



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **219/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-12-2018 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. OMISSIS**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Appartamento sub. 3 e
box sub.6, 002 - Appartamento
sub 4 e Box sub 7, 003 - Apparta-
mento sub 5

Esperto alla stima: Omissis

Codice fiscale: OMISSIS

Studio in: Omissis

Fax: Omissis

Email: Omissis

Pec: Omissis



Beni in **Bariano (BG)**
Località/Frazione
via Locatelli n. 61

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento sub. 3 e box sub.6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	12
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3	12
Corpo: Autorimessa sub. 6	12
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	13
2. DESCRIZIONE	13
DESCRIZIONE GENERALE	14
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3	14
Corpo: Autorimessa sub. 6	16
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	18
3. PRATICHE EDILIZIE.....	19
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3	19
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3	19
Corpo: Autorimessa sub. 6	19
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	20
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3	20
Corpo: Autorimessa sub. 6	20
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	20
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	20
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3	20
Corpo: Autorimessa sub. 6	22
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	23
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	25
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3	25
Corpo: Autorimessa sub. 6	26
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	27
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3 e Autorimessa sub. 6 e Porzione di terreno al mapp. 3387	28

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	28
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	28
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3	28
Corpo: Autorimessa sub. 6	28
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	28
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	29
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3	29
Corpo: Autorimessa sub. 6	30
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	31
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	32
11. STATO DI POSSESSO	32
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3	32
Corpo: Autorimessa sub. 6	32
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	32
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	32
Criterio di stima	32
Fonti d'informazione	32
Valutazione corpi.....	32
Adeguamenti e correzioni della stima.....	34
Prezzo base d'asta del lotto.....	34

Lotto: 002 - Appartamento sub 4 e Box sub 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	35
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4	35
Corpo: Autorimessa sub. 7	35
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	36
2. DESCRIZIONE	36
DESCRIZIONE GENERALE	36
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4	37
Corpo: Autorimessa sub. 7	39
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	41
3. PRATICHE EDILIZIE.....	41
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4	41

Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4	42
Corpo: Autorimessa sub. 7	42
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	42
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4	42
Corpo: Autorimessa sub. 7	42
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	43
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	43
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4	43
Corpo: Autorimessa sub. 7	44
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	45
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	47
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4	47
Corpo: Autorimessa sub. 7	48
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	49
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	50
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4 e Autorimessa sub. 7 e Porzione di terreno al mapp. 3387	50
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	50
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	50
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4	50
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	51
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	52
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4	52
Corpo: Autorimessa sub. 7	52
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	53
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	54
11. STATO DI POSSESSO	54
Corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4	54
Corpo: Autorimessa sub. 7	54
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	54
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	54
Criterio di stima	54
Fonti d'informazione	55
Valutazione corpi	55
Adeguamenti e correzioni della stima	56

Prezzo base d'asta del lotto.....	56
-----------------------------------	----

Lotto: 003 - Appartamento sub 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	57
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5	57
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	57
2. DESCRIZIONE	58
DESCRIZIONE GENERALE	58
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5	58
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	61
3. PRATICHE EDILIZIE.....	62
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5	62
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5	62
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	62
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5	62
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	63
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	63
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5	63
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	64
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	66
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5	66
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	67
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	67
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5 e Porzione di terreno al mapp. 3387	68
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	68
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	68
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5	68
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	68
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	69
Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5	69
Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387	70
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	71
11. STATO DI POSSESSO.....	71

Corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5 71

Corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387 71

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 71

Criterio di stima 72

Fonti d'informazione 72

Valutazione corpi..... 72

Adegamenti e correzioni della stima..... 73

Prezzo base d'asta del lotto..... 73



SINTESI ELABORATO

1. Informazioni sulla procedura

Giudice: Dott. OMISSIS
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-12-2018 ore 11:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervvenuto: Avv. OMISSIS

2. Informazioni C.T.U.

Esperto alla stima: Omissis

3. Dati Catastali

Bene: via Locatelli n. 61 - Bariano (BG) - 24050

Lotto: 001 - Appartamento sub. 3 e box sub.6

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: OMISSIS Omissis [redacted] Omissis, proprietà per 1/2
 OMISSIS Omissis [redacted] OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 4, particella
 4344, subalterno 3, indirizzo via Locatelli n. 61, piano Terra, comune Bariano, categoria A/3,
 classe 2, consistenza 6.5 vani, superficie Totale: 135 m² Totale escluse aree scoperte: 128 m²,
 rendita € 386.05

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 6

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: OMISSIS Omissis [redacted] CF: Omissis, proprietà per 1/2
 OMISSIS Omissis [redacted] CF: OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 4, parti-
 cella 4344, subalterno 6, indirizzo via Locatelli n. 61, piano Terra, comune Bariano, categoria
 C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie 17 mq, rendita € 26.75

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Categoria: agricolo

Dati Catastali: OMISSIS Omissis [redacted] CF: Omissis, proprietà per 1/2
 OMISSIS Omissis [redacted] CF: OMISSIS, proprietà per 1/2, sezione cen-
 suaria Bariano, foglio 4, particella 3387, qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale
 615, reddito dominicale: € 3.49, reddito agrario: € 4.29

Lotto: 002 - Appartamento sub 4 e Box sub 7

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4

Categoria:

Dati Catastali: OMISSIS Omissis [redacted] Omissis per quota di 1/2 di
 proprietà e OMISSIS Omissis [redacted] OMISSIS, per quota di 1/2 di pro-
 prietà, foglio 4, particella 4344, subalterno 4, indirizzo via Locatelli n. 61, piano Terra e primo,
 comune Bariano, categoria A/3, classe 2, consistenza 5.5 vani, superficie 86 mq, rendita €
 326,66

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 7

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: OMISSIS Omissis [redacted] CF: Omissis, proprietà per 1/2
 OMISSIS Omissis [redacted] CF: OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 4, parti-

cella 4344, subalterno 7, indirizzo via Locatelli n. 61, piano Terra, comune Bariano, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie 17 mq, rendita € 26.75

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Categoria: agricolo

Dati Catastali: OMISSIS Omissis [redacted] CF: Omissis, proprietà per 1/2
OMISSIS Omissis [redacted] CF: OMISSIS, proprietà per 1/2, sezione censuaria Bariano, foglio 4, particella 3387, qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale 615, reddito dominicale: € 3.49, reddito agrario: € 4.29

Lotto: 003 - Appartamento sub 5

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5

Categoria:

Dati Catastali: OMISSIS Omissis [redacted] Omissis, proprietà per 1/2
OMISSIS Omissis [redacted] OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 4, particella 4344, subalterno 5, indirizzo via Locatelli n. 61, piano primo e secondo, comune Bariano, categoria A/3, classe 2, consistenza 5.5 vani, superficie 131, rendita € 326,66

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Categoria: agricolo

Dati Catastali: OMISSIS Omissis [redacted] CF: Omissis, proprietà per 1/2
OMISSIS Omissis [redacted] CF: OMISSIS, proprietà per 1/2, sezione censuaria Bariano, foglio 4, particella 3387, qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale 615, reddito dominicale: € 3.49, reddito agrario: € 4.29

4. Stato di possesso

Bene: via Locatelli n. 61 - Bariano (BG) - 24050

Lotto: 001 - Appartamento sub. 3 e box sub.6

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3

Possesso: Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 6

Possesso: Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Appartamento sub 4 e Box sub 7

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4

Possesso: Libero

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 7

Possesso: Libero

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Possesso: Libero

Lotto: 003 - Appartamento sub 5

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5

Possesso: Libero

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Possesso: Libero

5. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Locatelli n. 61 - Bariano (BG) - 24050

Lotto: 001 - Appartamento sub. 3 e box sub.6

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Appartamento sub 4 e Box sub 7

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 7

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Appartamento sub 5

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

6. Creditori Iscritti

Bene: via Locatelli n. 61 - Bariano (BG) - 24050

Lotto: 001 - Appartamento sub. 3 e box sub.6

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 6

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002 - Appartamento sub 4 e Box sub 7

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 7

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003 - Appartamento sub 5

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

7. Comproprietari non eseguiti

Beni: via Locatelli n. 61 - Bariano (BG) - 24050

Lotto: 001 - Appartamento sub. 3 e box sub.6

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3

Comproprietari: OMISSIS

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 6

Comproprietari: OMISSIS

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Comproprietari: OMISSIS

Lotto: 002 - Appartamento sub 4 e Box sub 7

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4

Comproprietari: OMISSIS

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 7

Comproprietari: OMISSIS

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Comproprietari: OMISSIS

Lotto: 003 - Appartamento sub 5

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5

Comproprietari: OMISSIS

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Comproprietari: OMISSIS

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Locatelli n. 61 - Bariano (BG) - 24050

Lotto: 001 - Appartamento sub. 3 e box sub.6

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3

Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 6

Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Appartamento sub 4 e Box sub 7

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4

Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 7

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Appartamento sub 5

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5

Continuità delle trascrizioni: SI

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Continuità delle trascrizioni: SI

9. Prezzo

Bene: via Locatelli n. 61 - Bariano (BG) - 24050

Lotto: 001 - Appartamento sub. 3 e box sub.6

Prezzo da libero: € 45.400,00

Prezzo da occupato: € 45.400,00

Lotto: 002 - Appartamento sub 4 e Box sub 7

Prezzo da libero: € 35.500,00

Prezzo da occupato: € 35.500,00

Lotto: 003 - Appartamento sub 5

Prezzo da libero: € 36.100,00

Prezzo da occupato: € 36.100,00

Beni in **Bariano (BG)**
via Locatelli n. 61

Lotto: 001 - Appartamento sub. 3 e box sub.6

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Omissis [REDACTED] Omissis, proprietà per 1/2 OMISSIS Omissis [REDACTED] OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 4, particella 4344, subalterno 3, indirizzo via Locatelli n. 61, piano Terra, comune Bariano, categoria A/3, classe 2, consistenza 6.5 vani, superficie Totale: 135 m² Totale escluse aree scoperte: 128 m², rendita € 386.05

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Denuncia di Nuova Costruzione - Costituzione del 18.07.2008 prot. n. BG0249507 , In atti dal 18.07.2008 – Costituzione (n. 2861.1/2008)

Confini: L'appartamento confina parzialmente a nord e ad ovest con la scala comune al sub. 2, con il locale al piano terra al sub. 4 e si affaccia sul cortile comune al sub. 1, ad est e a sud si affaccia sul cortile comune al sub.1. Al piano superiore confina con gli appartamenti ai subb. 4 e 5, mentre il solaio inferiore è controterra. Il ripostiglio si affaccia a nord, a sud e a ovest verso il cortile comune al sub. 1, a est confina con il ripostiglio al sub. 4, al piano superiore confina con il deposito al sub. 4, mentre il pavimento è controterra.

Note: L'appartamento è dotato di caldaia a gas posta nel ripostiglio del sub. 4 determinando una sevitù, che potrebbe essere risolta spostando la caldaia nel ripostiglio di pertinenza dell'appartamento.

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 6.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Omissis [REDACTED] CF: Omissis, proprietà per 1/2 OMISSIS Omissis [REDACTED] CF: OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 4, particella 4344, subalterno 6, indirizzo via Locatelli n. 61, piano Terra, comune Bariano, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie 17 mq, rendita € 26.75

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Denuncia di Nuova Costruzione - Costituzione del 18.07.2008 prot. n. BG0249507, In atti dal 18.07.2008 – Costituzione (n. 2861.1/2008)

Confini: L'autorimessa al sub. 6 confina a nord con altra autorimessa al sub. 7, a est si apre tramite basculante metallica sul piazzale comune al sub.1, mentre per gli altri lati si affaccia sul sub. 1.

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile al sub. 6 non era accessibile perché usato come magazzino. Inoltre la basculante d'ingresso non aveva il sistema di apertura funzionante: doveva essere sostenuta.

