

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Determinazione Valore Beni Immobili
siti nei Comuni di Urgnano (BG) e Montecchio Maggiore (VI)

L.G. n. 20/2023
EDILSTAR di ISLAMI CEFLI

Data Rapporto: giugno 2023



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



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, veniva incaricato in data 19.03.2023 dal Curatore Avv. Elena Gibellini, a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Laura De Simone, di verificare la conformità edilizio urbanistica e catastale dei beni immobili di proprietà della società "Edilstar di Islami Cefli", al fine di determinarne il loro valore di mercato.

Lo scrivente a definizione della richiesta formulatagli, ha provveduto a:

- identificare i beni immobili;
- effettuare i dovuti rilievi strumentali delle aree e dei manufatti;
- verificarne la conformità edilizia ed urbanistica;
- verificarne la conformità catastale;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- individuare i parametri tecnici ed economici e le analisi utilizzate per la determinazione del valore di mercato del bene;
- 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.

Stante la natura del mandato conferitomi, al fine di effettuare le opportune verifiche in ordine alla conformità edilizia ed architettonica dei beni, ho richiesto ed eseguito l'accesso ai competenti uffici comunali per verificare la conformità della documentazione tecnica ed amministrativa depositata rispetto a quanto effettivamente realizzato.

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 (Agenzia del Territorio, ecc.).



Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i beni immobili oggetto della presente relazione peritale, risultano così allibrati:

N.C.E.U. del Comune Censuario di Urgnano – piena proprietà

1. appartamento sito in Via Padre Passionista n. 13 catastalmente identificato al:

foglio 7 mapp. 2809 sub. 1 Cat. A/3 Cl 1 mq. 95,00 Rendita € 271,14;

2. deposito sito in Via Padre Passionista n. 13 catastalmente identificato al:

foglio 7 mapp. 3417 Cat. C/2 Cl 1 mq. 109,00 Rendita € 116,41;

N.C.E.U. del Comune Censuario di Montecchio Maggiore – piena proprietà

1. appartamento sito in Via Pietro Ceccato catastalmente identificato al:

foglio 10 mapp. 358 sub. 14 Cat. A/2 Cl 3 mq. 111,00 Rendita € 725,11;

2. autorimessa sita in Via Battaglia snc catastalmente identificata al:

foglio 10 mapp. 358 sub. 40 Cat. C/6 Cl U mq. 10,00 Rendita € 29,95;

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 titolo di provenienza, trascrizioni e iscrizioni
 - 1.4 descrizione del bene
 - 1.5 situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi
 - 1.6 descrizione delle difformità edilizie e catastali
 - 1.7 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 documentazione fotografica
 - 3.2 planimetrie e visure catastali
 - 3.3 trascrizioni/iscrizioni



Comune di Urgnano - immobili avente destinazione residenziale e deposito siti in Via Padre Passionista n. 13, catastalmente identificati al N.C.E.U. fg. 7, mapp. 2809 sub. 1 (appartamento) e mapp. 3417 (deposito).

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i beni immobili oggetto di trattazione sorgono in Via Padre Passionista n. 13, nella zona periferica ubicata a sud della frazione Basella del Comune di Urgnano.

L'ambito di riferimento costituisce zona di frangia tra il tessuto edificato e il tessuto agricolo, è compiutamente urbanizzato e dotata dei principali servizi di interesse pubblico.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al N.C.E.U. del Comune censuario di Urgnano, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 7 mapp. 2809 sub. 1 Cat. A/3 Cl 1 mq. 95,00 Rendita € 271,14;

foglio 7 mapp. 3417 Cat. C/2 Cl 1 mq. 109,00 Rendita € 116,41;

La piena proprietà (quota del 100%) delle succitate particelle immobiliari, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata a:

* Islami Cefli



1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza, alle iscrizioni/trascrizioni del ventennio antecedente, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica.

1. Trascrizione a favore del 02.10.2003 – Reg. Part. 31616 Reg. Gen. 50878

Atto di compravendita stipulato in data 22.09.2003 avanti Notaio Dott. Francesco Di Tarsia Di Belmonte rep. n. 25852/4219, in forza di suddetto atto il Sig. Islami Cefli acquistava dai

l'appartamento e il deposito siti in Comune di Urgnano, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 7 mappale n. 2809 sub. 1 e mappale 3417.

2. Iscrizione contro del 02.10.2003 – Reg. Part. 13018 Reg. Gen. 50969

Ipoteca volontaria a favore della _____ a garanzia di mutuo, capitale
somma iscritta a garanzia _____ gravante sulle unità immobiliari siti in Comune di Urgnano, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 7 mappale n. 2809 sub. 1 e mappale 3417 e in parte su unità immobiliare di proprietà di terzi (vedi allegato).

3. Iscrizione contro del 27.12.2022 – Reg. Part. 76160 Reg. Gen. 12373

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 11422 emesso dal Tribunale di Milano in data 29.03.2022 a favore della _____ capitale _____ somma iscritta a garanzia €. _____ gravante sulle unità immobiliari siti in Comune di Urgnano, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 7 mappale n. 2809 sub. 1 e mappale 3417

4. Trascrizione contro del 20.03.2023 – Reg. Part. 15478 Reg. Gen. 10354

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio rep. n. 128 del 06.02.2023.

1.4 - Descrizione dei beni: i beni immobili oggetto di trattazione, sono allocati in un complesso immobiliare sito nella estrema periferia sud della frazione Basella del Comune di Urgnano.

I beni immobili oggetto della presente relazione sono costituiti da un appartamento sito al piano rialzato e da due locali destinati a deposito (di cui uno utilizzato come autorimessa), che risultano così costituiti:
mapp. n. 2809 sub. 1 – unità immobiliare a destinazione residenziale sita al piano rialzato di un edificio sviluppatosi su due piani realizzato in data anteriore al 09/1967; composta da un ingresso/disimpegno, una cucina abitabile, un soggiorno un bagno e due camere da letto.



mapp. n. 3417 – unità immobiliare a destinazione deposito sita in corpo fabbrica indipendente e insistente sull'area di pertinenza del complesso immobiliare; composta da due locali uno con destinazione deposito e l'altro destinato ad autorimessa.

Dal punto di vista strutturale si evidenzia che entrambi i fabbricati sono stati edificati secondo i canoni costruttivi dell'epoca che prevedevano l'esecuzione di strutture murarie a setti pieni e solai in laterocemento e copertura con orditura lignea.

Per quanto attiene alle finiture, l'appartamento ha finiture di qualità corrente con utilizzo di pavimentazioni e rivestimenti in ceramica monocottura, serramenti interni in legno tamburato impiallacciati in legno essenza noce con apertura a battente, serramenti esterni in legno con interposta lastra in doppio vetro con camera d'aria e elementi di oscuro costituiti da persiane in legno e pareti intonacate con calce a base di cemento successivamente tinteggiate con pittura di colore bianco o tenue gamma delle terre.

Per quanto attiene alle parti impiantistiche, si segnala che l'impianto elettrico è correttamente dimensionato in ragione della tipologia dell'immobile così come l'impianto termosanitario autonomo alimentato con caldaia a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria, rete di distribuzione bitubo con elementi radianti costituiti da termosifoni.

Il corpo fabbrica destinato a deposito/autorimessa, per quanto attiene alla parte identificata catastalmente come deposito ma in realtà destinata ad uso diverso (tavernetta), è stato realizzato con le stesse finiture e impianti descritti e utilizzati per l'appartamento.

La parte destinata ad autorimessa ha invece pavimentazione in cemento additivato al quarzo, pareti intonacate in calce di cemento tinteggiate in colore bianco e basculanti/portoni di ingresso in alluminio verniciato.

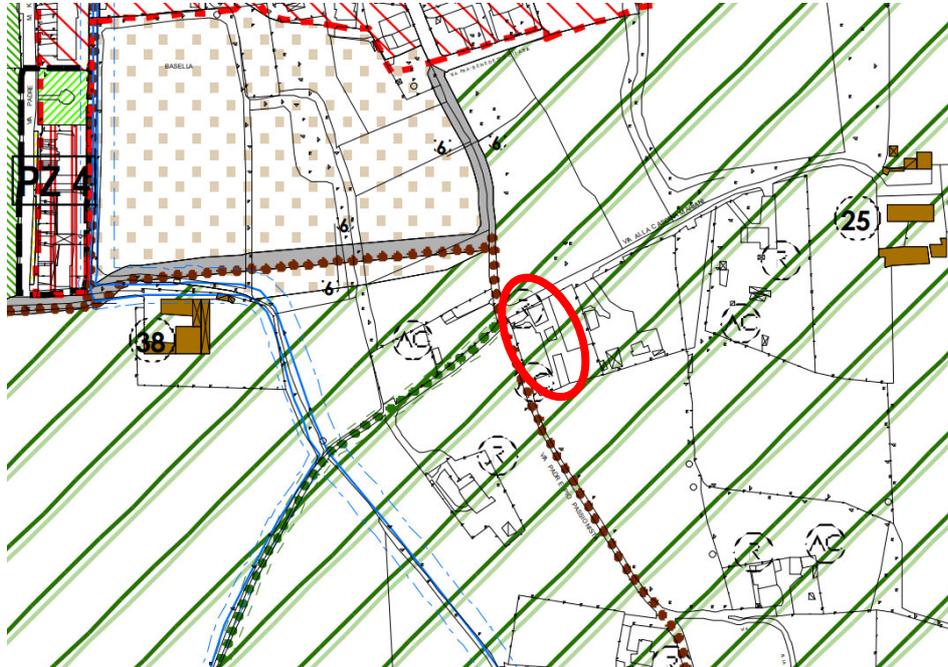
Per le parti impiantistiche non è stato possibile reperire le relative certificazioni degli impianti né, si è potuto reperire l'attestato di prestazione energetica degli immobili.

