 100% = 44,00m2
- Piano Primo: sup cat.55,00 m2 x 100% = 55,00m2
- Piano Secondo sup cat.55,00 m2 x 100% = 55,00m2
- Piano Terzo: sup cat.44,00 m2 x 50% = 22,00m2

Totale superficie commerciale immobile 43+44+55+55+22 = 219,00m2

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1967

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e 1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generale dell'immobile: il fabbricato si presenta in buone condizioni generali esterne per quanto riguarda le facciate, mentre il tetto di copertura è in condizioni insufficienti con pericolo di infiltrazioni. Le condizioni interne sono sufficienti.

Caratteristiche descrittive

Infissi esterni: in legno con persiane esterne in legno esterna in legno; condizioni sufficienti

Infissi interni: porte in legno

Pavim. Interna: in assi di legno piallate in tutte le stanze, in ceramica nei bagni, in battuto di cemento grezzo nelle cantine

Pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati nelle stanze e in piastrelle nei bagni

Imp. Elettrico: presente fuori traccia, condizioni sufficienti; certificato di conformità non reperito o assente

Imp. Idrico: presente nel bagno, condizioni sufficienti; certificato di conformità non reperito o assente

Imp. produzione di acqua calda sanitaria: scaldabagno in cucina alimentato a gas metano, con termosifoni in tutte le stanze oltre alla stufa in cucina, condizioni sufficienti; certificato di conformità non reperito o assente

Conformità Edilizia ed Urbanistica

Si dichiara la conformità edilizia.

Note: le porzioni di fabbricato in oggetto sono opera la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967.

LO stato di fatto visionato non corrisponde a quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale, presumibilmente per errori nella rappresentazione grafica.

Si dichiara la conformità urbanistica in base alla visione del PGT vigente.

La zona di appartenenza è residenziale in "Ambiti del Centro Storico"

Conformità Catastale

Non si dichiara la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto riscontrato alla data del sopralluogo.

Per la planimetria non reperita non è possibile dichiarare lo stato di conformità.

geometraCADEI studio tecnico michele cadei

architettura – sicurezza cantieri – prevenzione incendi – consulenze immobiliari

N.B. : Le proprietà appartenenti al presente lotto, come potuto visionare durante il sopralluogo in sito, hanno una rappresentazione catastale ed un allineamento ai mappali con evidenti problemi.

Innanzitutto la particella 18sub701 (graffato 68sub704) non risulta reperibile la planimetria catastale. Dalla visione della visura, alla descrizione delle superfici e dalla rappresentazione grafica, “sembra” che invece ci si riferisca a ciò che appare dalla rappresentazione della particella 19 sub 2. La particella 19 sub 2 è rappresentata in visura con dati contrastanti, è un C2 con consistenza 4m2 ma poi in visura è indicata una superficie catastale di 181m2.

A parere del sottoscritto è necessario un approfondimento della situazione mediante pratica di aggiornamento catastale mediante fusione dei due immobili e nuova e più coerente rappresentazione grafica al fine di avere l’immobile rappresentato sia in planimetria che in visura come realmente appare nello stato di fatto.

Indagine di mercato:

Per il calcolo del valore del bene viene effettuata la media tra i valori riscontrati a mercato.

Valori riscontrati direttamente sul mercato direttamente da agenzie immobiliari per la “Zona Azzone Centro”:

- | | |
|--|-----------------|
| 1) Immobile Plurilocale sup. 90 m2, prezzo 68.000€ | = 755 €/m2 |
| 2) Immobile Plurilocale sup. 740 m2, prezzo 249.000€ | = 336 €/m2 |
| 3) Immobile Plurilocale sup. 165 m2, prezzo 69.000€ | = 418 €/m2 |
| Prezzo medio: $755+336+418 : 3 =$ | 503 €/m2 |

Calcolo valore di mercato:

Sulla base dei valori sopra ricercati il valore dei beni oggetto di perizia è il seguente:

- **CANTINA part. 18 sub 701 (graffato 68 sub 704) e 19 sub 2** sup. 219,00m2 x 503/m2 = 110.157,00€;

A detto valore si deve detrarre il costo dell’approfondimento catastale e della pratica catastale per denuncia di variazione DOCFA che si quantifica in 2.000,00€ compreso iva e diritti catastali.