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387.

agricolo sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Note: Il terreno attualmente censito come agricolo è posto dal PGT in ambito residenziale pertanto con potenzialità edificatorie. A seguito delle analisi condotte con il Responsabile del Servizio Edilizia del Comune di Bariano è emerso che ai sensi dell'art. 9 del PTG in vigore il lotto di terreno è da considerarsi come Lotto di Pertinenza degli edifici al mappale 4344. Pertanto il volume residuo disponibile sul terreno al mappale 3387 deve essere calcolato tra i due mappali 3387 e 4344. Svolgendo il calcolo in questo modo risulta già saturo il volume edificabile. Per quanto sopra detto il terreno in oggetto verrà stimato secondo il Valore complementare, attribuendo ai lotti di vendita una porzione del terreno in relazione al valore venale potenziale dei lotti stessi.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS Omissis [REDACTED] CF: Omissis, proprietà per 1/2 OMISSIS Omissis [REDACTED] CF: OMISSIS, proprietà per 1/2, sezione censuaria Bariano, foglio 4, particella 3387, qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale 615, reddito dominicale: € 3.49, reddito agrario: € 4.29

Derivante da: Frazionamento del 27.09.1991 in atti dal 11.06.1993 (n. 6301.1/1991) dalla maggior consistenza della particella 497 – intestato all'impianto meccanografico del 01.06.1988 a OMISSIS [REDACTED]

Confini: Il lotto di terreno confina a nord con il mappale occupato dagli immobili oggetto di perizia al mappale 4344, ad est confina con via Locatelli, a sud con altro lotto residenziale al mappale 2077 e a ovest con altro lotto residenziale al mappale 497.

Note: Il Lotto 4344 nella planimetria del Catasto terreni presenta una perimetrazione non conforme all'aerofotogrammetrico, alla situazione rilevata in loco e alle tavole del PGT. Pertanto sarà necessario verificare ed eventualmente aggiornare lo stato della perimetrazione del lotto.

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3**

L'appartamento si trova al piano terra dell'edificio. Vi si accede attraverso il portoncino a est dal portico anteriore, dal balconcino a sud e dal portico al sub.2 a ovest, attraverso la scala comune. L'appartamento è composto da un ingresso, un disimpegno, 2 camere da letto, un bagno e un soggiorno con cottura.

Superficie complessiva di circa mq **170,25**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.05 m

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'appartamento sono sufficienti perché sono presenti degli impianti fuori traccia, sono presenti delle formazioni di umidità di risalita nelle porzioni basse delle murature delle camere e del bagno, umidità e muffe nelle porzioni alte delle murature e soffitti del bagno, i serramenti presentano porzioni di vernice scrostata. La caldaia, posta nel ripostiglio del sub. 4 non presenta il carter esterno.

Caratteristiche descrittive**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: Cancello carrale di accesso al lotto

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**

- Note: Presentano delle fessure e sono sbeccate

Rivestimento

ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**

- Note: Presentano delle fessure e sono sbeccate

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubature esterne - fuori traccia** diffusori: **termosifoni** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

- Note: Alcuni terminali mostrano la vernice scrostata

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	NO

successive	
Note	L'impianto necessita di manutenzione e successiva dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caloriferi
Stato impianto	Mediocre
Potenza nominale	Non rilevabile
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto è stato modificato con l'inserimento di tubazioni di distribuzione esterne e l'installazione di una caldaia priva di carter e di elementi id riconoscimento. La caldaia a gas posta nel ripostiglio del sub. 4 determinando una sevitù, che potrebbe essere risolta spostando la caldaia nel ripostiglio di pertinenza dell'appartamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa sub. 6**

Il box appartiene al corpo basso, composto da un piano fuori terra, posto a ovest del lotto. Attualmente risulta composto da 3 vani box ai subb. 6,7 e 8, ma il terzo box non risulta autorizzato dai provvedimenti depositati presso l'UTC del Comune di Bariano.

Secondo le indicazioni del Responsabile del Servizio, non essendo disponibile ulteriore volume e non essendo rispettate le distanze dagli edifici vicini, il terzo box deve essere demolito e regolarizzati i

box rimanenti.

Durante il sopralluogo il box in oggetto è risultato conforme alle planimetrie catastali, ma presentava la basculante di ingresso con il meccanismo di apertura non funzionante.

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.35 m

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile mostra delle fessure negli intonaci, ha delle porzioni di pensiline non presenti nelle planimetrie catastali e nelle tavole autorizzative che andranno demolite, il meccanismo di apertura della basculante di ingresso non è funzionante.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **basculante** materiale: **acciaio** protezione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1973
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Porzione di terreno al mapp. 3387**

Il terreno oggetto di perizia ha una conformazione rettangolare abbastanza regolare con giacitura piana, è occupato da alberi decorativi e da frutto ed arbusti.

Superficie complessiva di circa mq **615,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo è apparso in scarsa manutenzione perché erano presenti erbacce e le essenze vegetali non erano curate.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

3. PRATICHE EDILIZIE**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61**

Numero pratica: n. 40/93 reg. csotr. e 3232 Preot. gen.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione copertura, modifiche interne, trasformazione della finestra in portafinestra

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 15/05/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 02/07/1993 al n. di prot. 3282

NOTE: Le tavole che illustrano gli interventi sulla copertura, non mostrano il piano di copertura e sottotetto. I prospetti mostrano una copertura con andamento regolare, mentre dai sopralluoghi emerge un abbaino nella porzione di copertura prossima alle scale comuni, ed una porzione della copertura a nord priva di gronda e del pacchetto di impermeabilizzazione. Dai confronti con il Responsabile del Servizio Edilizia Privata del comune di Bariano è emerso che tali opere possono essere sanate con una sanzione di circa 516 € (tale importo interessa solo il sottotetto al sub. 5). Negli elaborati allegati alla concessione edilizia n. 40/93 reg. csotr. e 3232 Preot. gen. non risulta murata la finestra posta a nord della camera a nord-est, pertanto questa opera deve essere sanata con una sanzione di circa 516 € (tale importo interessa solo il sottotetto al sub. 3).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Numero pratica: s.n.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di casa civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/09/1958 al n. di prot.

Rilascio in data 07/10/1958 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 25/07/1960 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Numero pratica: n. 111/73 reg. csotr. e 3225 Preot. gen.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Note tipo pratica: La pratica si riferisce a 2 box.

Per lavori: costruzione ripostigli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/10/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 11/11/1973 al n. di prot. 111/73

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 6

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile presenta una finestra nella camera a nord est murata. Tali opere non risultano dichiarate presso gli uffici Comunali e non risulta condonata, secondo del indicazioni del Responsabile dei Servizi tali difformità possono essere sanate con il pagamento di un sanzione di 516 €.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Presentazione di una sanatoria edilizia

Presentazione di una istanza in sanatoria, compresa sanzione e oneri : € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La Licenza di Costruzione n. 111/73 prevedeva la costruzione di 2 box. Allo stato attuale sono state realizzate 3 autorimesse, con una sagoma in pianta più ampia di quelle autorizzate e con distanze dagli edifici esistenti minori. Secondo le indicazioni del Responsabile del Servizio Edilizia del Comune di Bariano, in riferimento alle regole del PGT per la zona specifica, risulta che le aree oggetto di perizia hanno saturato la porzione edificabile. Inoltre il corpo dei box attuale non rispetta le distanze dagli edifici esistenti. Per quanto sopra detto è necessario demolire il box in più e regolarizzare i box rimanenti asportando le tettoie.

Regolarizzabili mediante: opere di demolizione del box

Descrizione delle opere da aggiornare: demolizione della porzione di box non autorizzato,, asportazione delle tettoie e ripristino delle murature

demolizione e ripristino 4000 € da ripartire nei due box rimanenti: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 6

agricolo sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di terreno al mapp. 3387

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 11 in data 21 giugno 2013
Ambito:	R2 - Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 R2_ Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee 1. Sono individuati nella tavola C1 con specifico contrassegno, in tali ambiti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, nonché ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione nei limiti sotto riportati. 2. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti o di nuova costruzione su lotti liberi così comedefiniti dall'art. 8 delle presenti norme o su aree libere a seguito di demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi: Rapporto di utilizzazione: $R_u = 0,40$ mq/mq Rapporto di copertura: $Q = 30\%$ Altezza: $H = 10,50$ m Pendenza: $P = 40\%$ Distacco tra costruzioni: $D_e = 10,00$ m Distacco dai confini: $D_c = 5,00$ m o in aderenza di edifici esistenti Distacco stradale: $D_s = 5,00$ m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano Parcheggio inerente la costruzione: ≥ 1 mq/10 mc di nuovo volume. 3. L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato art. 21. 4. Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8 lettere a), b), d), f), g). 5. Relativamente al comparto individuato in via Torquato Tasso, con la sigla - R2_1 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, l'intervento edilizio è subordinato a Titolo edilizio convenzionato (di cui all'art.21), onde poter realizzare l'allargamento della sede stradale previsto a nord, nonché adeguate compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile 6. Relativamente al comparto individuato in via Galli, con la sigla - R2_2 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, l'intervento edilizio è subordinato a Titolo edilizio convenzionato (di cui all'art.21), onde poter realizzare il parcheggio previsto a nord, nonché adeguate compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile. 7. Relativamente al comparto individuato in via Circonvallazione, con la sigla - R2_3 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, viene concessa una $S_{rc\ max}$, in aggiunta a quella esistente, di mq 90, subordinata al reperimento di compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.4 mq/mq

Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	10.50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 11 in data 21 giugno 2013
Ambito:	R2 - Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 R2_ Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee 1. Sono individuati nella tavola C1 con specifico contrassegno, in tali ambiti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, nonché ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione nei limiti sotto riportati. 2. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti o di nuova costruzione su lotti liberi così comedefiniti dall'art. 8 delle presenti norme o su aree libere a seguito di demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi: Rapporto di utilizzazione: $R_u = 0,40$ mq/mq Rapporto di copertura: $Q = 30\%$ Altezza: $H = 10,50$ m Pendenza: $P = 40\%$ Distacco tra costruzioni: $D_e = 10,00$ m Distacco dai confini: $D_c = 5,00$ m o in aderenza di edifici esistenti Distacco stradale: $D_s = 5,00$ m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano Parcheggio inerente la costruzione: ≥ 1 mq/10 mc di nuovo volume. 3. L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato art. 21. 4. Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8 lettere a), b), d), f), g). 5. Relativamente al comparto individuato in via Torquato Tasso, con la sigla - R2_1 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, l'intervento edilizio è subordinato a Titolo edilizio convenzionato (di cui all'art.21), onde poter realizzare l'allargamento della sede stradale previsto a nord, nonché adeguate compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile. 6. Relativamente al comparto individuato in via Galli, con la sigla - R2_2 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, l'intervento edilizio è subordinato a Titolo edilizio convenzionato (di cui all'art.21), onde poter realizzare il parcheggio previsto a nord, nonché adeguate compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile. 7. Relativamente al comparto indi-

	viduato in via Circonvallazione, con la sigla - R2_3 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, viene concessa una Src max, in aggiunta a quella esistente, di mq 90, subordinata al reperimento di compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.4 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	10.50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 6**agricolo sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 11 in data 21 giugno 2013
Ambito:	R2 - Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	Art. 9 Lotti di Pertinenza 1. Si definisce "lotto di pertinenza" relativamente ad insediamenti esistenti, l'area complessiva della medesima proprietà, anche se costituita da più mappali, sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua struttura completa ed originaria (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori), all'interno di un medesimo ambito. 2. La capacità edificatoria massima ammissibile, a seconda dei vari indici dell'ambito, deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo "lotto di pertinenza". 3. L'area già edificata non potrà artificialmente essere frazionata per incrementare la volumetria sulla parte residua libera. 4. Il lotto di pertinenza per ciascun insediamento esistente è quello risultante dagli atti riferiti alla data di costruzione del fabbricato. Art. 26 R2_ Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee 1. Sono individuati nella tavola C1 con specifico contrassegno, in tali ambiti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione

	zione, nonché ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione nei limiti sotto riportati. 2. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti o di nuova costruzione su lotti liberi così comedefiniti dall'art. 8 delle presenti norme o su aree libere a seguito di demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi: Rapporto di utilizzazione: $R_u = 0,40 \text{ mq/mq}$ Rapporto di copertura: $Q = 30\%$ Altezza: $H = 10,50 \text{ m}$ Pendenza: $P = 40\%$ Distacco tra costruzioni: $De = 10,00 \text{ m}$ Distacco dai confini: $Dc = 5,00 \text{ m}$ o in aderenza di edifici esistenti Distacco stradale: $Ds = 5,00 \text{ m}$ salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano Parcheggio inerente la costruzione: $\geq 1 \text{ mq/10 mc}$ di nuovo volume. 3. L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato art. 21. 4. Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8 lettere a), b), d), f), g). 5. Relativamente al comparto individuato in via Torquato Tasso, con la sigla - R2_1 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, l'intervento edilizio è subordinato a Titolo edilizio convenzionato (di cui all'art.21), onde poter realizzare l'allargamento della sede stradale previsto a nord, nonché adeguate compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile. 6. Relativamente al comparto individuato in via Galli, con la sigla - R2_2 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, l'intervento edilizio è subordinato a Titolo edilizio convenzionato (di cui all'art.21), onde poter realizzare il parcheggio previsto a nord, nonché adeguate compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile. 7. Relativamente al comparto individuato in via Circonvallazione, con la sigla - R2_3 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, viene concessa una Src max, in aggiunta a quella esistente, di $\text{mq } 90$, subordinata al reperimento di compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Ai sensi dell'art. 9 del PTG in vigore il lotto di terreno è da considerarsi come Lotto di Pertinenza degli edifici al mappale 4344, pertanto risulta già saturo il volume edificabile.
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Il terreno verrà considerato come pertinenza degli immobili distribuendolo nelle seguenti percentuali, in relazione al valore venale potenziale degli immobili: 35 % del terreno al Lotto di vendita 1 25 % del terreno al Lotto di vendita 2 40 % del terreno al Lotto di vendita 3
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.4 mq/mq

Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	10.50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Del terreno in oggetto è stato richiesto il Certificato di destinazione urbanistica nel quale si evince che una striscia lungo tutto il lato est, limitrofa alla Roggia Fosso del Cocchio - Ramo 7a, corso d'acqua che fa parte del Reticolo idrico consortile, ricade all'interno della relativa fascia di rispetto (5.00 m dal piede dell'argine esterno).