Lo scrivente perito, segnala che al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano occupate da cose e persone.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dei suddetti beni immobili, così come riscontrate in sede di sopralluogo effettuato dallo scrivente nel mese di aprile 2023, si possono definire buone.



1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Urgnano, adottato con Delibera di C.C. n. 55 del 26.10.2009 e approvato con Delibere di C.C. n. 2 del 07.04.2010, efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 31 in data 04.08.2010, ha individuato l'immobile di interesse e le sue aree pertinenziali nella zona urbanistica definita "Ambito agricolo – Parco regionale del Serio" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dalla specifica normativa di cui all'art. 56 del Piano delle Regole, che di seguito per estratto si riporta.

Art. 56 Ambito di Parco Regionale del Serio

1) Il P.G.T. con apposito segno grafico uniforme e perimetro indica le aree comprese nell'ambito del Parco Regionale del Serio, così come delimitato dal Piano Territoriale di Coordinamento adottato con deliberazione dell'Assemblea Consortile n. 22 in data 01.12.1990 e approvato con deliberazione regionale n. 192 in data 28.06.2000 e successive modifiche ed integrazioni.

2) Tali aree sono soggette alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco (P.T.C.), la cui gestione è affidata a un consorzio fra i Comuni, i cui territori ricadono in parte all'interno del perimetro del Parco, e la Provincia di Bergamo e di Cremona.

3) Ogni intervento è demandato alla normativa del Piano Territoriale del Parco, a quelle relative a Studi di Settore e alla presente normativa in ragione dei diversi ambiti.

Si specifica che dal punto di vista urbanistico l'immobile e l'area non hanno ulteriori capacità edificatorie.



Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la realizzazione degli edifici, evidenziando che gli immobili sono stati realizzati ante 09/1967, agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Urgnano, risultano depositati:

- * Comunicazione di inizio lavori per opere interne prot. n. 855 del 03.02.1992 (*Formazione di servizio igienico dotato di aereazione forzata e di antibagno e adeguamento impianto elettrico - interessante il locale deposito*)
- * Concessione Edilizia prot. n. 2064 del 23.12.1992 – Reg. Costruzioni n. 4606 (*Manutenzione straordinaria di due fabbricati accessori, per modifiche esterne e interne relative ai fabbricati identificati con i Mapp.3339 e 3417 - interessante il locale deposito*)
- * Concessione Edilizia prot. n. 4573 del 20.08.1993 – Reg. Costruzioni n. 4858 (*Variante alla C.E. 4606 – Modifica altezze copertura - interessante il locale deposito*)
- * Concessione Edilizia prot. n. 5037 del 21.02.1994 – Reg. Costruzioni n. 4870 (*Sostituzione recinzione e adeguamento accessi*)
- * Concessione Edilizia prot. n. 5038 del 19.11.1994 – Reg. Costruzioni n. 4871 (*1) Sostituzione copertura esistente in eternit con copertura a due falde in ca e tegole portoghesi - 2) Lato Est apertura nuova fin 1.20x1.40 - 3) Lato Ovest apertura porta 70x2.30 e formazione due nuovi accessi carrali 2.50x2.30 - interessante il locale deposito*)
- * Concessione Edilizia prot. n. 6013 del 02.03.1999 – Reg. Costruzioni n. 5748 (*Manutenzione straordinaria di due fabbricati accessori identificati con i Mapp.3339 e 3417 - interessante il locale deposito*)
- * Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 357 del 11.01.2013 – Reg. Costruzioni n. 6890 (*Modifica copertura ingresso PT, formazione zoccolatura in pietra h.50, rialzo cm30 di parte marciapiede pedonale delimitato da recinzione in ferro - interessante l'appartamento*)

Successivamente a tale data non risultano depositati ulteriore istanze per ottenimento di provvedimenti abilitativi.

1.6 - Difformità edilizie, urbanistiche, catastali – attestazioni prestazione energetica

In sede di sopralluogo, effettuato sulla scorta dei provvedimenti abilitativi rilasciati dal Comune di Urgano, lo scrivente perito ha potuto rilevare quanto segue:

regolarità edilizia/urbanistica – per quanto attiene all'appartamento di cui al mappale 2809 sub. 1, il confronto tra la situazione autorizzata e quella realizzata, ha consentito di appurare difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni e la formazione di un ripostiglio nella cucina. Relativamente al deposito/autorimessa di cui al mappale 3417, le difformità rilevate sono riconducibili alla mancata attuazione degli interventi autorizzati di cui alla Concessione Edilizia prot. n. 6013 del 02.03.1999 – Reg. Costruzioni n. 5748.



regolarità catastale – dal confronto tra gli elaborati planimetrici catastali agli atti dell'Agencia del Territorio e la situazione reale ed autorizzata in forza dei provvedimenti abilitativi rilasciati, si è potuto rilevare per entrambi i beni immobili la non conformità catastale; in ragione di ciò le planimetrie catastale dovranno essere aggiornate.

attestazione di prestazione energetica –l'interrogazione telematica al catasto energetico della Regione Lombardia ha evidenziato che gli originari attestati di prestazione energetica delle unità immobiliari oggetto di trattazione sono scaduti essendo decorsi più di 10 anni dalla loro redazione.

1.7 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, sulla scorta delle planimetrie catastali e mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta Leica, 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. COMMERCIALE
2809 sub. 1	<i>rialzato</i>	residenza	mq. 95,00	1,00	mq. 95,00
3417	<i>terra</i>	deposito/autorimessa	mq. 110,00	1,00	mq. 110,00

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 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.

Si evidenzia inoltre che la valutazione richiesta allo scrivente perito dovrà essere determinata nell'ambito di una procedura liquidatoria, con limitati tempi di vendita del bene (vendita forzata).

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: l'analisi e le verifiche effettuate sulle recenti compravendite di unità immobiliari avente destinazione residenziale e depositi/autorimesse, nell'ambito di riferimento dei beni oggetto di trattazione, hanno consentito di appurare quanto segue:

- *relativamente all'unità immobiliare a destinazione residenziale;* si registra una scarsa domanda di immobili aventi analoghe caratteristiche a quelli oggetto di trattazione, con prezzi stabili nella parte bassa della forchetta dei valori; con riferimento agli ultimi 15 mesi, si registra la compravendita di tre immobili simili.

- *relativamente all'unità immobiliare a destinazione deposito/autorimessa* si registra una domanda stabile; le indagini hanno consentito di appurare, con riferimento agli ultimi 15 mesi, la compravendita di quattro immobili simili.

Al fine di definire i corretti coefficienti di adeguamento dei beni, nella sottostante tabella si evidenziano i fattori positivi e negativi relativi alla commerciabilità degli stessi.

RESIDENZA/DEPOSITO

Fattori positivi	Fattori negativi
<ul style="list-style-type: none">• zona inserita in Parco sovracomunale;	<ul style="list-style-type: none">• caratteristiche delle unità immobiliari;• carenza di parcheggi



2.3 – Metodologia estimativa adottata: l'analisi del mercato immobiliare ha consentito di appurare che nel corso degli ultimi 15 mesi, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono complessivamente registrate sette compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quella oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici comparabili 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 dell'immobile 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 analisi e le indagini effettuate dallo scrivente per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta), hanno consentito di rilevare recenti compravendite (periodo inferiore a 15 mesi) 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 1,20.

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, 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 pregio ambientale e architettonico, qualità dei servizi disponibili, e nel caso specifico di prossimità agli impianti di risalita, più il coefficiente è crescente.

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 propri dell'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, infissi, gli impianti elettrico, idrotermosanitario e di riscaldamento/condizionamento nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale e ascensore, facciate, coperture e parti strutturali.

Di seguito si riportano le tabelle 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, specificando che i valori sono riferiti alle condizioni attuali in cui si trovano i beni, comprese le incidenze dovute a parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti.



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

20/2023

Descrizione sintetica	Via Colleoni trilocale recente ristrutturazione	Via Padre Giupponi trilocale	Via Padre Pio Godio trilocale	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE Via Padre Passionista
Prezzo	100.000,00 €	90.000,00 €	98.000,00 €	
Superficie	MQ. 92,00	MQ. 60,00	MQ. 57,00	MQ. 95,00
Rapporto strumentale	0,90	0,90	0,90	0,90
Ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
Coeff.te Ubicazione	0,90	0,90	0,90	0,90
Piano	terra/rialzato	terra/rialzato	primo	terra/rialzato
Coeff.te livello di Piano	1,00	1,00	0,90	1,00
Condizioni di Manutenzione	buone	discrete	discrete	discrete
Coeff.te Manutenzione	1,00	0,90	0,90	0,90
Somma Coefficienti	0,950	0,925	0,900	0,925
Valore Rettificato	92.500,00 €	83.250,00 €	90.650,00 €	
Prezzo Unitario Rettificato	1.005,43 €	925,00 €	964,36 €	
Valore marginale		964,93 €		
differenza superficiale	3,00	5,00	1,00	
	2.894,80 €	4.824,66 €	964,93 €	
Valore corretto	95.394,80 €	88.074,66 €	91.614,93 €	
Valore corretto unitario	1.036,90 €	978,61 €	974,63 €	
Valore corretto medio		996,71 €		
Valore corretto medio arrot.		995,00 €		

Descrizione sintetica	Via Padre Pio Godio deposito	Via Visconti autorimessa	Via Padre Pio Godio autorimessa/deposito	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE Via Padre Passionista
Prezzo	40.000,00 €	46.000,00 €	50.000,00 €	
Superficie	MQ. 100,00	MQ. 105,00	MQ. 108,00	MQ. 110,00
Rapporto strumentale	0,90	0,90	0,90	0,90
Ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
Coeff.te Ubicazione	0,90	0,90	0,90	0,90
Condizioni di Manutenzione	discrete	discrete	discrete	discrete
Coeff.te Manutenzione	1,00	0,90	0,90	0,90
Somma Coefficienti	0,900	0,900	0,900	0,900
Valore Rettificato	36.000,00 €	41.400,00 €	45.000,00 €	
Prezzo Unitario Rettificato	360,00 €	394,29 €	416,67 €	
Valore marginale		390,32 €		
differenza superficiale	10,00	5,00	2,00	
	3.903,17 €	1.951,59 €	780,63 €	
Valore corretto	39.903,17 €	43.351,59 €	45.780,63 €	
Valore corretto unitario	399,03 €	412,87 €	423,89 €	
Valore corretto medio		411,93 €		
Valore corretto medio arrot.		410,00 €		



In considerazione di quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore del presente cespite immobiliare, i valori unitari da utilizzare risultano essere i seguenti:

destinazione residenza = €. 995,00/mq.

destinazione deposito/autorimessa = €. 410,00/mq.