Quindi $110.157,00€ - 2.000,00€ = 108.157,00€$

La quota di proprietà da attribuire a Braga Marino pari ad 1/7 risulta $108.157,00€ : 7 = 15.451,00€$

Pertanto il valore arrotondato del lotto per la quota di competenza di Braga Marino è di:

15.400,00€ (quindicimilaquattrocento/00)

CONCLUSIONI

Si conferma quanto evidenziato dallo studio delle visure Ipo-Catastali circa il fatto che:

- alcune proprietà risultano tuttora da volturare ai sensi della Denuncia di Successione
- alcune proprietà (terreni) intestate alla sig.ra Bettoni Angela e non inserite nella Denuncia di Successione.
- Le dichiarazioni di successione dei signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzati, non risultano trascritti gli atti di accettazione all'eredità da parte degli eredi.
- Le schede catastali del 18/701-68/704 del Comune di Azzone, non risultano rasterizzate e quindi sono irreperibili.

RIEPILOGO LOTTI E VALORI

Lotto n. 001 (001a+001b)

Comune: Monza via del Respiro, 18
Indirizzo: via del Respiro
Mappali Fabbricati: 50/702, 51/701, 51/702
Mappali Terreni: foglio 107, particella 49
Valore Quota: 151.000,00€ + 1.700,00€ = 152.700,00€
(centocinquantaduemilasettecento/00)

Lotto n. 002

Comune: Bonate Sopra
Indirizzo: via Carsana (Torchio di Sotto)
Mappali Fabbricati: 1057/1
Mappali Terreni: foglio 9, particella 3021, 3022
Valore Quota: = 19.000,00€
(diciannovemila/00)

Lotto n. 003

Comune: Bonate Sopra
Indirizzo: via Carsana, snc
Mappali Terreni: foglio 9, particella 5984, 5985
Valore Quota: = 28.000,00€
(ventottomila/00)

Lotto n. 004

Comune: Azzone
Indirizzo: piazza Umberto Primo
Mappali Fabbricati: 18/1
Valore Quota: = 1.600,00€
(milleseicento/00)

Lotto n. 005

Comune: Azzone

geometraCADEI studio tecnico michele cadei

architettura – sicurezza cantieri – prevenzione incendi – consulenze immobiliari

Indirizzo: vie varie (strade vicinali, boschi)

Mappali Terreni: foglio 1, particelle 842, 1620, 2390, 2540, 1946, 455, 475, 1003, 1196, 1197, 1816, 1824, 2303, 2318, 2319, 2301, 2109

Valore Quota: = 10.700,00€
(diecimilasettecento/00)

Lotto n. 006

Comune: Azzone

Indirizzo: Falegnami, 1

Mappali Fabbricati: 223/701

Valore Quota: = 21.000,00€
(ventunomila/00)

Lotto n. 007

Comune: Azzone

Indirizzo: Piazza dei Caduti e Dispersi, 38

Mappali Fabbricati: 18 sub 701 (graffato 68 sub 704) e 19 sub 2

Valore Quota: = 15.400,00€
(quindicimilaquattrocento/00)

Totale valorizzazione di tutti i lotti €. 248.400,00 (duecentoquarantottomilaquattrocento/00)

Sarnico, lì 21/06/2022

Il perito
Michele Cadei, geometra
(firmato digitalmente)



Allegati:

- N. 132 pagine con estratti mappa, fotografie, planimetrie catastali, estratti pgt, visure catastali
- N. 101 pagine con risultati delle ispezioni ipo-catastali, successione, inventario