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di terreno al mapp. 3387

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Omissis [REDACTED] Omissis, proprietà per 1/2 OMISSIS Omissis [REDACTED] OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 4, particella 4344, subalterno 3, indirizzo via Locatelli n. 61, piano Terra, comune Bariano, categoria A/3, classe 2, consistenza 6.5 vani, superficie Totale: 135 m² Totale escluse aree scoperte: 128 m², rendita € 386.05
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Denuncia di Nuova Costruzione - Costituzione del 18.07.2008 prot. n. BG0249507 , In atti dal 18.07.2008 – Costituzione (n. 2861.1/2008)

Confini: L'appartamento confina parzialmente a nord e ad ovest con la scala comune al sub. 2, con il locale al piano terra al sub. 4 e si affaccia sul cortile comune al sub. 1, ad est e a sud si affaccia sul cortile comune al sub.1. Al piano superiore confina con gli appartamenti ai subb. 4 e 5, mentre il solaio inferiore è controterra. Il ripostiglio si affaccia a nord, a sud e a ovest verso il cortile comune al sub. 1, a est confina con il ripostiglio al sub. 4, al piano superiore confina con il deposito al sub. 4, mentre il pavimento è controterra.

Note: L'appartamento è dotato di caldaia a gas posta nel ripostiglio del sub. 4 determinando una sevitù, che potrebbe essere risolta spostando la caldaia nel ripostiglio di pertinenza dell'appartamento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella Camera da letto a Nord Est è stata tamponata la finestra verso nord

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Presentazione di variante dello stato attuale presso all'ufficio tecnico del Comune di Bariano Aggiornamento della planimetria catastale
Sanatoria Ufficio Tecnico Aggiornamento planimetria catastale: € 500,00
Informazioni in merito alla conformità catastale: Necessario aggiornamento planimetria catastale

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 6.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Omissis [REDACTED] CF: Omissis, proprietà per 1/2 OMISSIS Omissis [REDACTED] CF: OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 4, particella 4344, subalterno 6, indirizzo via Locatelli n. 61, piano Terra, comune Bariano, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie 17 mq, rendita € 26.75

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Denuncia di Nuova Costruzione - Costituzione del 18.07.2008 prot. n. BG0249507 , In atti dal 18.07.2008 – Costituzione (n. 2861.1/2008)

Confini: L'autorimessa al sub. 6 confina a nord con altra autorimessa al sub. 7, a est si apre tramite basculante metallica sul piazzale comune al sub.1, mentre per gli altri lati si affaccia sul sub. 1.

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile al sub. 6 non era accessibile perché usato come magazzino. Inoltre la basculante d'ingresso non aveva il sistema di apertura funzionante: doveva essere sostenuta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I box sono conformi alle planimetrie catastali e alle visure. Ma Il Box al sub. 8 non risulta essere stato autorizzato presso l'UTC. Infatti dalle autorizzazioni presenti i box dovrebbero essere 2 (sub.6-7). pertanto il Box al sub. 8 andrà demolito e gli altri due ripristinati allo stato autorizzativo con conseguente soppressione del sub. 8 e aggiornamento catastale dei subb. 6 e 7

Regolarizzabili mediante: soppressione del sub. 8 e aggiornamento catastale dei subb. 6 e 7

Descrizione delle opere da aggiornare: soppressione del sub. 8 e aggiornamento catastale dei subb. 6 e 7

soppressione del sub. 8 e aggiornamento catastale dei subb. 6 e 7: € 500,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: I box sono conformi alle planimetrie catastali e alle visure. Ma Il Box al sub. 8 non risulta essere stato autorizzato presso l'UTC. Infatti dalle autorizzazioni presenti i box dovrebbero essere 2 (sub.6-7)

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387.

agricolo sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS Omissis [REDACTED] CF: Omissis, proprietà per 1/2 OMISSIS Omissis [REDACTED] CF: OMISSIS, proprietà per 1/2, sezione censuaria Bariano, foglio 4, particella 3387, qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale 615, reddito dominicale: € 3.49, reddito agrario: € 4.29

Derivante da: Frazionamento del 27.09.1991 in atti dal 11.06.1993 (n. 6301.1/1991) dalla maggior consistenza della particella 497 – intestato all'impianto meccanografico del 01.06.1988 a OMISSIS [REDACTED]

Confini: Il lotto di terreno confina a nord con il mappale occupato dagli immobili oggetto di perizia al mappale 4344, ad est confina con via Locatelli, a sud con altro lotto residenziale al mappale 2077 e a ovest con altro lotto residenziale al mappale 497.

Note: Il Lotto 4344 nella planimetria del Catasto terreni presenta una perimetrazione non conforme all'aerofotogrammetrico, alla situazione rilevata in loco e alle tavole del PGT. Pertanto sarà necessario verificare ed eventualmente aggiornare lo stato della perimetrazione del lotto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il Lotto 4344 nella planimetria del Catasto terreni presenta una perimetrazione non conforme all'aerofotogrammetrico, alla situazione rilevata in loco e alle tavole del PGT. Pertanto sarà necessario verificare ed eventualmente aggiornare lo stato della perimetrazione del lotto. Tale operazione può essere effettuata in concomitanza del cambio di destinazione del terreno che essendo a servizio del lotto 4344 e privo di capacità edificabile ai sensi dell'art. 9 del PGT può essere volturato ed eventualmente frazionato come ente urbano. Regularizzabili mediante: verifica e aggiornamento dei mappali 4344 e 3387

Descrizione delle opere da aggiornare: verifica perimetrazione lotto 4344 eventuale rettifica della perimetrazione del lotto 4344 cambio in ente urbano del lotto 3387 eventuale frazionamento tra i lotti di vendita del lotto 3387

verifica e aggiornamento dei mappali 4344 e 3387, per un importo totale di 1500 € da ripartire per i 3 lotti di vendita: € 500,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: verifica e aggiornamento dei mappali 4344 e 3387

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/12/1956 al 26/11/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Omissis, in data 16/12/1956, ai nn. 1693; trascritto a Bergamo, in data 11/02/1957, ai nn. 1711/1568.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/05/1988 al 26/11/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Omissis, in data 27/05/1988, ai nn. 70717; trascritto a Bergamo, in data 21/06/1988, ai nn. 18030/12816.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Omissis, in data 19/04/2012, ai nn. 868; registrato a Romano di Lombardia, in data 14/06/2011, ai nn. 193/9990/11; trascritto a Bergamo, in data 09/02/2012, ai nn. 6750/4540.

Note: Accettazione di Eredita, con atto notaio OMISSIS del 19.04.2012 n. 868 di rep. trascritto a Bergamo in data 24.04.2012 ai n. ri 17929/11724

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3 e Autorimessa sub. 6 e Porzione di terreno al mapp. 3387

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/07/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/08/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 130000.00; Importo capitale: € 92544.11.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2018 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3 e Autorimessa sub. 6 e Porzione di terreno al mapp. 3387

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61

Libero da gravami

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

agricolo sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3

sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dalle indagini condotte presso il Comune di Bariano e nel Catasto energetico Cened non risultano depositate ACE ed APE.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 6

sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

agricolo sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Il terreno verrà considerato come pertinenza degli immobili distribuendolo nelle seguenti percentuali, in relazione al valore venale potenziale degli immobili: 35 % del terreno al Lotto di vendita 1 25 % del terreno al Lotto di vendita 2 40 % del terreno al Lotto di vendita 3

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	122,00	1,00	122,00
balcone	sup lorda di pavimento	4,05	0,33	1,34

Portico	sup lorda di pavimento	20,00	0,25	5,00
Ripostiglio esterno	sup lorda di pavimento	24,20	0,20	4,84
		170,25		133,18

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo semestre 2018

Zona: Centrale/Centro Urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 760

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 6

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box sub 6	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: primo semestre 2018

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 485

Valore di mercato max (€/mq): 680

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Dalle analisi condotte con il Responsabile del Servizio Edilizia del Comune di Beriano è emerso che ai sensi dell'art. 9 del PTG in vigore il lotto di terreno è da considerarsi come Lotto di Pertinenza degli edifici al mappale 4344. Pertanto il volume residuo disponibile sul terreno al mappale 3387 deve essere calcolato tra i due mappali 3387 e 4344. Svolgendo il calcolo in questo modo risulta già saturo il volume edificabile. Per quanto sopra detto il terreno in oggetto verrà stimato secondo il Valore complementare, attribuendo ai lotti di vendita una porzione del terreno in relazione al valore venale potenziale dei lotti stessi. Al terreno quindi verrà applicato un coefficiente per il calcolo della superficie commerciale del 10% considerandolo giardino di pertinenza del lotto. Il terreno verrà considerato come pertinenza degli immobili distribuendolo nelle seguenti percentuali, in relazione al valore venale potenziale degli immobili: 35 % del terreno al Lotto di vendita 1 25 % del terreno al Lotto di vendita 2 40 % del terreno al Lotto di vendita 3

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Lotto al mappale 3387 di pertinenza del lotto oggetto di perizia	sup lorda di pavimento	615,00	0,10	61,50
		615,00		61,50

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo semestre 2018

Zona: Centrale/Centro Urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 760

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Oltre alla sig.ra OMISSIS è residente presso l'appartamento anche il figlio sig. OMISSIS.

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

agricolo sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valore di trasformazione dato dal "valore venale" con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le opere di manutenzione, demolizione e ripristino alle superfici autorizzate

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bariano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bariano;

Altre fonti di informazione: Internet

OMI.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3. Abitazione di tipo economico [A3]

Bariano (BG), via Locatelli n. 61

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.382,18.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Appartamento	122,00	€ 760,00	€ 92.720,00
balcone	1,34	€ 760,00	€ 1.018,40
Portico	5,00	€ 760,00	€ 3.800,00
Ripostiglio esterno	4,84	€ 760,00	€ 3.678,40

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 101.216,80

manutenzioni appartamento detrazione del 27.50% € -27.834,62

Valore corpo	€ 73.382,18
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 73.382,18
Valore complessivo diritto e quota	€ 36.691,09

**Autorimessa sub. 6. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Bariano (BG), via Locatelli n. 61**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.030,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box sub 6	17,00	€ 590,00	€ 10.030,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 10.030,00

Valore corpo	€ 10.030,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.000,00

**Porzione di terreno al mapp. 3387. agricolo
Bariano (BG), via Locatelli n. 61**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.359,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Lotto al mappale 3387 di pertinenza del lotto oggetto di perizia	61,50	€ 760,00	€ 46.740,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 46.740,00

decurtazione porzione di terreno attribuito ai lotti 2 e 3 detrazione del 65.00% € -30.381,00

Valore corpo	€ 16.359,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.359,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.179,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento al	Abitazione di tipo	133,18	€ 73.382,18	€ 36.691,09

piano terra con ripostiglio Sub. 3	economico [A3]			
Autorimessa sub. 6	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	17,00	€ 10.000,00	€ 5.000,00
Porzione di terre- no al mapp. 3387	agricolo	61,50	€ 16.359,00	€ 8.179,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova:

€ 45.370,59

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 45.400,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 45.400,00



Lotto: 002 - Appartamento sub 4 e Box sub 7

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4.

sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Omissis [redacted] Omissis per quota di 1/2 di proprietà e OMISSIS Omissis [redacted] OMISSIS, per quota di 1/2 di proprietà, foglio 4, particella 4344, subalterno 4, indirizzo via Locatelli n. 61, piano Terra e primo, comune Bariano, categoria A/3, classe 2, consistenza 5.5 vani, superficie 86 mq, rendita € 326,66

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Denuncia di Nuova Costruzione - Costituzione del 18.07.2008 prot. n. BG0249507 , In atti dal 18.07.2008 - Costituzione (n. 2861.1/2008)

Confini: L'appartamento si sviluppa al piano terra e al piano primo. Al piano terra confina a sud e a est con l'appartamento al sub. 3, ad ovest confina tramite porta d'ingresso sulla scala comune al sub. 2, mentre a nord si affaccia sul cortile comune al sub.1. Il ripostiglio al piano terra confina ad est con la scala comune al sub. 2, a nord e sud si affaccia sul cortile comune al sub. 1, mentre ad ovest confina con il ripostiglio al sub. 3. Al piano primo l'appartamento confina a sud con l'altro appartamento al sub. 5, ad ovest confina con le scale comuni al sub. 2, ad est si affaccia sul terrazzo, a nord si affaccia sul cortile comune al sub. 1. Il ripostiglio al piano primo confina ad est con le scale comuni al sub. 2, gli altri lati si affacciano sul cortile comune al sub. 1.