Una volta individuati i parametri tecnici ed economici, si provvede a determinare il valore di mercato dei beni immobili, specificando che il valore finale che si otterrà **è da considerarsi a corpo** e non a misura, il tutto così come meglio specificato nelle seguenti tabelle:

Id Catasto	Destinazione	Sup. Commerciale	Valore U.	Valore
2809 sub. 1	abitazione	mq. 95,00	€. 995,00	€. 94.525,00
3417	deposito/autorimessa	mq. 110,00	€. 445,00	€. 45.100,00
<i>sommano</i>				€. 139.625,00
<i>riduzione 10% per vendita in assenza di garanzia per vizi e difetti</i>				€. 13.962,50
<i>Pratica istanza di sanatoria, sanzione e regolarizzazione catastale</i>				€. 5.400,00
Totale arrotondato				€. 120.000,00

Tutto ciò premesso, sulla base delle considerazioni sovraesposte, lo scrivente perito determina congruo per il succitato cespite immobiliare il valore di **€. 120.000,00 (euro centoventimila//00)**.



Comune di Montecchio Maggiore - immobili avente destinazione residenziale e autorimessa pertinenziale siti in Viale P. Ceccato/Via Battaglia, catastalmente identificati al N.C.E.U. fg. 10, mapp. 358 sub. 14 (appartamento) e sub. 40 (autorimessa).

3. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i beni immobili oggetto di trattazione sorgono in Viale Pietro Ceccato/Via Battaglia, nella zona periferica ubicata a sud/est del Comune di Montecchio Maggiore.

L'ambito di riferimento in cui sono allocati i beni risulta edificato nel periodo che va dai primi anni '60 sino agli inizi degli anni '90, è caratterizzato da edifici a prevalente destinazione residenziale e risulta compiutamente urbanizzato e prossimo alla principale viabilità comunale e provinciale.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al N.C.E.U. del Comune censuario di Urgnano, i presenti beni immobili risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 10	mapp. 358	sub. 14	Cat. A/2	Cl 3	mq. 111,00	Rendita €.	725,11;
foglio 10	mapp. 358	sub. 40	Cat. C/6	Cl U	mq. 10,00	Rendita €.	29,95;

La piena proprietà (quota del 100%) delle succitate particelle immobiliari, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata a Islami Cefli



mapp. n. 358 sub. 40 – unità immobiliare a destinazione autorimessa sita al piano interrato.

Dal punto di vista strutturale si evidenzia che il fabbricato in cui sono allocate le unità immobiliari è stato edificato secondo i canoni costruttivi dell'epoca che prevedevano una struttura a telaio costituita da travi e pilastri su fondazione a plinto isolato e trave rovescia.

Per quanto attiene alle finiture, l'appartamento ha finiture di qualità scadente con utilizzo di pavimentazioni e rivestimenti in ceramica monocottura, serramenti interni in legno tamburato impiallacciati in legno con apertura a battente, serramenti esterni in legno con interposta lastra in vetro semplice ed elementi di oscuro costituiti da tapparelle, pareti intonacate con calce a base di cemento successivamente tinteggiate con pittura di colore bianco.

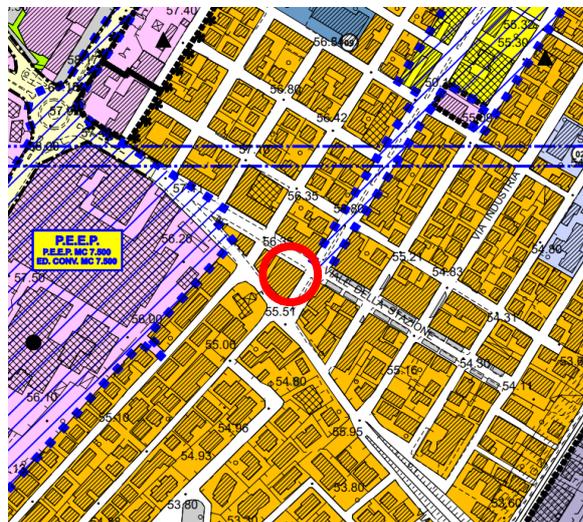
Per quanto attiene alle parti impiantistiche, si segnala che l'impianto elettrico è correttamente dimensionato in ragione della tipologia dell'immobile così come l'impianto termosanitario autonomo alimentato con caldaia a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria, rete di distribuzione bitubo con elementi radianti costituiti da termosifoni.

L'autorimessa ha invece pavimentazione in cemento additivato al quarzo, pareti in calcestruzzo a vista e non è provvista della basculante di chiusura.

Per le parti impiantistiche non è stato possibile reperire le relative certificazioni degli impianti ne, si è potuto reperire l'attestato di prestazione energetica.

Lo scrivente perito, segnala che al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano libere e che le condizioni di manutenzione e conservazione dei succitati beni immobili si possono definire scadenti.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano Regolatore del Comune di Montecchio Maggiore, approvato con Delibera di G.R.V. n. 2121 del 2007 e n. 815 del 2008, ha individuato l'immobile di interesse e le sue aree pertinenziali nella zona urbanistica definita "Zona C1 – Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dalla specifica normativa di cui all'art. 21 della normativa, che di seguito per estratto si riporta

**Art. 21 – Zona Territoriale Omogenea “C1”**

È zona preminentemente residenziale di completamento e di ristrutturazione dei centri o nuclei esistenti.

Sono ammessi interventi di carattere preminentemente residenziale; sono tuttavia consentiti interventi che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè negozi, studi professionali, uffici, locali di ritrovo e di spettacolo, autorimesse pubbliche e private.

Sono anche ammessi, limitatamente al piano terra e al piano primo, laboratori a carattere artigianale e l’artigianato di servizio, purché dette attività non risultino moleste, rumorose e non arrechino pregiudizio all’igiene e al decoro.

Sono escluse le attività industriali e tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona. Le cubature esistenti o di progetto, puntualmente previste nelle schede B1, comportano l’automatica individuazione della corrispondente superficie fondiaria vincolata, calcolata applicando gli indici di zona.

Per ogni singola zona “C1” gli indici urbanistici e le modalità di intervento sono indicati nella tabella specifica delle zone “C1”.

Per tutte le nuove zone, compresi gli eventuali ampliamenti, dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni formali e architettoniche nonché, dovrà essere posta particolare rilievo alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell’ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l’impatto visivo.

Inoltre, tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.

Nel caso di sistemazione delle aree esterne sul fronte stradale, dovranno essere privilegiate e consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per un’altezza massima non superiore a quanto prevede la normativa specifica predisposta.

Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l’omogeneità tipologica e cromatica.

Si specifica che dal punto di vista urbanistico l’immobile e l’area non hanno ulteriori capacità edificatorie.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la realizzazione dell’edificio, si evidenzia che lo stesso è stato realizzato ante 09/1967 e che successivamente a tale data non risultano depositate ulteriori istanze per ottenimento di provvedimenti abilitativi.

**1.6 - Difformità edilizie, urbanistiche, catastali – attestazioni prestazione energetica**

In sede di sopralluogo effettuato sulla scorta delle planimetrie catastali, lo scrivente perito ha potuto rilevare quanto segue:

regolarità edilizia/urbanistica – trattandosi di immobile edificate ante 09/1967 si può attestarne la conformità edilizia e urbanistica.

regolarità catastale – dal confronto tra gli elaborati planimetrici catastali agli atti dell’Agenzia del Territorio e la situazione reale, si è potuto rilevare la non conformità catastale della planimetria dell’appartamento; in ragione di ciò suddetta planimetria dovrà essere aggiornata.

attestazione di prestazione energetica – l’interrogazione telematica al catasto energetico della Regione Veneto ha evidenziato che l’originario attestato di prestazione energetica è scaduto essendo decorsi più di 10 anni dalla sua redazione.

1.7 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, sulla scorta delle planimetrie catastali e mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta Leica, 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 rettificata in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. COMMERCIALE
358 sub. 14	<i>secondo</i>	residenza	mq. 110,00	1,00	mq. 110,00
358 sub. 40	<i>interrato</i>	autorimessa	mq. 10,00	1,00	mq. 10,00

5. 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.

Si evidenzia inoltre che la valutazione richiesta allo scrivente perito dovrà essere determinata nell'ambito di una procedura liquidatoria, con limitati tempi di vendita del bene (vendita forzata).

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: l'analisi e le verifiche effettuate sulle recenti compravendite di unità immobiliari avente destinazione residenziale e autorimesse, nell'ambito di riferimento dei beni oggetto di trattazione, hanno consentito di appurare una scarsa domanda di immobili aventi analoghe caratteristiche a quelli oggetto di trattazione, si registra tuttavia la compravendita di tre immobili simili.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: l'analisi del mercato immobiliare ha consentito di appurare che nel corso degli ultimi 15 mesi, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono complessivamente registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quella oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici comparabili 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 dell'immobile 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 analisi e le indagini effettuate dallo scrivente per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta), hanno consentito di rilevare recenti compravendite (periodo inferiore a 15 mesi) 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 1,20.

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, 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 pregio ambientale e architettonico, qualità dei servizi disponibili, e nel caso specifico di prossimità agli impianti di risalita, più il coefficiente è crescente.

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 propri dell'unità immobiliare quali pavimenti, pareti, infissi, gli impianti elettrico, idrotermosanitario e di riscaldamento/condizionamento nonché, gli elementi delle parti comuni quali accessi, vano scale e ascensore, facciate, coperture e parti strutturali.

Di seguito si riportano le tabelle 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, specificando che i valori sono riferiti alle condizioni attuali in cui si trovano i beni, comprese le incidenze dovute a parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti.



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

20/2023

Descrizione sintetica	Viale P. Ceccato trilocale anno 1982	Via Battaglia Trilocale ante 1967	Via A. Volta Trilocale ante 1967	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE Viale P. Ceccato
Prezzo	60.000,00 €	64.000,00 €	67.000,00 €	
Superficie	MQ. 102,00	MQ. 105,00	MQ. 108,00	MQ. 110,00
Rapporto strumentale	0,90	0,90	0,90	0,90
Ubicazione	periferica	periferica	periferica	periferica
Coeff.te Ubicazione	0,90	0,90	0,90	0,90
Piano	terzo	secondo	primo	secondo
Coeff.te livello di Piano	1,10	1,00	0,90	1,00
Condizioni di Manutenzione	buone	buone	discrete	discrete
Coeff.te Manutenzione	1,00	1,00	0,90	0,90
Somma Coefficienti	0,975	0,950	0,900	0,925
Valore Rettificato	56.250,00 €	60.000,00 €	62.812,50 €	0,938
Prezzo Unitario Rettificato	551,47 €	571,43 €	581,60 €	
Valore marginale		568,17 €		
differenza superficiale	8,00	5,00	2,00	
	4.545,32 €	2.840,83 €	1.136,33 €	
Valore corretto	60.795,32 €	62.840,83 €	63.948,83 €	
Valore corretto unitario	596,03 €	598,48 €	592,12 €	
Valore corretto medio		595,55 €		
Valore corretto medio arrot.		595,00 €		

In considerazione di quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore del presente cespite immobiliare, il valore unitario da utilizzare per la parte residenziale risultano essere pari a **€. 595,00/mq.** Per quanto attiene all'autorimessa non sono stati individuati tre comparabili nella zona di riferimento ma solo due che, rappresentano un valore unitario medio di **€. 420,00/mq.** che si ritiene corretto e pertanto utilizzabile per la determinazione del valore di mercato del bene.

Una volta individuati i parametri tecnici ed economici, si provvede a determinare il valore di mercato specificando che il valore finale che si otterrà **è da considerarsi a corpo** e non a misura, il tutto così come meglio specificato nelle seguenti tabelle:

Id Catasto	Destinazione	Sup. Commerciale	Valore U.	Valore
358 sub. 14	abitazione	mq. 110,00	€. 595,00	€. 65.450,00
358 sub. 10	autorimessa	mq. 10,00	€. 420,00	€. 4.200,00
<i>sommano</i>				€. 69.650,00
<i>riduzione 10% per vendita in assenza di garanzia per vizi e difetti</i>				€. 6.965,00
Totale arrotondato				€. 62.700,00

Tutto ciò premesso, sulla base delle considerazioni sovraesposte, lo scrivente perito determina congruo per il succitato cespite immobiliare il valore di **€. 62.700,00 (euro sessantaduemilasettecento//00).**

**RIEPILOGO**

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

Cespiti Immobiliare 01

Unità immobiliare a destinazione residenziale e autorimessa/deposito pertinenziali siti in Via Padre Passionista n. 13 – Urgnano (BG), catastalmente identificati al fg. 7 mappali n. 2809 sub. 1 e n. 3417

€. 120.000,00

Cespiti Immobiliare 02

Unità immobiliare a destinazione residenziale e autorimessa pertinenziale siti in Viale P. Ceccato/Via Battaglia – Montecchio Maggiore (VI), catastalmente identificati al fg. 10 mappale n. 358 sub. 14 e 40.

€. 62.700,00

TOTALE

€. 182.700,00

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:

- le valutazioni sono state determinate in un'ottica di vendita forzata dei beni, con limitati tempi di vendita.
- l'analisi dei singoli beni ha riguardato la loro conformità edilizia, urbanistica e catastale, non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche relative:
 - alla staticità dei beni;
 - all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche nonché, verifiche in ordine al rispetto delle vigenti legislazioni (antincendio, abbattimento barriere architettoniche, antisismica, ecc.);
 - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto negli elementi costitutivi degli edifici;
- mancanza di una garanzia per eventuali vizi e difetti costruttivi.

Ritenendo di avere esaurientemente risposto ai quesiti e alle richieste formulate nel contratto d'incarico, resto a vostra completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e delucidazioni.

Bergamo, lì 12 giugno 2023

firmato

DANILO
SALVONI
ARCHITETTO



IMMOBILI IN COMUNE DI URGNANO (BG)



VEDUTA ESTERNA APPARTAMENTO P.T.



VEDUTA ESTERNA APPARTAMENTO P.T.



VEDUTA ZONA CUCINA



VEDUTA SOGGIORNO



VEDUTA DISIMPEGNO



VEDUTA CAMERA DA LETTO



IMMOBILI IN COMUNE DI URGNANO (BG)



VEDUTA CAMERA DA LETTO



VEDUTA BAGNO



VEDUTA ESTERNA AUTORIMESSA/DEPOSITO



VEDUTA INTERNA DEPOSITO



VEDUTA ESTERNA AUTORIMESSA



VEDUTA INTERNA AUTORIMESSA



IMMOBILI IN COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE (VI)



VEDUTA ESTERNA IMMOBILE



INGRESSO



CAMERA DA LETTO



BAGNO



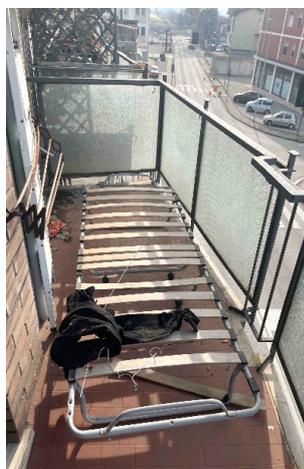
CAMERA DA LETTO



CUCINA



CAMERA DA LETTO



BALCONE



BALCONE



AUTORIMESSA



AUTORIMESSA

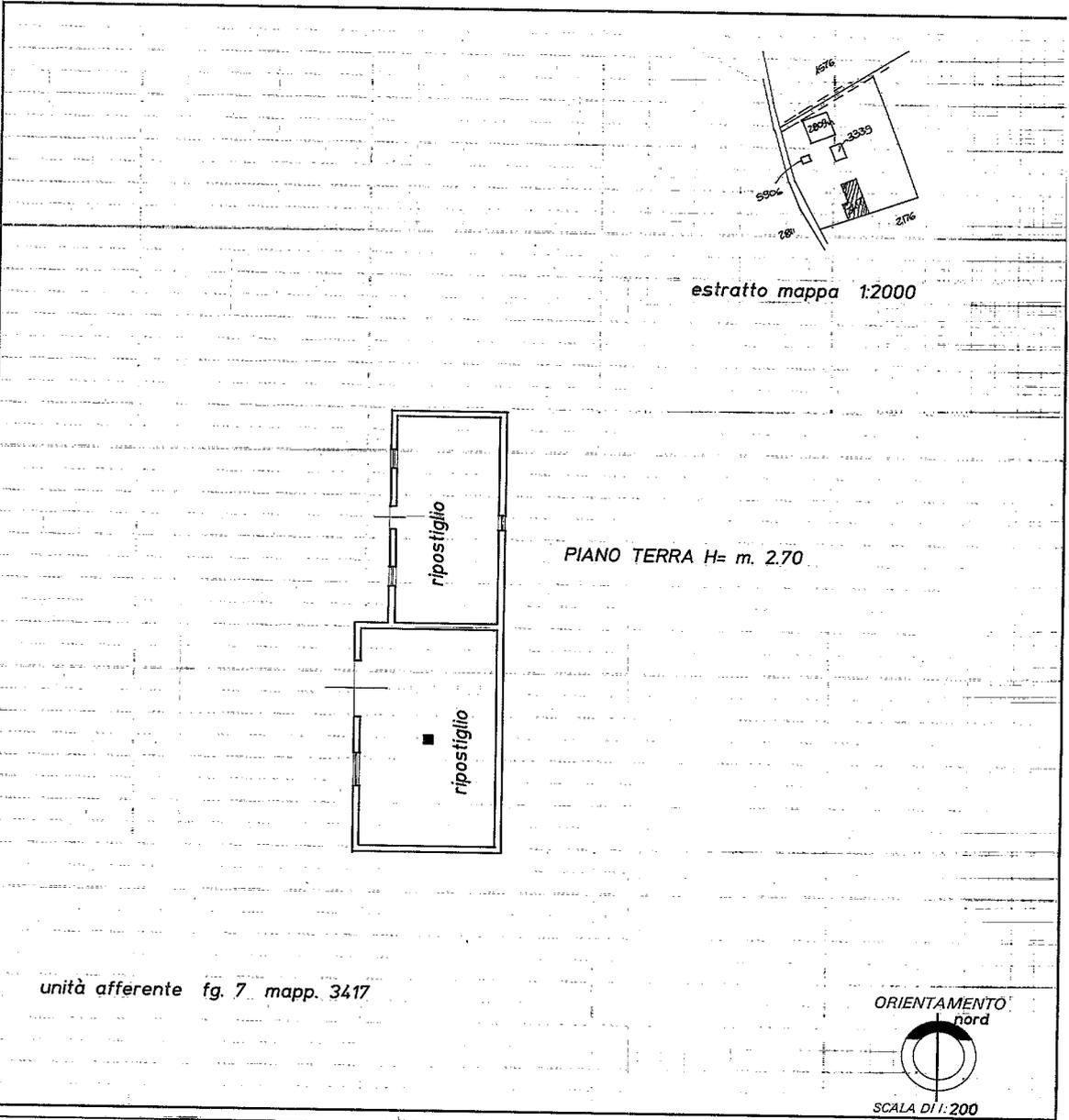
MODULARIO
F. - Cat. S. 7. - 915

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di URGNANO via Padre Pio, n° 13
Ditta PINETTI FRANCESCO n. 13.10.1926 PEDRINI MARIA n. 5.02.1930
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	11 MAG. 1988
PROT. N°	0814/2
ICA Bg.	