Note: Nel ripostiglio è contenuta la caldaia dell'appartamento al sub. 3 determinando una sevitù, che potrebbe essere risolta spostando la caldaia nel ripostiglio di pertinenza dell'appartamento. Nella terrazza al piano primo manda un divisorio che la divida dalla terrazza del sub. 5

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 7.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Omissis [redacted] CF:Omissis, proprietà per 1/2 OMISSIS Omissis [redacted] CF: OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 4, particella 4344,



subalterno 7, indirizzo via Locatelli n. 61, piano Terra, comune Bariano, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie 17 mq, rendita € 26.75

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Denuncia di Nuova Costruzione - Costituzione del 18.07.2008 prot. n. BG0249507, In atti dal 18.07.2008 – Costituzione (n. 2861.1/2008)

Confini: L'autorimessa al sub. 7 confina a nord con altra autorimessa al sub. 8, a est si apre tramite basculante metallica sul piazzale comune al sub.1, ad ovest si affaccia sul sub. 1, a sud confina con l'autorimessa al sub. 6.

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile al sub. 7 era libero anche se conteneva alcuni mobili dei proprietari

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387.

agricolo sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Note: Il terreno attualmente censito come agricolo è posto dal PGT in ambito residenziale pertanto con potenzialità edificatorie. A seguito delle analisi condotte con il Responsabile del Servizio Edilizia del Comune di Bariano è emerso che ai sensi dell'art. 9 del PTG in vigore il lotto di terreno è da considerarsi come Lotto di Pertinenza degli edifici al mappale 4344. Pertanto il volume residuo disponibile sul terreno al mappale 3387 deve essere calcolato tra i due mappali 3387 e 4344. Svolgendo il calcolo in questo modo risulta già saturo il volume edificabile. Per quanto sopra detto il terreno in oggetto verrà stimato secondo il Valore complementare, attribuendo ai lotti di vendita una porzione del terreno in relazione al valore venale potenziale dei lotti stessi.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS Omissis [REDACTED] CF: Omissis, proprietà per 1/2 OMISSIS Omissis [REDACTED] CF: OMISSIS, proprietà per 1/2, sezione censuaria Bariano, foglio 4, particella 3387, qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale 615, reddito dominicale: € 3.49, reddito agrario: € 4.29

Derivante da: Frazionamento del 27.09.1991 in atti dal 11.06.1993 (n. 6301.1/1991) dalla maggior consistenza della particella 497 – intestato all'impianto meccanografico del 01.06.1988 a OMISSIS [REDACTED]

Confini: Il lotto di terreno confina a nord con il mappale occupato dagli immobili oggetto di perizia al mappale 4344, ad est confina con via Locatelli, a sud con altro lotto residenziale al mappale 2077 e a ovest con altro lotto residenziale al mappale 497.

Note: Il Lotto 4344 nella planimetria del Catasto terreni presenta una perimetrazione non conforme all'aerofotogrammetrico, alla situazione rilevata in loco e alle tavole del PGT. Pertanto sarà necessario verificare ed eventualmente aggiornare lo stato della perimetrazione del lotto.

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4**

L'appartamento si sviluppa dal piano terra al piano primo dell'edificio, tramite una scala a chiocciola interna posta nel locale cottura al piano terra. Vi si accede attraverso il portoncino dalle scale comuni al sub. 2. L'appartamento è composto al piano terra dalla sola cottura, al piano primo sono posti il disimpegno, 2 camere da letto e un bagno.

Superficie complessiva di circa mq **180,70**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'appartamento sono buone perché è stato soggetto di opere di manutenzione dopo essere stato locato, anche se sono presenti microfessure negli intonaci con distacchi nel soffitto del bagno, mancano alcuni zoccolini e il ripostiglio nella camera a ovest è al rustico.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **soffietto** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **a chiocciola** rivestimento: **gomma** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **canali coibentati** diffuso-
 ri: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**
 - Note: al momento del sopralluogo non erano presenti i documenti inerenti l'impianto, la caldaia era staccata e non funzionante e i caloriferi in alcuni punti presentano la vernice scrostata.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto necessita di manutenzione e successiva dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caloriferi
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	Non rilevabile
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Note	L'impianto al momento del soprallugo non era funzionante.
------	---

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa sub. 7**

Il box appartiene al corpo basso, composto da un piano fuori terra, posto a ovest del lotto. Attualmente risulta composto da 3 vani box ai subb. 6,7 e 8, ma il terzo box non risulta autorizzato dai provvedimenti depositati presso l'UTC del Comune di Bariano.

Secondo le indicazioni del Responsabile del Servizio, non essendo disponibile ulteriore volume e non essendo rispettate le distanze dagli edifici vicinali, il terzo box deve essere demolito e regolarizzati i box rimanenti.

Durante il soprallugo il box in oggetto è risultato conforme alle planimetrie catastali, ma presentava delle microfessure degli intonaci e delle porzioni screpolate.

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.35 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile mostra delle fessure negli intonaci e dei distacchi di intonaco, ha delle porzioni di pensiline non presenti nelle planimetrie catastali e nelle tavole autorizzative che andranno demolite.

Caratteristiche descrittive**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **basculante** materiale: **acciaio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Porzione di terreno al mapp. 3387**

Il terreno oggetto di perizia ha una conformazione rettangolare abbastanza regolare con giacitura piana, è occupato da alberi decorativi e da frutto ed arbusti.

Superficie complessiva di circa mq **615,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo è apparso in scarsa manutenzione perché erano presenti erbacce e le essenze vegetali non erano curate.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

3. PRATICHE EDILIZIE

sito in **Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61**

Numero pratica: n. 40/93 reg. csostr. e 3232 Preot. gen.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione copertura, modifiche interne, trasformazione della finestra in portafinestra

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 15/05/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 02/07/1993 al n. di prot.

NOTE: Le tavole che illustrano gli interventi sulla copertura, non mostrano il piano di copertura e sottotetto. I prospetti mostrano una copertura con andamento regolare, mentre dai sopralluoghi emerge un abbaino nella porzione di copertura prossima alle scale comuni, ed una porzione della copertura a nord priva di gronda e del pacchetto di impermeabilizzazione. Dai confronti con il Responsabile del Servizio Edilizia Privata del comune di Bariano è emerso che tali opere possono essere sanate con una sanzione di circa 516 € (tale importo interessa solo il sottotetto al sub. 5). Negli elaborati allegati alla concessione edilizia n. 40/93 reg. csostr. e 3232 Preot. gen. non risulta murata la finestra posta a nord della camera a nord-est, pertanto questa opera deve essere sanata con una sanzione di circa 516 € (tale importo interessa solo il sottotetto al sub. 3).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4

sito in **Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61**

Numero pratica: s.n.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di casa civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/09/1958 al n. di prot.

Rilascio in data 07/10/1958 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 25/07/1960 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Numero pratica: n. 111/73 reg. csostr. e 3225 Preot. gen.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Note tipo pratica: La pratica si riferisce a 2 box.

Per lavori: costruzione ripostigli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/10/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 11/11/1973 al n. di prot. 111/73

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 7

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

sito in **Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile risulta conforme con le planimetrie depositate al Comune di Bariano e al Catasto, ad eccezione del divisorio nel balcone e di un gradino presente nel bagno. Tali modifiche non comportano aumento di volume o superficie, non interessano ambiti legati al RLI.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La Licenza di Costruzione n. 111/73 prevedeva la costru-

zione di 2 box. Allo stato attuale sono state realizzate 3 autorimesse, con una sagoma in pianta più ampia di quelle autorizzate e con distanze dagli edifici esistenti minori. Secondo le indicazioni del Responsabile del Servizio Edilizia del Comune di Bariano, in riferimento alle regole del PGT per la zona specifica, risulta che le aree oggetto di perizia hanno saturato la porzione edificabile. Inoltre il corpo dei box attuale non rispetta le distanze dagli edifici esistenti. Per quanto sopra detto è necessario demolire il box in più e regolarizzare i box rimanenti asportando le tettoie.

Regolarizzabili mediante: opere di demolizione del box

Descrizione delle opere da aggiornare: demolizione della porzione di box non autorizzato,, asportazione delle tettoie e ripristino delle murature
demolizione e ripristino 4000 € da ripartire nei due box rimanenti: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 7

agricolo sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di terreno al mapp. 3387

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

sito in **Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 11 in data 21 giugno 2013
Ambito:	R2 - Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 R2_ Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee 1. Sono individuati nella tavola C1 con specifico contrassegno, in tali ambiti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, nonché ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione nei limiti sotto riportati. 2. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti o di nuova costruzione su lotti liberi così comedefiniti dall'art. 8 delle presenti norme o su aree libere a seguito di demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi: Rapporto di utilizzazione: Ru= 0,40 mq/mq Rapporto di copertura: Q= 30% Altezza: H= 10,50 m Pendenza: P= 40% Distacco tra costruzioni: De = 10,00 m Distacco dai confini: Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti Distacco stradale: Ds = 5,00 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano Parcheggio inerente la costruzione: ≥ 1 mq/10 mc di nuovo volume. 3. L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato art. 21. 4. Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8 lettere a), b), d), f), g). 5. Relativamente al

	comparto individuato in via Torquato Tasso, con la sigla - R2_1 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, l'intervento edilizio è subordinato a Titolo edilizio convenzionato (di cui all'art.21), onde poter realizzare l'allargamento della sede stradale previsto a nord, nonché adeguate compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile. 6. Relativamente al comparto individuato in via Galli, con la sigla - R2_2 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, l'intervento edilizio è subordinato a Titolo edilizio convenzionato (di cui all'art.21), onde poter realizzare il parcheggio previsto a nord, nonché adeguate compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile. 7. Relativamente al comparto individuato in via Circonvallazione, con la sigla - R2_3 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, viene concessa una Src max, in aggiunta a quella esistente, di mq 90, subordinata al reperimento di compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.4 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	10.50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 11 in data 21 giugno 2013
Ambito:	R2 - Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 R2_ Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee 1. Sono individuati nella tavola C1 con specifico contrassegno, in tali ambiti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, nonché ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione nei limiti sotto riportati. 2. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti o di nuova costruzione su lotti liberi così comedefiniti dall'art. 8 delle presenti

	norme o su aree libere a seguito di demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi: Rapporto di utilizzazione: $R_u = 0,40$ mq/mq Rapporto di copertura: $Q = 30\%$ Altezza: $H = 10,50$ m Pendenza: $P = 40\%$ Distacco tra costruzioni: $D_e = 10,00$ m Distacco dai confini: $D_c = 5,00$ m o in aderenza di edifici esistenti Distacco stradale: $D_s = 5,00$ m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano Parcheggio inerente la costruzione: ≥ 1 mq/10 mc di nuovo volume. 3. L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato art. 21. 4. Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8 lettere a), b), d), f), g). 5. Relativamente al comparto individuato in via Torquato Tasso, con la sigla - R2_1 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, l'intervento edilizio è subordinato a Titolo edilizio convenzionato (di cui all'art.21), onde poter realizzare l'allargamento della sede stradale previsto a nord, nonché adeguate compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile 6. Relativamente al comparto individuato in via Galli, con la sigla - R2_2 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, l'intervento edilizio è subordinato a Titolo edilizio convenzionato (di cui all'art.21), onde poter realizzare il parcheggio previsto a nord, nonché adeguate compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile. 7. Relativamente al comparto individuato in via Circonvallazione, con la sigla - R2_3 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, viene concessa una Src max, in aggiunta a quella esistente, di mq 90, subordinata al reperimento di compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.4 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	10.50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub. 7**agricolo sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
--------------------------------	------------------------------

In forza della delibera:	n. 11 in data 21 giugno 2013
Ambito:	R2 - Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	Art. 9 Lotti di Pertinenza 1. Si definisce "lotto di pertinenza" relativamente ad insediamenti esistenti, l'area complessiva della medesima proprietà, anche se costituita da più mappali, sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua struttura completa ed originaria (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori), all'interno di un medesimo ambito. 2. La capacità edificatoria massima ammissibile, a seconda dei vari indici dell'ambito, deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo "lotto di pertinenza". 3. L'area già edificata non potrà artificialmente essere frazionata per incrementare la volumetria sulla parte residua libera. 4. Il lotto di pertinenza per ciascun insediamento esistente è quello risultante dagli atti riferiti alla data di costruzione del fabbricato. Art. 26 R2_ Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee 1. Sono individuati nella tavola C1 con specifico contrassegno, in tali ambiti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, nonché ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione nei limiti sotto riportati. 2. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti o di nuova costruzione su lotti liberi così comedefiniti dall'art. 8 delle presenti norme o su aree libere a seguito di demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi: Rapporto di utilizzazione: $R_u = 0,40$ mq/mq Rapporto di copertura: $Q = 30\%$ Altezza: $H = 10,50$ m Pendenza: $P = 40\%$ Distacco tra costruzioni: $D_e = 10,00$ m Distacco dai confini: $D_c = 5,00$ m o in aderenza di edifici esistenti Distacco stradale: $D_s = 5,00$ m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano Parcheggio inerente la costruzione: ≥ 1 mq/10 mc di nuovo volume. 3. L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato art. 21. 4. Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8 lettere a), b), d), f), g). 5. Relativamente al comparto individuato in via Torquato Tasso, con la sigla - R2_1 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, l'intervento edilizio è subordinato a Titolo edilizio convenzionato (di cui all'art.21), onde poter realizzare l'allargamento della sede stradale previsto a nord, nonché adeguate compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile. 6. Relativamente al comparto individuato in via Galli, con la sigla - R2_2 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, l'intervento edilizio è subordinato a Titolo edilizio convenzionato (di cui all'art.21), onde poter realizzare il parcheggio previsto a nord, nonché adeguate compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile. 7. Relativamente al comparto individuato in via Circonvallazione, con la sigla - R2_3 - nella

	tavola C1 del Piano delle Regole, viene concessa una Src max, in aggiunta a quella esistente, di mq 90, subordinata al reperimento di compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Ai sensi dell'art. 9 del PTG in vigore il lotto di terreno è da considerarsi come Lotto di Pertinenza degli edifici al mappale 4344, pertanto risulta già saturo il volume edificabile.
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Il terreno verrà considerato come pertinenza degli immobili distribuendolo nelle seguenti percentuali, in relazione al valore venale potenziale degli immobili: 35 % del terreno al Lotto di vendita 1 25 % del terreno al Lotto di vendita 2 40 % del terreno al Lotto di vendita 3
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.4 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	10.50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Del terreno in oggetto è stato richiesto il Certificato di destinazione urbanistica nel quale si evince che una striscia lungo tutto il lato est, limitrofa alla Roggia Fosso del Cocchio - Ramo 7a, corso d'acqua che fa parte del Reticolo idrico consortile, ricade all'interno della relativa fascia di rispetto (5.00 m dal piede dell'argine esterno).

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di terreno al mapp. 3387

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4.
sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Omissis [REDACTED] Omissis per quota di 1/2 di proprietà e OMISSIS Omissis [REDACTED] OMISSIS, per quota di 1/2 di proprietà, foglio 4, particella 4344, subalterno 4, indirizzo via Locatelli n. 61, piano Terra e primo, comune Bariano, categoria A/3, classe 2, consistenza 5.5 vani, superficie 86 mq, rendita € 326,66

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Denuncia di Nuova Costruzione - Costituzione del 18.07.2008 prot. n. BG0249507, In atti dal 18.07.2008 – Costituzione (n. 2861.1/2008)

Confini: L'appartamento si sviluppa al piano terra e al piano primo. Al piano terra confina a sud e a est con l'appartamento al sub. 3, ad ovest confina tramite porta d'ingresso sulla scala comune al sub. 2, mentre a nord si affaccia sul cortile comune al sub.1. Il ripostiglio al piano terra confina ad est con la scala comune al sub. 2, a nord e sud si affaccia sul cortile comune al sub. 1, mentre ad ovest confina con il ripostiglio al sub. 3. Al piano primo l'appartamento confina a sud con l'altro appartamento al sub. 5, ad ovest confina con le scale comuni al sub. 2, ad est si affaccia sul terrazzo, a nord si affaccia sul cortile comune al sub. 1. Il ripostiglio al piano primo confina ad est con le scale comuni al sub. 2, gli altri lati si affacciano sul cortile comune al sub. 1.

Note: Nel ripostiglio è contenuta la caldaia dell'appartamento al sub. 3 determinando una sevitù, che potrebbe essere risolta spostando la caldaia nel ripostiglio di pertinenza dell'appartamento. Nella terrazza al piano primo manda un divisorio che la divida dalla terrazza del sub. 5

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 7.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Omissis [REDACTED] CF:Omissis, proprietà per 1/2 OMISSIS Omissis [REDACTED] CF: OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 4, particella 4344, subalterno 7, indirizzo via Locatelli n. 61, piano Terra, comune Bariano, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie 17 mq, rendita € 26.75

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Denuncia di Nuova Costruzione - Costituzione del 18.07.2008 prot. n. BG0249507, In atti dal 18.07.2008 – Costituzione (n. 2861.1/2008)

Confini: L'autorimessa al sub. 7 confina a nord con altra autorimessa al sub. 8, a est si apre tramite basculante metallica sul piazzale comune al sub.1, ad ovest si affaccia sul sub. 1, a sud confina con l'autorimessa al sub. 6.

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile al sub. 7 era libero anche se conteneva alcuni mobili dei proprietari

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I box sono conformi alle planimetrie catastali e alle visure. Ma Il Box al sub. 8 non risulta essere stato autorizzato presso l'UTC. Infatti dalle autorizza-

zioni presenti i box dovrebbero essere 2 (sub.6-7). pertanto il Box al sub. 8 andrà demolito e gli altri due ripristinati allo stato autorizzativo con conseguente soppressione del sub. 8 e aggiornamento catastale dei subb. 6 e 7

Regolarizzabili mediante: soppressione del sub. 8 e aggiornamento catastale dei subb. 6 e 7

Descrizione delle opere da aggiornare: soppressione del sub. 8 e aggiornamento catastale dei subb. 6 e 7

soppressione del sub. 8 e aggiornamento catastale dei subb. 6 e 7: € 500,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: I box sono conformi alle planimetrie catastali e alle visure. Ma Il Box al sub. 8 non risulta essere stato autorizzato presso l'UTC. Infatti dalle autorizzazioni presenti i box dovrebbero essere 2 (sub.6-7)

**Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387.
agricolo sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS Omissis [REDACTED] CF:Omissis, proprietà per 1/2 OMISSIS Omissis [REDACTED] CF: OMISSIS, proprietà per 1/2 , sezione censuaria Bariano, foglio 4, particella 3387, qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale 615, reddito dominicale: € 3.49, reddito agrario: € 4.29

Derivante da: Frazionamento del 27.09.1991 in atti dal 11.06.1993 (n. 6301.1/1991) dalla maggior consistenza della particella 497 – intestato all'impianto meccanografico del 01.06.1988 a OMISSIS [REDACTED]

Confini: Il lotto di terreno confina a nord con il mappale occupato dagli immobili oggetto di perizia al mappale 4344, ad est confina con via Locatelli, a sud con altro lotto residenziale al mappale 2077 e a ovest con altro lotto residenziale al mappale 497.

Note: Il Lotto 4344 nella planimetria del Catasto terreni presenta una perimetrazione non conforme all'aerofotogrammetrico, alla situazione rilevata in loco e alle tavole del PGT. Pertanto sarà necessario verificare ed eventualmente aggiornare lo stato della perimetrazione del lotto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il Lotto 4344 nella planimetria del Catasto terreni presenta una perimetrazione non conforme all'aerofotogrammetrico, alla situazione rilevata in loco e alle tavole del PGT. Pertanto sarà necessario verificare ed eventualmente aggiornare lo stato della perimetrazione del lotto. Tale operazione può essere effettuata in concomitanza del cambio di destinazione del terreno che essendo a servizio del lotto 4344 e privo di capacità edificabile ai sensi dell'art. 9 del PGT può essere volturato ed eventualmente frazionato come ente urbano.

Regolarizzabili mediante: verifica e aggiornamento dei mappali 4344 e 3387

Descrizione delle opere da aggiornare: verifica perimetrazione lotto 4344 eventuale rettifica della perimetrazione del lotto 4344 cambio in ente urbano del lotto 3387 eventuale frazionamento tra i lotti di vendita del lotto 3387

verifica e aggiornamento dei mappali 4344 e 3387, per un importo totale di 1500 € da ripartire per i 3 lotti di vendita: € 500,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: verifica e aggiornamento dei mappali 4344 e 3387



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/12/1956 al 26/11/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Omissis, in data 16/12/1956, ai nn. 1693; trascritto a Bergamo, in data 11/02/1957, ai nn. 1711/1568.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/05/1988 al 26/11/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Omissis, in data 27/05/1988, ai nn. 70717; trascritto a Bergamo, in data 21/06/1988, ai nn. 18030/12816.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Omissis, in data 19/04/2012, ai nn. 868; registrato a Romano di Lombardia, in data 14/06/2011, ai nn. 193/9990/11; trascritto a Bergamo, in data 09/02/2012, ai nn. 6750/4540. Note: Accettazione di Eredita, con atto notaio OMISSIS del 19.04.2012 n. 868 di rep. trascritto a Bergamo, in data 24.04.2012 ai n. ri 17929/11724

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4 e Autorimessa sub. 7 e Porzione di terreno al mapp. 3387



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/07/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/08/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 130000.00; Importo capitale: € 92544.11.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2018 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4 e Autorimessa sub. 7 e Porzione di terreno al mapp. 3387



8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4



sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61

Libero da gravami

**Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387
agricolo sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61**

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4

sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dalle indagini condotte presso il Comune di Bariano e nel Catasto energetico Cened non risultano depositate ACE ed APE.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 7

sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

agricolo sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Il terreno verrà considerato come pertinenza degli immobili distribuendolo nelle seguenti percentuali, in relazione al valore venale potenziale degli immobili: 35 % del terreno al Lotto di vendita 1 25 % del terreno al Lotto di vendita 2 40 % del terreno al Lotto di vendita 3

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento PT	sup lorda di pavimento	21,40	1,00	21,40
appartamento P1	sup lorda di pavimento	53,40	1,00	53,40
terrazzo	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64
ripostiglio PT	sup lorda di pavimento	36,90	0,20	7,38
ripostiglio P1	sup lorda di pavimento	61,00	0,10	6,10
		180,70		90,92

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo semestre 2018

Zona: Centrale/Centro Urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 760

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 7

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box sub 7	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: primo semestre 2018

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 485

Valore di mercato max (€/mq): 680

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Dalle analisi condotte con il Responsabile del Servizio Edilizia del Comune di Beriano è emerso che ai sensi dell'art. 9 del PTG in vigore il lotto di terreno è da considerarsi come Lotto di Pertinenza degli edifici al mappale 4344. Pertanto il volume residuo disponibile sul terreno al mappale 3387 deve essere calcolato tra i due mappali 3387 e 4344. Svolgendo il calcolo in questo modo risulta già saturo il volume edificabile. Per quanto sopra detto il terreno in oggetto verrà stimato secondo il Valore complementare, attribuendo ai lotti di vendita una porzione del terreno in relazione al valore venale potenziale dei lotti stessi. Al terreno quindi verrà applicato un coefficiente per il calcolo della superficie commerciale del 10% considerandolo giardino di pertinenza del lotto. Il terreno verrà considerato come pertinenza degli immobili distribuendolo nelle seguenti percentuali, in relazione al valore venale potenziale degli immobili: 35 % del terreno al Lotto di vendita 1 25 % del terreno al Lotto di vendita 2 40 % del terreno al Lotto di vendita 3

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Lotto al mappale 3387 di pertinenza del lotto oggetto di perizia	sup lorda di pavimento	615,00	0,10	61,50