Compilata dal geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
SEVERO ALESSIO
Iscritto all'Albo de geometri n° 1228
della Provincia di Bergamo
DATA 9.05.1988
Firma Severo Alessio

Innau 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2023 - Comune di URGNANO(L502) - < Foglio 7 - Particella 3417 - Subalterno >
VIA PADRE PIO PASSIONISTA n. 13 Piano T

Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **07/06/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/06/2023

Dati identificativi: Comune di **URGNANO (L502) (BG)**

Foglio **7** Particella **2809** Subalterno **1**

Classamento:

Rendita: **Euro 271,14**

Categoria **A/3^a**, Classe **1**, Consistenza **5 vani**

Indirizzo: VIA PADRE PIO PASSIONISTA n. 13 Piano T

Dati di superficie: Totale: **95 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **95 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2013 Pratica n. BG0210848 in atti dal 22/11/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58836.1/2013)

> **Dati identificativi**

Comune di **URGNANO (L502) (BG)**

Foglio **7** Particella **2809** Subalterno **1**

DIVISIONE del 13/05/1995 Pratica n. 200037 in atti dal 13/06/2002 DIVISIONE (n. 9330.1/1995)

Annotazione di immobile: BUSTA MOD. 58 N. 1249

> **Indirizzo**

VIA PADRE PIO PASSIONISTA n. 13 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2013 Pratica n. BG0210848 in atti dal 22/11/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58836.1/2013)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 271,14**

Categoria **A/3^a**, Classe **1**, Consistenza **5 vani**

DIVISIONE del 13/05/1995 Pratica n. 200037 in atti dal 13/06/2002 DIVISIONE (n. 9330.1/1995)

Notifica in corso con protocollo n. 200048 del 13/06/2002

> **Dati di superficie**

Totale: **95 m²**

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **95 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
13/05/1995, prot. n. 9330

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. ISLAMI Cefli**

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

1. VOLTURA D'UFFICIO del 22/09/2003 - AGG.
CODICE FISCALE - IST. 105542/2018 Voltura n.
15605.1/2018 - Pratica n. BG0109332 in atti dal
11/09/2018

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*

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **07/06/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/06/2023

Dati identificativi: Comune di **URGNANO (L502) (BG)**
Foglio **7** Particella **3417**

Classamento:

Rendita: **Euro 116,41**
Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **98 m²**

Indirizzo: VIA PADRE PIO PASSIONISTA n. 13 Piano T

Dati di superficie: Totale: **109 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2013 Pratica n. BG0210846 in atti dal 22/11/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58834.1/2013)

> **Dati identificativi**

Comune di **URGNANO (L502) (BG)**
Foglio **7** Particella **3417**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 11/05/1988 Pratica n. 199617 in atti dal 13/06/2002
UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 9717.1/1988)

Annotazione di immobile: Busta mod. 58 n. 1249

> **Indirizzo**

VIA PADRE PIO PASSIONISTA n. 13 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2013 Pratica n. BG0210846 in atti dal 22/11/2013
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58834.1/2013)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 116,41**
Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **98 m²**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 11/05/1988 Pratica n. 199617 in atti dal 13/06/2002
UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 9717.1/1988)

Notifica in corso con protocollo n. BG0232446 del 30/09/2004

> **Dati di superficie**

Totale: **109 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
11/05/1988, prot. n. 9717

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. ISLAMI Cefli**

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

1. VOLTURA D'UFFICIO del 22/09/2003 - AGG.
CODICE FISCALE - IST. 105542/2018 Voltura n.
15605.1/2018 - Pratica n. BG0109332 in atti dal
11/09/2018

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

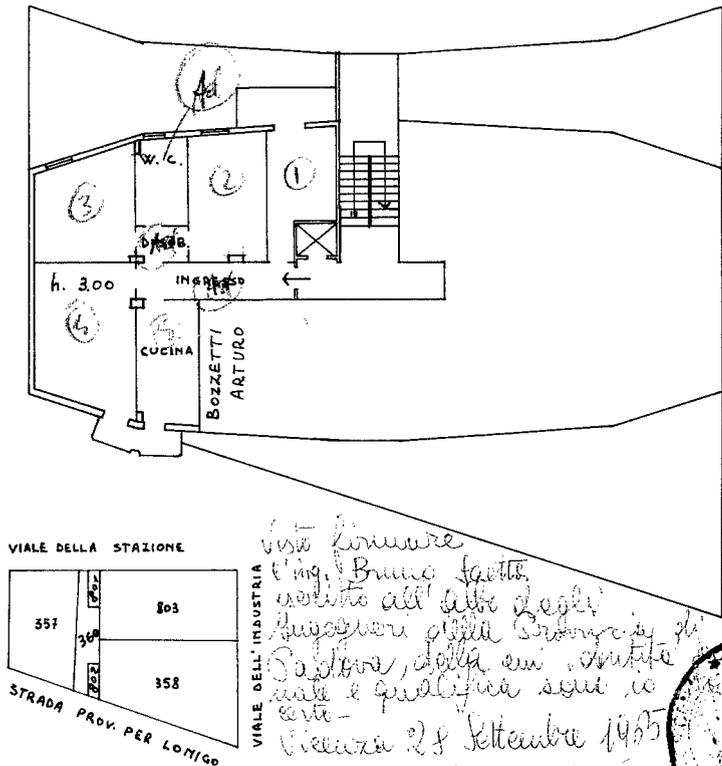
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Montebelluna Magg. Via Stada prov per Lonigo
Ditta Ongaro Mariano n. a Isola Vic. il 9-9-1966
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza

53
69

SCHEDA N° 09511



P. 2°

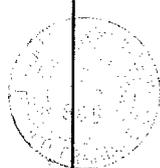
Visto l'incarico
l'ing. Bruno Saelto
iscritto all'Albo degli
Ingegneri della Provincia di
Padova, della cui attività
morale e professionale sono io
certi -
Vicenza 28 Settembre 1965



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 813 2/10/66



Compilata dal Ing. Bruno Saelto
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Padova

DATA 27 ottobre - 1965

Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

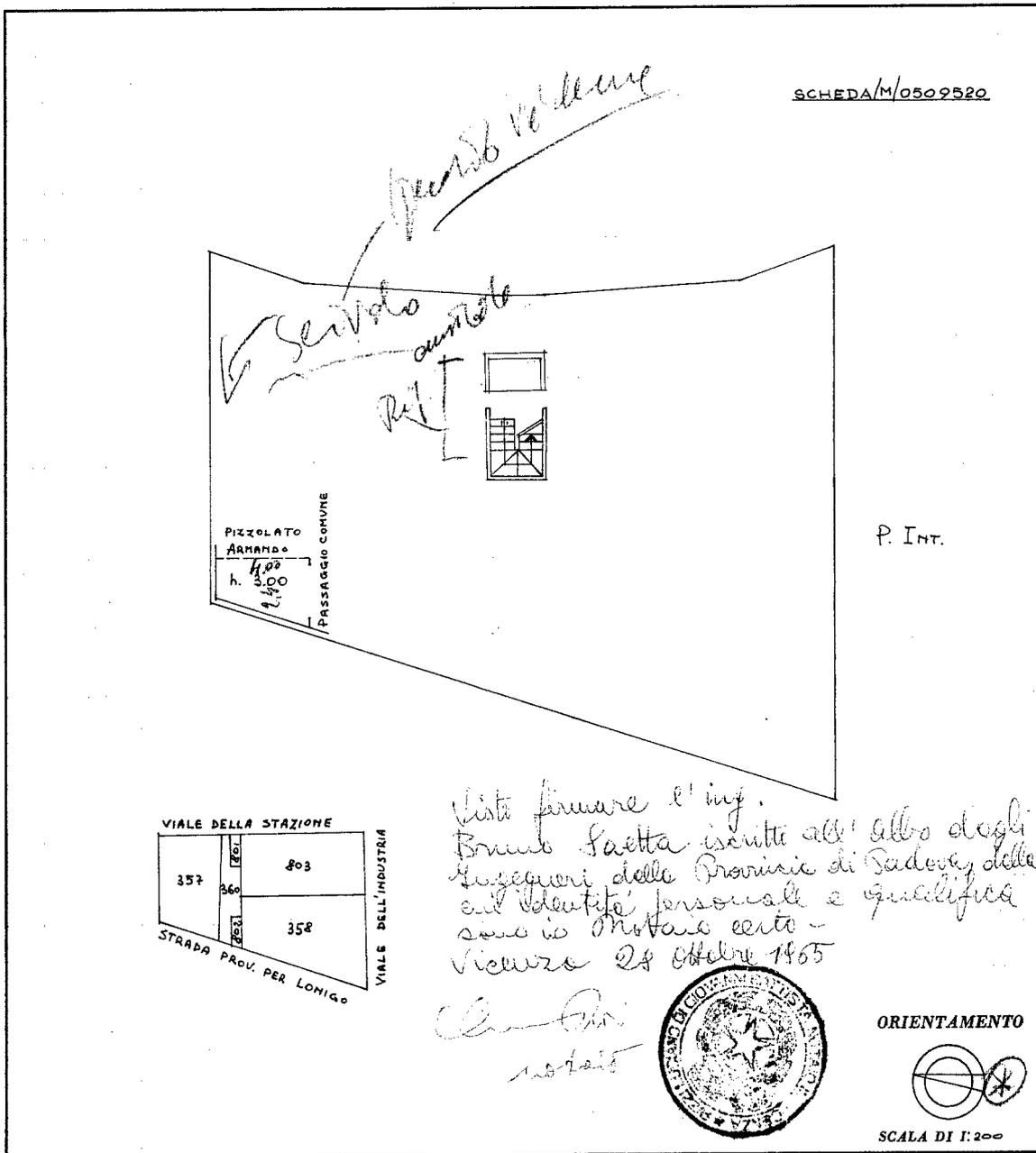
Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