		615,00		61,50
--	--	--------	--	-------

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo semestre 2018

Zona: Centrale/Centro Urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 760

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4

sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61

Libero

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 7

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61

Libero

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

agricolo sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valore di trasformazione dato dal "valore venale" con stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le opere di manutenzione, demolizione e ripristino alle superfici autorizzate

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bariano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bariano;

Altre fonti di informazione: Internet
OMI.**12.3 Valutazione corpi:****Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4.****Bariano (BG), via Locatelli n. 61**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.279,36.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento PT	21,40	€ 760,00	€ 16.264,00
appartamento P1	53,40	€ 760,00	€ 40.584,00
terrazzo	2,64	€ 760,00	€ 2.006,40
ripostiglio PT	7,38	€ 760,00	€ 5.608,80
ripostiglio P1	6,10	€ 760,00	€ 4.636,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 69.099,20

manutenzioni appartamento e demolizione e ripristino coperture ripostigli
detrazione del 20.00% € -13.819,84

Valore corpo € 55.279,36

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 55.279,36

Valore complessivo diritto e quota € 27.639,68

Autorimessa sub. 7. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Bariano (BG), via Locatelli n. 61**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.030,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box sub 7	17,00	€ 590,00	€ 10.030,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 10.030,00

Valore corpo € 10.030,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 10.030,00

Valore complessivo diritto e quota € 5.015,00

Porzione di terreno al mapp. 3387. agricolo**Bariano (BG), via Locatelli n. 61**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.685,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lotto al mappale 3387 di pertinenza del lotto oggetto di perizia	61,50	€ 760,00	€ 46.740,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.740,00
decurtazione porzione di terreno attribuito ai lotti 1 e 3 detrazione del 75.00%			€ -35.055,00
Valore corpo			€ 11.685,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.685,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.842,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4		90,92	€ 55.279,36	€ 27.639,68
Autorimessa sub. 7	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 10.030,00	€ 5.015,00
Porzione di terreno al mapp. 3387	agricolo	61,50	€ 11.685,00	€ 5.842,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.497,18

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 35.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 35.500,00



Lotto: 003 - Appartamento sub 5

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5.

sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Omissis [redacted] Omissis, proprietà per 1/2 OMISSIS Omissis [redacted] OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 4, particella 4344, subalterno 5, indirizzo via Locatelli n. 61, piano primo e secondo, comune Bariano, categoria A/3, classe 2, consistenza 5.5 vani, superficie 131, rendita € 326,66

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Denuncia di Nuova Costruzione - Costituzione del 18.07.2008 prot. n. BG0249507, In atti dal 18.07.2008 - Costituzione (n. 2861.1/2008)

Confini: L'appartamento, per la porzione al piano primo, confina parzialmente a nord con l'appartamento al sub.4 e con la scala comune al sub. 2, ad est si affaccia tramite il terrazzo sul cortile comune al sub. 1, a sud e ad ovest si affaccia sul cortile comune al sub.1. Al piano sottotetto/secondo si affaccia su tutti i lati verso il cortile comune al sub.1.



Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387.

agricolo sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Note: Il terreno attualmente censito come agricolo è posto dal PGT in ambito residenziale pertanto con potenzialità edificatorie. A seguito delle analisi condotte con il Responsabile del Servizio Edilizia del Comune di Bariano è emerso che ai sensi dell'art. 9 del PTG in vigore il lotto di terreno è da considerarsi come Lotto di Pertinenza degli edifici al mappale 4344. Pertanto il volume residuo disponibile sul terreno al mappale 3387 deve essere calcolato tra i due mappali 3387 e 4344. Svolgendo il calcolo in questo modo risulta già saturo il volume edificabile. Per quanto sopra detto il terreno in oggetto verrà stimato secondo il Valore complementare, attribuendo ai lotti di vendita una porzione del terreno in relazione al valore venale potenziale dei lotti stessi.



Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS Omissis ██████████ CF: Omissis, proprietà per 1/2 OMIS-
SIS Omissis ██████████ CF: OMISSIS, proprietà per 1/2 , sezione censuaria Ba-
riano, foglio 4, particella 3387, qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale 615, reddito do-
minicale: € 3.49, reddito agrario: € 4.29

Derivante da: Frazionamento del 27.09.1991 in atti dal 11.06.1993 (n. 6301.1/1991) dalla mag-
gior consistenza della particella 497 – intestato all'impianto meccanografico del 01.06.1988 a
OMISSIS ██████████

Confini: Il lotto di terreno confina a nord con il mappale occupato dagli immobili oggetto di perizia
al mappale 4344, ad est confina con via Locatelli, a sud con altro lotto residenziale al mappale
2077 e a ovest con altro lotto residenziale al mappale 497.

Note: Il Lotto 4344 nella planimetria del Catasto terreni presenta una perimetrazione non con-
forme all'aerofotogrammetrico, alla situazione rilevata in loco e alle tavole del PGT. Pertanto sarà
necessario verificare ed eventualmente aggiornare lo stato della perimetrazione del lotto.

2 DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5**

L'appartamento si sviluppa al piano primo e al piano sottotetto, collegati tra loro tramite la scala
comune al sub.2. Al piano primo si accede attraverso il portoncino dalle scale comuni al sub.
2, Mentre al piano sottotetto si accede direttamente con la scala al sub. 2 che sbarca al piano secon-
do ancora al rustico e quindi senza ripartizioni interne.

L'appartamento al piano primo è composto da due disimpegni, una camera, una cottura con sog-
giorno, un bagno, un balcone e un terrazzo.

Il sottotetto risulta al rustico, ha una copertura superiore a padiglione con altezze interne da 110 cm
a 370 cm, pertanto può essere recuperato con un intervento edilizio che garantisca una altezza me-
dia ponderale di 2.40 m e un'altezza minima di 1.80 m.

Superficie complessiva di circa mq **182,80**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. piano primo = 3.00m; piano sottotetto da 1.10 a 3.70 m (al ru-

stico)

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'appartamento al piano primo sono mediocri perché al momento del sopralluogo non era installata la caldaia e dell'impianto di riscaldamento mancavano i caloriferi riposti nel balcone. Le murature di questa parte di edificio presentano in alcuni punti finestre e distacchi di intonaco, nel bagno alcuni sanitari non sono funzionanti, le murature del corpo in aggetto dove si colloca il bagno presentano crepe profonde in prossimità delle quali si sono formate infiltrazioni, umidità e distacchi di intonaco.

Il sottotetto risulta a rustico, mancano divisioni interne, impianti, finiture e serramenti. Valutando una riduzione delle altezze interne di circa 20 cm per la formazione delle canalizzazioni impiantistiche a pavimento, del sottofondo e della pavimentazione, nonché dell'intonaco del plafone superiore, si potrebbe ottenere una superficie utile recuperabile ai fini abitativi di circa 56 mq, quindi una Slp di 66 mq. Tale recupero edilizio potrebbe anche essere separato dall'appartamento al piano primo perché le scale comuni al sub. 2 permettono un accesso autonomo. Questo intervento porterebbe un aumento del carico urbanistico con conseguente necessità di reperire un posto auto e il versamento di oneri.

Per quanto sopra detto il sottotetto viene valutato in base al valore di trasformazione sottraendo al valore di mercato del bene recuperato i costi relativi al recupero.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

- Note: I sanitari del bagno non sono funzionanti pertanto è necessaria la ristrutturazione degli impianti idrici.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

- Note: L'impianto di riscaldamento presenta le canalizzazioni ma sono assenti i terminali e la caldaia. I termosifoni sono scollegati e riposti nel balcone, mentre la caldaia è assente.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto necessita di manutenzione e successiva dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caloriferi
Stato impianto	non in funzione e incompleto
Potenza nominale	non rilevabile perché manca la caldaia
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Da rinnovare con installazione di nuova caldaia terminali. Successivamente da collaudare e certificare secondo le attuali norme in materia vigenti.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	NO
--	----

zione	
-------	--

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Porzione di terreno al mapp. 3387**

Il terreno oggetto di perizia ha una conformazione rettangolare abbastanza regolare con giacitura piana, è occupato da alberi decorativi e da frutto ed arbusti.

Superficie complessiva di circa mq **615,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo è apparso in scarsa manutenzione perché erano presenti erbacce e le essenze vegetali non erano curate.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

3. PRATICHE EDILIZIE

sito in **Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61**

Numero pratica: n. 40/93 reg. csostr. e 3232 Preot. gen.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione copertura, modifiche interne, trasformazione della finestra in portafinestra

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 15/05/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 02/07/1993 al n. di prot. 3282

NOTE: Le tavole che illustrano gli interventi sulla copertura, non mostrano il piano di copertura e sottotetto. I prospetti mostrano una copertura con andamento regolare, mentre dai sopralluoghi emerge un abbaino nella porzione di copertura prossima alle scale comuni, ed una porzione della copertura a nord priva di gronda e del pacchetto di impermeabilizzazione. Dai confronti con il Responsabile del Servizio Edilizia Privata del comune di Bariano è emerso che tali opere possono essere sanate con una sanzione di circa 516 € (tale importo interessa solo il sottotetto al sub. 5). Negli elaborati allegati alla concessione edilizia n. 40/93 reg. csostr. e 3232 Preot. gen. non risulta murata la finestra posta a nord della camera a nord-est, pertanto questa opera deve essere sanata con una sanzione di circa 516 € (tale importo interessa solo il sottotetto al sub. 3).

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5

sito in **Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61**

Numero pratica: s.n.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di casa civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/09/1958 al n. di prot.

Rilascio in data 07/10/1958 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 25/07/1960 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

sito in **Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella porzione di copertura prossima alle scale comuni al sottotetto è presente un abbaino non dichiarata nei procedimenti autorizzativi, ed una porzione della copertura a nord priva di gronda e del pacchetto di impermeabilizzazione. Dai confronti con il Responsabile del Servizio Edilizia Privata del comune di Bariano è emerso che tali opere possono essere sanate con una sanzione di circa 516 €

Regolarizzabili mediante: richiesta di recupero sottotetto

Descrizione delle opere da aggiornare: presentazione di richiesta di recupero sottotetto

Sanzione da versare in concomitanza della richiesta per il recupero del sottotetto: € 516,00

Oneri Totali: € 516,00

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5

agricolo sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di terreno al mapp. 3387

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

sito in **Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 11 in data 21 giugno 2013
Ambito:	R2 - Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 R2_ Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee 1. Sono individuati nella tavola C1 con specifico contrassegno, in tali ambiti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, nonché ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione nei limiti sotto riportati. 2. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti o di nuova costruzione su lotti liberi così comedefiniti dall'art. 8 delle presenti norme o su aree libere a seguito di demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi: Rapporto di utilizzazione: Ru= 0,40 mq/mq Rapporto di copertura: Q= 30% Altezza: H= 10,50 m Pendenza: P= 40% Distacco tra costruzioni: De = 10,00 m Distacco dai confini: Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti Distacco stradale: Ds = 5,00 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano Parcheggio inerente la costruzione: ≥ 1 mq/10 mc di nuovo volume. 3. L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato art. 21. 4. Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8 lettere a), b), d), f), g). 5. Relativamente al comparto individuato in via Torquato Tasso, con la sigla - R2_1 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, l'intervento

	edilizio è subordinato a Titolo edilizio convenzionato (di cui all'art.21), onde poter realizzare l'allargamento della sede stradale previsto a nord, nonché adeguate compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile. 6. Relativamente al comparto individuato in via Galli, con la sigla - R2_2 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, l'intervento edilizio è subordinato a Titolo edilizio convenzionato (di cui all'art.21), onde poter realizzare il parcheggio previsto a nord, nonché adeguate compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile. 7. Relativamente al comparto individuato in via Circonvallazione, con la sigla - R2_3 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, viene concessa una Src max, in aggiunta a quella esistente, di mq 90, subordinata al reperimento di compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.4 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	10.50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Il sottotetto può essere recuperato per una Alp di 66 mq, con una altezza media interna di 2.40 m.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5**agricolo sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 11 in data 21 giugno 2013
Ambito:	R2 - Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee
Norme tecniche di attuazione:	Art. 9 Lotti di Pertinenza 1. Si definisce "lotto di pertinenza" relativamente ad insediamenti esistenti, l'area complessiva della medesima proprietà, anche se costituita da più mappali, sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua struttura completa ed originaria (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori), all'interno di un medesimo ambito.

	2. La capacità edificatoria massima ammissibile, a seconda dei vari indici dell'ambito, deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo "lotto di pertinenza". 3. L'area già edificata non potrà artificialmente essere frazionata per incrementare la volumetria sulla parte residua libera. 4. Il lotto di pertinenza per ciascun insediamento esistente è quello risultante dagli atti riferiti alla data di costruzione del fabbricato. Art. 26 R2_ Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee 1. Sono individuati nella tavola C1 con specifico contrassegno, in tali ambiti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, nonché ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione nei limiti sotto riportati. 2. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti o di nuova costruzione su lotti liberi così comedefiniti dall'art. 8 delle presenti norme o su aree libere a seguito di demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi: Rapporto di utilizzazione: $R_u = 0,40$ mq/mq Rapporto di copertura: $Q = 30\%$ Altezza: $H = 10,50$ m Pendenza: $P = 40\%$ Distacco tra costruzioni: $De = 10,00$ m Distacco dai confini: $Dc = 5,00$ m o in aderenza di edifici esistenti Distacco stradale: $Ds = 5,00$ m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano Parcheggio inerente la costruzione: ≥ 1 mq/10 mc di nuovo volume. 3. L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato art. 21. 4. Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8 lettere a), b), d), f), g). 5. Relativamente al comparto individuato in via Torquato Tasso, con la sigla - R2_1 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, l'intervento edilizio è subordinato a Titolo edilizio convenzionato (di cui all'art.21), onde poter realizzare l'allargamento della sede stradale previsto a nord, nonché adeguate compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile. 6. Relativamente al comparto individuato in via Galli, con la sigla - R2_2 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, l'intervento edilizio è subordinato a Titolo edilizio convenzionato (di cui all'art.21), onde poter realizzare il parcheggio previsto a nord, nonché adeguate compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile. 7. Relativamente al comparto individuato in via Circonvallazione, con la sigla - R2_3 - nella tavola C1 del Piano delle Regole, viene concessa una $S_{rc\ max}$, in aggiunta a quella esistente, di mq 90, subordinata al reperimento di compensazioni nella misura di 25 mq/ab insediabile.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Ai sensi dell'art. 9 del PTG in vigore il lotto di terreno è da

	considerarsi come Lotto di Pertinenza degli edifici al mappale 4344, pertanto risulta già saturo il volume edificabile.
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Il terreno verrà considerato come pertinenza degli im- mobili distribuendolo nelle seguenti percentuali, in rela- zione al valore venale potenziale degli immobili: 35 % del terreno al Lotto di vendita 1 25 % del terreno al Lotto di vendita 2 40 % del terreno al Lotto di vendita 3
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.4 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	10.50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Del terreno in oggetto è stato richiesto il Certificato di destinazione urbanistica nel quale si evince che una striscia lungo tutto il lato est, limitrofa alla Roggia Fosso del Cocchio - Ramo 7a, corso d'acqua che fa parte del Reticolo idrico consortile, ricade all'interno della relativa fascia di rispetto (5.00 m dal piede dell'argine esterno).

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di terreno al mapp. 3387

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5.
sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Omissis Omissis, proprietà per 1/2 OMISSIS Omissis OMISSIS, proprietà per 1/2, foglio 4, particella 4344, subal-
terno 5, indirizzo via Locatelli n. 61, piano primo e secondo, comune Bariano, categoria A/3, classe
2, consistenza 5.5 vani, superficie 131, rendita € 326,66

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Denuncia di
Nuova Costruzione - Costituzione del 18.07.2008 prot. n. BG0249507, In atti dal 18.07.2008 –
Costituzione (n. 2861.1/2008)

Confini: L'appartamento, per la porzione al piano primo, confina parzialmente a nord con l'appar-
tamento al sub.4 e con la scala comune al sub. 2, ad est si affaccia tramite il terrazzo sul cortile

comune al sub. 1, a sud e ad ovest si affaccia sul cortile comune al sub.1. Al piano sottotetto/secondo si affaccia su tutti i lati verso il cortile comune al sub.1.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387.
agricolo sito in Bariano (BG) CAP: 24050, via Locatelli n.61

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS- Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS Omissis [REDACTED] CF:Omissis, proprietà per 1/2 OMISSIS Omissis [REDACTED] CF: OMISSIS, proprietà per 1/2 , sezione censuaria Bariano, foglio 4, particella 3387, qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale 615, reddito dominicale: € 3.49, reddito agrario: € 4.29

Derivante da: Frazionamento del 27.09.1991 in atti dal 11.06.1993 (n. 6301.1/1991) dalla maggior consistenza della particella 497 – intestato all'impianto meccanografico del 01.06.1988 a OMISSIS [REDACTED]

Confini: Il lotto di terreno confina a nord con il mappale occupato dagli immobili oggetto di perizia al mappale 4344, ad est confina con via Locatelli, a sud con altro lotto residenziale al mappale 2077 e a ovest con altro lotto residenziale al mappale 497.

Note: Il Lotto 4344 nella planimetria del Catasto terreni presenta una perimetrazione non conforme all'aerofotogrammetrico, alla situazione rilevata in loco e alle tavole del PGT. Pertanto sarà necessario verificare ed eventualmente aggiornare lo stato della perimetrazione del lotto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il Lotto 4344 nella planimetria del Catasto terreni presenta una perimetrazione non conforme all'aerofotogrammetrico, alla situazione rilevata in loco e alle tavole del PGT. Pertanto sarà necessario verificare ed eventualmente aggiornare lo stato della perimetrazione del lotto. Tale operazione può essere effettuata in concomitanza del cambio di destinazione del terreno che essendo a servizio del lotto 4344 e privo di capacità edificabile ai sensi dell'art. 9 del PGT può essere volturato ed eventualmente frazionato come ente urbano.

Regolarizzabili mediante: verifica e aggiornamento dei mappali 4344 e 3387

Descrizione delle opere da aggiornare: verifica perimetrazione lotto 4344 eventuale rettifica della perimetrazione del lotto 4344 cambio in ente urbano del lotto 3387 eventuale frazionamento tra i lotti di vendita del lotto 3387

verifica e aggiornamento dei mappali 4344 e 3387, per un importo totale di 1500 € da ripartire per i 3 lotti di vendita: € 500,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: verifica e aggiornamento dei mappali 4344 e 3387

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/12/1956 al 26/11/2010. In forza di atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario - a rogito di Omissis, in data 16/12/1956, ai nn. 1693; trascritto a Bergamo, in data 11/02/1957, ai nn. 1711/1568.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/05/1988 al 26/11/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Omissis, in data 27/05/1988, ai nn. 70717; trascritto a Bergamo, in data 21/06/1988, ai nn. 18030/12816.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Omissis, in data 19/04/2012, ai nn. 868; registrato a Romano di Lombardia, in data 14/06/2011, ai nn. 193/9990/11; trascritto a Bergamo, in data 09/02/2012, ai nn. 6750/4540.

Note: Accettazione di Eredità, con atto notaio OMISSIS del 19.04.2012 n. 868 di rep. trascritto a Bergamo in data 24.04.2012 ai n. ri 17929/11724

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5 e Porzione di terreno al mapp. 3387

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 26/07/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/08/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 130000.00; Importo capitale: € 92544.11.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 14/02/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2018 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5 e Porzione di terreno al mapp. 3387

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5 sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61
Libero da gravami

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387 agricolo sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5
 sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G con EP=255.69 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: nel Catasto energetico Cened è presente l'APE 1602000000417 redatta il 02/02/2017 e con validità sino al 02/02/2027, a firma del certificatore Omissis. Tale attestato è da considerarsi superato perché al momento del sopralluogo non era presente la caldaia e i terminali erano stati smontati e riposti nel balcone. Pertanto sarà da rinnovare in relazione alla nuova caldaia e alle sue prestazioni e in relazione alle prestazioni dei terminali che effettivamente verranno installati e collaudati secondo le attuali norme in materia vigenti.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

agricolo sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Il terreno verrà considerato come pertinenza degli immobili distribuendolo nelle seguenti percentuali, in relazione al valore venale potenziale degli immobili: 35 % del terreno al Lotto di vendita 1 25 % del terreno al Lotto di vendita 2 40 % del terreno al Lotto di vendita 3

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per Valutare la consistenza del lotto 003 si tiene conto dei metodi di stima adottati: - per il piano primo si adotta il metodo del valore venale decurtato dei costi per l'adeguamento alle condizioni normali del bene e del deprezzamento per vetustà. - per il piano sottotetto si valuta in base al valore di trasformazione come differenza tra il Valore venale della porzione di sottotetto recuperabile ai fini abitativi e i costi per realizzare tale trasformazione. Pertanto al superficie totale del lotto sarà composta dalla superficie attuale del piano primo e a superficie potenziale del piano sottotetto ai fini del recupero abitativo, parametrizzate in base alle destinazioni degli accessori per ottenere la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
recuperabili ai fini abitativi del sottotetto	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
Appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	101,20	1,00	101,20
Terrazzo piano primo	sup lorda di pavimento	11,60	0,25	2,90
Balcone piano primo	sup lorda di pavimento	4,00	0,33	1,32
		182,80		171,42

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo semestre 2018

Zona: Centrale/Centro Urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 760

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Dalle analisi condotte con il Responsabile del Servizio Edilizia del Comune di Beriano è emerso che ai sensi dell'art. 9 del PTG in vigore il lotto di terreno è da considerarsi come Lotto di Pertinenza degli edifici al mappale 4344. Pertanto il volume residuo disponibile sul terreno al mappale 3387 deve essere calcolato tra i due mappali 3387 e 4344. Svolgendo il calcolo in questo modo risulta già saturo il volume edificabile. Per quanto sopra detto il terreno in oggetto verrà stimato secondo il Valore complementare, attribuendo ai lotti di vendita una porzione del terreno in relazione al valore venale potenziale dei lotti stessi. Al terreno quindi verrà applicato un coefficiente per il calcolo della superficie commerciale del 10% considerandolo giardino di pertinenza del lotto. Il terreno verrà considerato come pertinenza degli immobili distribuendolo nelle seguenti percentuali, in relazione al valore venale potenziale degli immobili: 35 % del terreno al Lotto di vendita 1 25 % del terreno al Lotto di vendita 2 40 % del terreno al Lotto

di vendita 3

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Lotto al mappale 3387 di pertinenza del lotto oggetto di perizia	sup lorda di pavimento	615,00	0,10	61,50
		615,00		61,50

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo semestre 2018

Zona: Centrale/Centro Urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 760

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5****sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61****Libero****Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387****agricolo sito in Bariano (BG), via Locatelli n.61****Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

12.1 Criterio di stima:

Valore di trasformazione dato dal "valore venale" con stima comparativa parametrica per la porzione al piano primo, valore di trasformazione per recupero abitativo del sottotetto per la porzione al secondo piano

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bariano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bariano;

Altre fonti di informazione: Internet
OMI.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5.
Bariano (BG), via Locatelli n. 61**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.579,20.

Opere necessarie per il ripristino delle condizioni normali dell'appartamento al piano primo (installazione nuova caldaia, allacciamento caloriferi, sostituzione/manutenzione servizio igienico, consolidamento murature e intonaci, etc)

Volume lordo p1= 101,20 mq * 3,30 m = 335 mc circa

K opere = 335 mc * 300 €/mc * 35% = 35200 € circa

Opere necessarie per il recupero abitativo del sottotetto con altezza media ponderale di almeno 2,40 m e altezza minima di almeno 1,50 m :

Volume lordo porzione recuperabile = 66 mq * 2,85 m = 188 mc circa

K opere di recupero= 188 mc * 300 €/mc * 70 % = 39500 € circa

Totale= 35200 + 39500 = 74700 €

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
recuperabili ai fini abitativi del sottotetto	66,00	€ 760,00	€ 50.160,00
Appartamento piano primo	101,20	€ 760,00	€ 76.912,00
Terrazzo piano primo	2,90	€ 760,00	€ 2.204,00
Balcone piano primo	1,32	€ 760,00	€ 1.003,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 130.279,20
opere per manutenzione piano primo e recupero sottotetto detrazione di € 74700,00			€ -74.700,00
Valore corpo			€ 55.579,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.579,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.789,60

**Porzione di terreno al mapp. 3387. agricolo
Bariano (BG), via Locatelli n. 61**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.696,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lotto al mappale 3387 di pertinenza del lotto oggetto di perizia	61,50	€ 760,00	€ 46.740,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 46.740,00

decurtazione porzione di terreno attribuito ai lotti 1 e 2 detrazione del 60.00% € -28.044,00

Valore corpo € 18.696,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 18.696,00

Valore complessivo diritto e quota € 9.348,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5		171,42	€ 55.579,20	€ 27.789,60
Porzione di terreno al mapp. 3387	agricolo	61,50	€ 18.696,00	€ 9.348,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.016,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 36.121,60

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 36.100,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 36.100,00

30-12-2018

L'Esperto alla stima

Omissis

LOTTO 001 - Appartamento sub. 3 e box sub.6

1. Ubicazione:

via Locatelli n. 61, 24050 Bariano (BG)

2. Descrizione:

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3

L'appartamento si trova al piano terra dell'edificio. Vi si accede attraverso il portoncino a est dal portico anteriore, dal balconcino a sud e dal portico al sub.2 a ovest, attraverso la scala comune. L'appartamento è composto da un ingresso, un disimpegno, 2 camere da letto, un bagno e un soggiorno con cottura.