62
165

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Montecchio Maggiore Via Strada prov. per Lonigo
Ditta Pizzolato Armando n.a. Arzignano il 7-8-1965
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 538 358/60

Compilata dal Ing. Bruno Saetta
(Figlio, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova

DATA 27 ottobre - 1965

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2023 - Comune di MONTECCHIO MAGGIORE(F464) - < Foglio 10 - Particella 358 - Subalterno 40 >
Via BAITAGLIA Piano SI

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/06/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/06/2023

Dati identificativi: Comune di **MONTECCHIO MAGGIORE (F464) (VI)**
Foglio **10** Particella **358** Subalterno **14**

Classamento:

Rendita: **Euro 725,11**
Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

Indirizzo: VIALE PIETRO CECCATO Piano 2

Dati di superficie: Totale: **111 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **108 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2014 Pratica n. VI0312364 in atti dal 31/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 194246.1/2014)

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTECCHIO MAGGIORE (F464) (VI)**
Foglio **10** Particella **358** Subalterno **14**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/11/2006 Pratica n. VI0272173 in atti dal 27/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 62934.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTECCHIO MAGGIORE (F464) (VI)**
Foglio **10** Particella **358**

> **Indirizzo**

VIALE PIETRO CECCATO Piano 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2014 Pratica n. VI0312364 in atti dal 31/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 194246.1/2014)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 725,11**
Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
27/11/2006 Pratica n. VI0272173 in atti dal 27/11/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
62934.1/2006)

> **Dati di superficie**

Totale: **111 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **108 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
03/12/1965, prot. n. 813

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. ISLAMI Cefli**

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

1. VOLTURA D'UFFICIO del 27/12/2007 - RETTIFICA
ANAGRAFICA INC.99675/18 CC Voltura n. 11736.1/2018 -
Pratica n. VI0100029 in atti dal 21/09/2018

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

*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*

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/06/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/06/2023

Dati identificativi: Comune di **MONTECCHIO MAGGIORE (F464) (VI)**

Foglio **10** Particella **358** Subalterno **40**

Classamento:

Rendita: **Euro 29,95**

Categoria **C/6^a**, Classe **U**, Consistenza **10 m²**

Indirizzo: VIA BATTAGLIA Piano S1

Dati di superficie: Totale: **10 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/12/2006 Pratica n. VI0292181 in atti dal 12/12/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 69180.1/2006)

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTECCHIO MAGGIORE (F464) (VI)**

Foglio **10** Particella **358** Subalterno **40**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/12/2006 Pratica n. VI0292181 in atti dal 12/12/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 69180.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTECCHIO MAGGIORE (F464) (VI)**

Foglio **10** Particella **358**

> **Indirizzo**

VIA BATTAGLIA Piano S1

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/12/2006 Pratica n. VI0292181 in atti dal 12/12/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 69180.1/2006)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 29,95**
Categoria **C/6^a**, Classe **U**, Consistenza **10 m²**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
12/12/2006 Pratica n. VI0292181 in atti dal 12/12/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
69180.1/2006)

> **Dati di superficie**

Totale: **10 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
03/12/1965, prot. n. 838

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. ISLAMI Cefli**

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

1. VOLTURA D'UFFICIO del 27/12/2007 - RETTIFICA
ANAGRAFICA INC.99675/18 CC Voltura n. 11736.1/2018 -
Pratica n. VI0100029 in atti dal 21/09/2018

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

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

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T1 114949 del 06/04/2023

Inizio ispezione 06/04/2023 11:24:44

Richiedente RBENGL

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 50878

Registro particolare n. 31616

Presentazione n. 78 del 02/10/2003

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

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	25852/4219
Data	22/09/2003	Codice fiscale	DTR FNC 63M02 H501 S
Notaio	DI TARSIA DI BELMONTE FRANCESCO EDOARDO		
Sede	BERGAMO (BG)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	L502 - URGNANO	(BG)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella	2809	Subalterno	1
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	5 vani		
Indirizzo	VIA PADRE PIO			N. civico	13
Piano	T				

Immobile n. 2					
Comune	L502 - URGNANO	(BG)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella	3417	Subalterno	-
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI	Consistenza	98 metri quadri		

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T1 114949 del 06/04/2023

Inizio ispezione 06/04/2023 11:24:44

Richiedente RBENGL

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 50878

Registro particolare n. 31616

Presentazione n. 78 del 02/10/2003

Indirizzo DEPOSITO
Piano VIA PADRE PIO
T

N. civico 13

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nome

Nato il

Sesso

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 -

Cognome

Nome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di

PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

In regime di

SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome

Nome

Nata il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di

PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

In regime di

SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

IL COMPLESSO IMMOBILIARE, PER DUPLICAZIONE, RISULTA ANCHE NEL NUOVO CATASTO TERRENI DEL
COMUNE DI URGANO ERRONEAMENTE INTESTATO AI SIGNORI

, PER

L'INESEGUITA VOLTURA DEL TITOLO DI CUI APPRESSO E DELLA SUCCESSIONE AL PREDETTO SIGNOR
, DECEDUTO IL GIUSTA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONEPRESENTATA A BERGAMO IL 12 MARZO 1988 ALN. 355 VOL. 1988, DISTINTO NEL FOGLIO 9, ALLE
PARTICELLE: - 2809 DI HA 0.07.00, INCOLTO PRODUTTIVO, CL. U, R.D.EURO 0,18, R.A.EURO 0,11; - 3339 DI
HA 0.03.50, INCOLTO PRODUTTIVO, CL. U, R.D.EURO 0,09, R.A.EURO 0,05;DISTINTO NEL FOGLIO 9, ALLA PARTICELLA: - 3417 DI HA 0.13.80,
PRATO IRRIGUO, CL. 1, R.D.EURO 12,12, R.A.EURO 9,98. NELLA VENDITA E' COMPRESA LA RELATIVA
QUOTA DI COMPROMIETÀ' CONDOMINIALE, SUI LOCALI, SPAZI, IMPIANTI E SERVIZI DI USO COMUNE

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**

Motivazione Altri fini istituzionali

n. T1 114949 del 06/04/2023

Inizio ispezione 06/04/2023 11:24:44

Richiedente RBENGL

Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione*Registro generale n.* 50878*Registro particolare n.* 31616*Presentazione n. 78 del 02/10/2003*

COME PER LEGGE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL CORTILE.

Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T1 6667 del 07/06/2023
Inizio ispezione 07/06/2023 07:50:29
Richiedente SLVDNL per conto di SLVDNL62S21A794D Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 50969
Registro particolare n. 13018 Presentazione n. 177 del 02/10/2003

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

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Data 22/09/2003 Numero di repertorio 25853/4216
Notaio DI TARSIA DI BELMONTE FRANCESCO Codice fiscale DTR FNC 63M02 H501 S
EDOARDO
Sede BERGAMO (BG)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale Tasso interesse annuo Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -
Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

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

Immobile n. 1
Comune L502 - URGNANO (BG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 2809 Subalterno 2
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4.5 vani
Indirizzo VIA PADRE PIO N. civico 13
Piano 1

Immobile n. 2
Comune L502 - URGNANO (BG)

Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 6667 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 07:50:29

Richiedente SLVDNL per conto di
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 50969

Registro particolare n. 13018

Presentazione n. 177 del 02/10/2003

Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	7	Particella	5906	Subalterno -
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza	12 metri quadri	
Indirizzo	VIA PADRE PIO				N. civico 13
Piano	S1				

Immobile n. 3

Comune	L502 - URGNANO		(BG)		
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	7	Particella	3339	Subalterno -
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza	50 metri quadri	
Indirizzo	VIA PADRE PIO				N. civico -
Piano	13				

Unità negoziale n. 2**Immobile n. 1**

Comune	L502 - URGNANO		(BG)		
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	7	Particella	2809	Subalterno 1
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	5 vani	
Indirizzo	VIA PADRE PIO				N. civico 13
Piano	T				

Immobile n. 2

Comune	L502 - URGNANO		(BG)		
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	7	Particella	3417	Subalterno -
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza	98 metri quadri	
Indirizzo	VIA PADRE PIO				N. civico 13
Piano	T				

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede

Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T1 6667 del 07/06/2023
Inizio ispezione 07/06/2023 07:50:29
Richiedente SLVDNL per conto di Tassa versata € 3,60
SLVDNL62S21A794D

Nota di iscrizione

Registro generale n. 50969
Registro particolare n. 13018 Presentazione n. 177 del 02/10/2003

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome Nome
Nato il a
Sesso Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome Nome
Nato il a
Sesso Codice fiscale
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 "BANCA" HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO AL "MUTUATARIO", CHE HA ACCETTATO, LA SOMMA DI LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA ESSERE RESTITUITA DA PARTE DEL "MUTUATARIO", ENTRO 180 MESI MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATURANDI. LE PRIME N. 24 RATE MENSILI QUI E DI SEGUITO INDIFFERENTEMENTE DI PREAMMORTAMENTO E/O AMMORTAMENTO, L'ULTIMA DELLE QUALI SCADENTE DUE ANNI DOPO IL PERFEZIONAMENTO DEL CONTRATTO DI MUTUO, SARANNO REGOLATE AL TASSO FISSO ANNUO NOMINALE DEL 3,800%. PER QUANTO CONCERNE LE RIMANENTI RATE MENSILI, IL "MUTUATARIO" POTRA SCEGLIERE, PER OGNI BIENNIO SUCCESSIVO AL PRIMO PERIODO A TASSO FISSO, IL TASSO DA APPLICARE TRA I DUE SEGUENTI: A) TASSO FISSO ANNUO NOMINALE DETERMINATO CONSIDERANDO IL TASSO IRS (INTEREST RATE SWAP RELATIVO ALL'EURO) RELATIVO ALLA QUOTAZIONE "LETTERA" PER LA DURATA DI DUE ANNI, RILEVATO DALLA "BANCA" IL TERZO ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL MESE PRECEDENTE A QUELLO DI DECORRENZA DI OGNI BIENNIO, MAGGIORATO DI UNO SPREAD DI 1,500 PUNTI PERCENTUALI (IL PARAMETRO IRS SARA ESPRESSO FINO ALLA SECONDA CIFRA DECIMALE, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI); OPPURE: B) TASSO VARIABILE ANNUO NOMINALE, PARI ALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI VALORI GIORNALIERI, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI, DEL TASSO "EURIBOR A TRE MESI", DETERMINATA SECONDO LE MODALITÀ DI CUI ALLE SUCCESSIVE LETTERE A) E B), MAGGIORATA DI UNO SPREAD DI 1,500 PUNTI PERCENTUALI. LA SCELTA DOVRA ESSERE COMUNICATA DAL "MUTUATARIO" ALLA "BANCA"

MEDIANTE LETTERA RACCOMANDATA O LETTERA SEMPLICE CONSEGNATA PERSONALMENTE CHE DOVRA PERVENIRE ALL'INDIRIZZO SOPRA INDICATO ALMENO DUE GIORNI LAVORATIVI BANCARI PRIMA DELLA DATA DI DECORRENZA DI OGNI BIENNIO SUCCESSIVO AL PRIMO PERIODO A TASSO FISSO.

Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 6667 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 07:50:29

Richiedente SLVDNL per conto di
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 50969

Registro particolare n. 13018

Presentazione n. 177 del 02/10/2003

RESTA INTESO CHE NEL CASO IN CUI IL "MUTUATARIO" NON ESERCITI L'OPZIONE, CON LE MODALITÀ E NEI TERMINI SOPRA RIPORTATI, RELATIVAMENTE AL BIENNIO SUCCESSIVO AL PRIMO PERIODO A TASSO FISSO, IL TASSO DA APPLICARE A TALE BIENNIO SARÀ IL TASSO FISSO ANNUO NOMINALE DI CUI ALLA LETTERA A); ALTRESÌ, NEL CASO IN CUI IL "MUTUATARIO" NON ESERCITI L'OPZIONE, CON LE MODALITÀ E NEI TERMINI SOPRA RIPORTATI, RELATIVAMENTE AI SINGOLI BIENNI SUCCESSIVI, IL TIPO DI TASSO A) O B)- APPLICABILE A CIASCUN BIENNIO, O ALL'EVENTUALE PIÙ BREVE ULTIMO PERIODO DI AMMORTAMENTO, SARÀ IL MEDESIMO APPLICATO AL BIENNIO RISPETTIVAMENTE PRECEDENTE. RELATIVAMENTE AGLI EVENTUALI PERIODI A TASSO VARIABILE, SI PRECISA CHE IL TASSO ANNUO NOMINALE VERRÀ DETERMINATO COME SEGUE: A) SUCCESSIVAMENTE AD UN PERIODO A TASSO FISSO, IN BASE ALLA PREDETTA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI VALORI GIORNALIERI, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI, DEL TASSO "EURIBOR A TRE MESI", RELATIVA AL MESE IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DATA DI DECORRENZA DELLA PRIMA RATA, SUCCESSIVA AL PERIODO A TASSO FISSO, MAGGIORATA DEL SUDDETTO SPREAD; B) A PARTIRE DALLA PRIMA DATA DI REVISIONE TRA QUELLE SOTTO INDICATE, IN BASE ALLA SUDDETTA MEDIA RELATIVA AL MESE DI DICEMBRE, DI MARZO, DI GIUGNO E DI SETTEMBRE DI OGNI ANNO, MAGGIORATA DEL SUDDETTO SPREAD, RILEVATA RISPETTIVAMENTE ALLE SEGUENTI DATE DI PERIODICA REVISIONE: -PER I MUTUI CON DATE DI PAGAMENTO MENSILI E TRIMESTRALE, OGNI ANNO, L'1 GENNAIO, 1 APRILE, 1 LUGLIO E 1 OTTOBRE; _ PER I MUTUI CON RATE DI PAGAMENTO SEMESTRALE OGNI ANNO: _L'1 GENNAIO E L'1 LUGLIO, PER I MUTUI STIPULATI NEL PRIMO O NEL TERZO TRIMESTRE SOLARE. _L'1 APRILE E L'1 OTTOBRE, PER I MUTUI STIPULATI NEL SECONDO O NEL QUARTO TRIMESTRE SOLARE. LE REVISIONI DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA B) AVRANNO EFFETTO SULLE RATE SUCCESSIVE A QUELLA IN CORSO ALLA DATA DI CIASCUNA REVISIONE DEL TASSO. LE MODIFICAZIONI DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE COMPORTERANNO LA RIELABORAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO, SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUI, CON CONSEGUENTE RICALCOLO DELLE NUOVE RATE COSTANTI COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE CRESCENTE E DI QUOTE DI INTERESSI DECRESCENTI, FERMO RESTANDO L'IMPORTO RELATIVO ALLA QUOTA DI RIMBORSO DELLA EVENTUALE ASSICURAZIONE INFORTUNI. L'IPOTECA VIENE CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI: EUR 360.000,00 (TRECENTOSEMILA VIRGOLA ZERO ZERO). PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LA _____ LEGGE IL PROPRIO DOMICILIO, IN

Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T1 6667 del 07/06/2023
Inizio ispezione 07/06/2023 07:50:29
Richiedente SLVDNL per conto di Tassa versata € 3,60
SLVDNL62S21A794D

Nota di iscrizione

Registro generale n. 76160
Registro particolare n. 12373 Presentazione n. 60 del 27/12/2022

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

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 29/03/2022 Numero di repertorio 11422
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Codice fiscale 801 514 30156
Sede MILANO (MI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi Spese Totale
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

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

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune L502 - URGNANO (BG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 3417 Subalterno -
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 98 metri quadri
Indirizzo VIA PADRE PIO PASSIONISTA N. civico 13
Piano T

Immobile n. 2
Comune L502 - URGNANO (BG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 2809 Subalterno 1

Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 6667 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 07:50:29

Richiedente SLVDNL per conto di
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 76160

Registro particolare n. 12373

Presentazione n. 60 del 27/12/2022

Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	5 vani	N. civico	13
Indirizzo	VIA PADRE PIO PASSIONISTA				
Piano	T				

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/1

Domicilio ipotecario eletto -

1 Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il

a

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/1

1 Per il diritto di PROPRIETA'

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)

Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T1 6667 del 07/06/2023
Inizio ispezione 07/06/2023 07:50:29
Richiedente SLVDNL per conto di SLVDNL62S21A794D Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15478
Registro particolare n. 10354 Presentazione n. 73 del 20/03/2023

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

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 06/02/2023 Numero di repertorio 128
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Codice fiscale 800 250 50164
Sede BERGAMO (BG)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 648 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B
Richiedente VACIRCA GIOVANNI
Indirizzo BERGAMO VIA PARTIGIANI N.5

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

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

Immobile n. 1
Comune L502 - URGNANO (BG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 3417 Subalterno -
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 98 metri quadri
Indirizzo VIA PADRE PIO PASSIONISTA N. civico 13
Piano T

Immobile n. 2
Comune L502 - URGNANO (BG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 2809 Subalterno 1
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 6667 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 07:50:29

Richiedente SLVDNL per conto di
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15478

Registro particolare n. 10354

Presentazione n. 73 del 20/03/2023

Indirizzo	ECONOMICO	Consistenza	5 vani	N. civico	13
Piano	VIA PADRE PIO PASSIONISTA T				

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DI ISLAMI CEFLI
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
Cognome
Nato il a Nome
Sesso Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' DEI DATI ANAGRAFICI E IMMOBILIARI DI CUI ALLA PRESENTE NOTA E/O TITOLO.

Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T1 7485 del 07/06/2023
Inizio ispezione 07/06/2023 07:58:19
Richiedente SLVDNL per conto di SLVDNL62S21A794D Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1925
Registro particolare n. 1264 Presentazione n. 69 del 24/01/2008

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

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 27/12/2007 Numero di repertorio 42049/12412
Notaio DI MARCO GIANFRANCO Codice fiscale DMR GFR 64P08 I804 K
Sede VALDAGNO (VI)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

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

Immobile n. 1
Comune F464 - MONTECCHIO MAGGIORE (VI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 10 Particella 358 Subalterno 14
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani
CIVILE
Indirizzo VIALE DELL'INDUSTRIA N. civico -
Piano 2

Immobile n. 2
Comune F464 - MONTECCHIO MAGGIORE (VI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 10 Particella 358 Subalterno 40
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 10 metri quadri
RIMESSE, AUTORIMESSE

Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 7485 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 07:58:19

Richiedente SLVDNL per conto di
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1925

Registro particolare n. 1264

Presentazione n. 69 del 24/01/2008

Indirizzo VIA BATTAGLIA
Piano S1

N. civico -

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome _____ Nome

Nato il _____ a _____

Sesso _____ Codice fiscale _____

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

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome _____ Nome

Nato il _____ a _____

Sesso _____ Codice fiscale _____

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

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con _____ (soggetto n.2)

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome _____ Nome

Nata il _____ a _____

Sesso _____ Codice fiscale _____

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

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con _____ (soggetto n.1)

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

INTERVIENE

AL PRESENTE ATTO IN PROPRIO E QUALE PROCURATRICE SPECIALE DEL

IN FORZA DELLA PROCURA SPECIALE DA ME NOTAIO

AUTENTICATA IN DATA 18 DICEMBRE 2007 CON IL N. 41.978 DI REPERTORIO CHE E' ALLEGATA AL

PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "A". LA PARTE VENDITRICE, COME SOPRA INTERVENUTA E

RAPPRESENTATA, DICHIARA DI ESSERE PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI

COMPRAVENDUTI E CHE GLI STESSI SONO CEDUTI LIBERI DA PERSONE E COSE DA DIRITTI A TERZI

SPETTANTI, DA VINCOLI, ONERI, PESI, TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI. LA VENDITA E'

CONVENUTA ED ACCETTATA TRA LE PARTI A CORPO CON OGNI ACCESSIONE E PERTINENZA, CON TUTTI

Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 7485 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 07:58:19

Richiedente SLVDNL per conto di
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1925

Registro particolare n. 1264

Presentazione n. 69 del 24/01/2008

I DIRITTI, USI E SERVITU', ATTIVE E PASSIVE, CON IL POSSESSO IMMEDIATO, CON UNA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA', DELL'AREA E DELLE PARTI COMUNICOME PER LEGGE (ART. 1117 C.C.), NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI I BENI SI TROVANO.

Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T1 7485 del 07/06/2023
Inizio ispezione 07/06/2023 07:58:19
Richiedente SLVDNL per conto di SLVDNL62S21A794D Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1926
Registro particolare n. 485 Presentazione n. 70 del 24/01/2008

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

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 27/12/2007 Numero di repertorio 42050/12413
Notaio DI MARCO GIANFRANCO Codice fiscale DMR GFR 64P08 I804 K
Sede VALDAGNO (VI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale Tasso interesse annuo Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

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

Immobile n. 1
Comune F464 - MONTECCHIO MAGGIORE (VI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 10 Particella 358 Subalterno 14
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani
CIVILE
Indirizzo VIALE DELL'INDUSTRIA N. civico -
Piano 2

Immobile n. 2
Comune F464 - MONTECCHIO MAGGIORE (VI)
Catasto FABBRICATI

Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T1 7485 del 07/06/2023
Inizio ispezione 07/06/2023 07:58:19
Richiedente SLVDNL per conto di Tassa versata € 3,60
SLVDNL62S21A794D

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1926
Registro particolare n. 485 Presentazione n. 70 del 24/01/2008

Sezione urbana	-	Foglio	10	Particella	358	Subalterno	40
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	10 metri quadri		
Indirizzo	VIA BATTAGLIA					N. civico	-
Piano	S1						

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale 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 -
Cognome Nome
Nato il
Sesso Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

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)

IL CON SEDE IN CONCEDE, AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL T.U. 385/93, ALLA PARTE MUTUATARIA, UN MUTUO A MEDIO TERMINE PER L'IMPORTO DI EURO DA ESTINGUERSI IN MESI 360 DA OGGI (27/12/2007). IL MUTUO E' REGOLATO DALLE CONDIZIONI ECONOMICHE DI SEGUITO RIPORTATE: - IL TASSO DI INTERESSE, PER LA PRIMA RATA E' DETERMINATO DAL VALORE DELL'EURIBOR 3 MESI LETTERA 360, MEDIA DEL SECONDO MESE PRECEDENTE LASTIPULA, INCREMENTATO DI UNO SPREAD PARI A 1,400 PUNTI PERCENTUALI. ALLA DATA IL VALORE DI QUESTO TASSO E' PARI A 6,085% NOMINALE ANNUO. PER LE SUCCESSIVE RATE E FINO ALLA SCADENZA DEL MUTUO IL PREDETTO TASSO SARA' DETERMINATO, DI TRE RATE IN TRE RATE, NELLA MISURA DI 1,40 PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DELLA MEDIA ARITMETICA DEI DATI GIORNALIERI EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) SCADENZA 3 MESI - SU BASE 360 -, RELATIVI AL SECONDO E TERZO MESE PRECEDENTE LA DATADI REVISIONE, RILEVATI DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) O, IN

Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 7485 del 07/06/2023

Inizio ispezione 07/06/2023 07:58:19

Richiedente SLVDNL per conto di
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1926

Registro particolare n. 485

Presentazione n. 70 del 24/01/2008

MANCANZA, DA ALTRA QUALIFICATA FONTE DI EQUIPOLLENTE UFFICIALITA', IL CUI VALORE E' ATTUALMENTE PARI A 4,660 PUNTI PERCENTUALI E QUINDI ALLA DATA ODIERNA NELLA MISURA DI 6,060 PUNTI PERCENTUALI. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA ESPRESSAMENTE DI RITENERE FIN D'ORA VALIDA ED EFFICACE ANCHE NEI SUOI CONFRONTI, LA DETERMINAZIONE DELLA MEDIA EURIBOR SCADENZA 3 MESI SU BASE 360, QUALESARA' VIA VIA RILEVATA DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR E PUBBLICATA SU "IL SOLE-24 ORE" O, IN MANCANZA, SU ALTRA QUALIFICATA FONTE DI EQUIPOLLENTE UFFICIALITA'. QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE, IL LIBOR (LONDON INTER BANK OFFERED RATE) 3 MESI LETTERA RIFERITO ALL'EURO. IL TASSO DI MORA E' DETERMINATO IN RAGIONE DI 1,00 PUNTI PERCENTUALI IN PIU'DEL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA APPLICATO E COMUNQUE NEL RISPETTO DELLA LEGGE 108/96. IL VALORE DELL'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) E' PARI A 6,418 PUNTI PERCENTUALI, CALCOLATO ALLA DATA DEL 21.12.07. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE, ALLE DATE FISSATE, LE SOMME TUTTE DOVUTE IN DIPENDENZA DEL MUTUO CONCESSO. SARANNO CONTEGGIATI, SULL'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE PREVISTA, DAL GIORNO DEL DOVUTO PAGAMENTO E FINO A QUELLO DEL PAGAMENTO EFFETTIVO, IN CASO DI: - MANCATO PAGAMENTO A SCADENZA DELLE PREVISTE RATE DI RIMBORSO DEL MUTUO; - CESSAZIONE DEL RAPPORTO, IN SEGUITO A DECADENZA DEL BENEFICIO DEL TERMINE, RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, O PER QUALSIASI ALTRA CAUSA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE MUTUATARIA APPROVA SPECIFICAMENTE LA PRESENTE CLAUSOLA AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA DELIBERA CICR DEL 9.2.2000. IL RIMBORSO DEL MUTUO VERRA' ESEGUITO DALLA PARTE MUTUATARIA RATEALMENTE SENZA NECESSITA' DI COMUNICAZIONE SCRITTA DA PARTE DELLA BANCA TRAMITE SISTEMA R.I.D. (RAPPORTI INTERBANCARI DIRETTI) MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 360 RATE MENSILI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI IMPORTO CAPITALE E DI INTERESSI AL TASSO INDICATO ALL'ART. 3 DEL PRESENTE ATTO E SOPRA PRECISATO, CALCOLATE SECONDO IL METODO DELL'AMMORTAMENTO PROGRESSIVO (O FRANCESE), OLTRE ALLE SPESE INDICATE NEL PRECEDENTE ARTICOLO 3, SCADENTI LA PRIMA IL 27.01.2008 E L'ULTIMA IL 27.12.2037. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, 3. COMMA DEL T.U. 385/93 SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. PER OGNI EFFETTO DEL PRESENTE CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO ALL'INDIRIZZO SOPRAINDICATO. AGLI EFFETTI DELL'ART. 2839 COD. CIV. LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE CENTRALE IN

Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T1 7485 del 07/06/2023
Inizio ispezione 07/06/2023 07:58:19
Richiedente SLVDNL per conto di SLVDNL62S21A794D Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 472
Registro particolare n. 59 Presentazione n. 24 del 10/01/2023

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

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 29/03/2022 Numero di repertorio 11422
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI MILANO Codice fiscale 801 514 30156
Sede MILANO (MI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi € Spese € Totale €
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

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

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F464 - MONTECCHIO MAGGIORE (VI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 10 Particella 358 Subalterno 14
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6,5 vani
CIVILE
Indirizzo VIALE PIETRO CECCATO N. civico -
Piano 2

Immobile n. 2

Comune F464 - MONTECCHIO MAGGIORE (VI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 10 Particella 358 Subalterno 40

Ispezione telematica

Motivazione CTU n. T1 7485 del 07/06/2023
Inizio ispezione 07/06/2023 07:58:19
Richiedente SLVDNL per conto di SLVDNL62S21A794D Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 472
Registro particolare n. 59 Presentazione n. 24 del 10/01/2023

Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	10 metri quadri
Indirizzo	VIA BATTAGLIA		N. civico -
Piano	S1		

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale 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
Cognome Nome
Nato il a
Sesso Codice fiscale
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)