E' posto al piano Terra. L'edificio è stato costruito nel 1958. L'edificio è stato ristrutturato nel 1993. ha un'altezza utile interna di circa m. 3.05 m. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'appartamento sono sufficienti perché sono presenti degli impianti fuori traccia, sono presenti delle formazioni di umidità di risalita nelle porzioni basse delle murature delle camere e del bagno, umidità e muffe nelle porzioni alte delle murature e soffitti del bagno, i serramenti presentano porzioni di vernice scrostata. La caldaia, posta nel ripostiglio del sub. 4 non presenta il carter esterno.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa sub. 6

Il box appartiene al corpo basso, composto da un piano fuori terra, posto a ovest del lotto. Attualmente risulta composto da 3 vani box ai subb. 6,7 e 8, ma il terzo box non risulta autorizzato dai provvedimenti depositati presso l'UTC del Comune di Bariano.

Secondo le indicazioni del Responsabile del Servizio, non essendo disponibile ulteriore volume e non essendo rispettate le distanze dagli edifici vicini, il terzo box deve essere demolito e regolarizzati i box rimanenti.

Durante il sopralluogo il box in oggetto è risultato conforme alle planimetrie catastali, ma presentava la basculante di ingresso con il meccanismo di apertura non funzionante.

E' posto al piano terra. L'edificio è stato costruito nel 1973. ha un'altezza utile interna di circa m. 2.35 m. L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile mostra delle fessure negli intonaci, ha delle porzioni di pensiline non presenti nelle planimetrie catastali e nelle tavole autorizzative che andranno demolite, il meccanismo di apertura della basculante di ingresso non è funzionante.

agricolo di cui al corpo Porzione di terreno al mapp. 3387

Il terreno oggetto di perizia ha una conformazione rettangolare abbastanza regolare con giacitura piana, è occupato da alberi decorativi e da frutto ed arbusti.

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo è apparso in scarsa manutenzione perché erano presenti erbacce e le essenze vegetali non erano curate.

3. Dati catastali:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3

proprietà per 1/2, foglio 4, particella 4344, subalterno 3, indirizzo via Locatelli n. 61, piano Terra, comune Bariano, categoria A/3, classe 2, consistenza 6.5 vani, superficie Totale: 135 m² Totale escluse aree scoperte: 128 m², rendita € 386.05

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 6

proprietà per 1/2, foglio 4, particella 4344, subalterno 6, indirizzo via Locatelli n. 61, piano Terra, comune Bariano, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie 17 mq, rendita € 26.75

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

proprietà per 1/2, sezione censuaria Bariano, foglio 4, particella 3387, qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale 615, reddito dominicale: € 3.49, reddito agrario: € 4.29

4. Conformità edilizia:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile presenta una finestra nella camera a nord est murata. Tali opere non risultano dichiarate presso gli uffici Comunali e non risulta condonata, secondo del indicazioni del Responsabile dei Servizi tali difformità possono essere sanate con il pagamento di un sanzione di 516 €.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Presentazione di una sanatoria edilizia

Presentazione di una istanza in sanatoria, compresa sanzione e oneri : € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 6

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La Licenza di Costruzione n. 111/73 prevedeva la costruzione di 2 box. Allo stato attuale sono state realizzate 3 autorimesse, con una sagoma in pianta più ampia di quelle autorizzate e con distanze dagli edifici esistenti minori. Secondo le indicazioni del Responsabile del Servizio Edilizia del Comune di Bariano, in riferimento alle regole del PGT per la zona specifica, risulta che le aree oggetto di perizia hanno saturato la porzione edificabile. Inoltre il corpo dei box attuale non rispetta le distanze dagli edifici esistenti. Per quanto sopra detto è necessario demolire il box in più e regolarizzare i box rimanenti asportando le tettoie.

Regolarizzabili mediante: opere di demolizione del box

Descrizione delle opere da aggiornare: demolizione della porzione di box non autorizzato,, asportazione delle tettoie e ripristino delle murature demolizione e ripristino 4000 € da ripartire nei due box rimanenti: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

5. Continuità trascrizioni

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3 e Autorimessa sub. 6 e Porzione di terreno al mapp. 3387

Continuità trascrizione: SI

6. Situazione occupazionale dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3

Occupato da [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile**

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 6

Occupato da [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile**

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Libero

7. Consistenza singolo corpo:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 3

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	122,00	1,00	122,00
balcone	sup lorda di pavimento	4,05	0,33	1,34
Portico	sup lorda di pavimento	20,00	0,25	5,00
Ripostiglio esterno	sup lorda di pavimento	24,20	0,20	4,84
		170,25		133,18

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 6

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box sub 6	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lotto al mappale 3387 di pertinenza del lotto oggetto di perizia	sup lorda di pavimento	615,00	0,10	61,50
		615,00		61,50

8. Valutazione del lotto:

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

€ 45.370,59

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 45.400,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 45.400,00

LOTTO 002 - Appartamento sub 4 e Box sub 7

1. Ubicazione:

via Locatelli n. 61, 24050 Bariano (BG)

2. Descrizione:

di cui al corpo Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4

L'appartamento si sviluppa dal piano terra al piano primo dell'edificio, tramite una scala a chiocciola interna posta nel locale cottura al piano terra. Vi si accede attraverso il portoncino dalle scale comuni al sub. 2. l'appartamento è composto al piano terra dalla sola cottura, al piano primo sono posti il disimpegno, 2 camere da letto e un bagno.

E' posto al piano terra e primo. L'edificio è stato costruito nel 1958. L'edificio è stato ristrutturato nel 1993. ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'appartamento sono buone perché è stato soggetto di opere di manutenzione dopo essere stato locato, anche se sono presenti microfessure negli intonaci con distacchi nel soffitto del bagno, mancano alcuni zoccolini e il ripostiglio nella camera a ovest è al rustico.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa sub. 7

Il box appartiene al corpo basso, composto da un piano fuori terra, posto a ovest del lotto. Attualmente risulta composto da 3 vani box ai subb. 6,7 e 8, ma il terzo box non risulta autorizzato dai provvedimenti depositati presso l'UTC del Comune di Bariano.

Secondo le indicazioni del Responsabile del Servizio, non essendo disponibile ulteriore volume e non essendo rispettate le distanze dagli edifici vicini, il terzo box deve essere demolito e regolarizzati i box rimanenti.

Durante il sopralluogo il box in oggetto è risultato conforme alle planimetrie catastali, ma presentava delle microfessure degli intonaci e delle porzioni screpolate.

E' posto al piano terra. L'edificio è stato costruito nel 1973. ha un'altezza utile interna di circa m. 2.35 m. L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile mostra delle fessure negli intonaci e dei distacchi di intonaco, ha delle porzioni di pensiline non

presenti nelle planimetrie catastali e nelle tavole autorizzative che andranno demolite.

agricolo di cui al corpo Porzione di terreno al mapp. 3387

Il terreno oggetto di perizia ha una conformazione rettangolare abbastanza regolare con giacitura piana, è occupato da alberi decorativi e da frutto ed arbusti.

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo è apparso in scarsa manutenzione perché erano presenti erbacce e le essenze vegetali non erano curate.

3. Dati catastali:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4

per quota di 1/2 di proprietà, foglio 4, particella 4344, subalterno 4, indirizzo via Locatelli n. 61, piano Terra e primo, comune Bariano, categoria A/3, classe 2, consistenza 5.5 vani, superficie 86 mq, rendita € 326,66

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 7

proprietà per 1/2, foglio 4, particella 4344, subalterno 7, indirizzo via Locatelli n. 61, piano Terra, comune Bariano, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie 17 mq, rendita € 26.75

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

proprietà per 1/2, sezione censuaria Bariano, foglio 4, particella 3387, qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale 615, reddito dominicale: € 3.49, reddito agrario: € 4.29

4. Conformità edilizia:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile risulta conforme con le planimetrie depositate al Comune di Bariano e al Catasto, ad eccezione del divisorio nel balcone e di un gradino presente nel bagno. Tali modifiche non comportano aumento di volume o superficie, non interessano ambiti legati al RLI.

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 7

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La Licenza di Costruzione n. 111/73 prevedeva la costruzione di 2 box. Allo stato attuale sono state realizzate 3 autorimesse, con una sagoma in pianta più ampia di quelle autorizzate e con distanze dagli edifici esistenti minori. Secondo le indicazioni del Responsabile del Servizio Edilizia del Comune di Bariano, in riferimento alle regole del PGT per la zona specifica, risulta che le aree oggetto di perizia hanno saturato la porzione edificabile. Inoltre il corpo dei box attuale non rispetta le distanze dagli edifici esistenti. Per quanto sopra detto è necessario demolire il box in più e regolarizzare i box rimanenti asportando le tettoie.

Regolarizzabili mediante: opere di demolizione del box

Descrizione delle opere da aggiornare: demolizione della porzione di box non autorizzato,, asportazione delle tettoie e ripristino delle murature demolizione e ripristino 4000 € da ripartire nei due box rimanenti: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

5. Continuità trascrizioni

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4 e Autorimessa sub. 7 e Porzione di terreno al mapp. 3387

Continuità trascrizione: SI

6. Situazione occupazionale dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4

Libero

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 7

Libero

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Libero

7. Consistenza singolo corpo:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con ripostiglio Sub. 4

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento PT	sup lorda di pavimento	21,40	1,00	21,40
appartamento P1	sup lorda di pavimento	53,40	1,00	53,40
terrazzo	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64
ripostiglio PT	sup lorda di pavimento	36,90	0,20	7,38
ripostiglio P1	sup lorda di pavimento	61,00	0,10	6,10
		180,70		90,92

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 7

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box sub 7	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lotto al mappale 3387 di pertinenza del lotto oggetto di perizia	sup lorda di pavimento	615,00	0,10	61,50
		615,00		61,50

8. Valutazione del lotto:

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

€ 35.497,18

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 35.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 35.500,00

LOTTO 003 - Appartamento sub 5

1. Ubicazione:

via Locatelli n. 61, 24050 Bariano (BG)

2. Descrizione:

di cui al corpo Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5

L'appartamento si sviluppa al piano primo e al piano sottotetto, collegati tra loro tramite la scala comune al sub.2. Al piano primo si accede accede attraverso il portoncino dalle scale comuni al sub. 2. Mentre al piano sottotetto si accede direttamente con la scala al sub. 2 che sbarca al piano secondo ancora al rustico e quindi senza ripartizioni interne.

L'appartamento al piano primo è composto da due disimpegni, una camera, una cottura con soggiorno, un bagno, un balcone e un terrazzo.

Il sottotetto risulta al rustico, ha una copertura superiore a padiglione con altezze interne da 110 cm a 370 cm, pertanto può essere recuperato con un intervento edilizio che garantisca una altezza media ponderale di 2.40 m e un'altezza minima di 1.80 m.

E' posto al piano primo e secondo. L'edificio è stato costruito nel 1958. L'edificio è stato ristrutturato nel 1993. ha un'altezza utile interna di circa m. piano primo = 3.00m; piano sottotetto da 1.10 a 3.70 m (al rustico). L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'appartamento al piano primo sono mediocri perché al momento del sopralluogo non era installata la caldaia e dell'impianto di riscaldamento mancavano i caloriferi riposti nel balcone. Le murature di questa parte di edificio presentano in alcuni punti finestre e distacchi di intonaco, nel bagno alcuni sanitari non sono funzionanti, le murature del corpo in oggetto dove si colloca il bagno presentano crepe profonde in prossimità delle quali si sono formate infiltrazioni, umidità e distacchi di intonaco.

Il sottotetto risulta a rustico, mancano divisioni interne, impianti, finiture e serramenti. Valutando una riduzione delle altezze interne di circa 20 cm per la formazione delle canalizzazioni impiantistiche a pavimento, del sottofondo e della pavimentazione, nonché dell'intonaco del plafone superiore, si potrebbe ottenere una superficie utile recuperabile ai fini abitativi di circa 56 mq, quindi una SIp di 66 mq. Tale recupero edilizio potrebbe anche essere separato dall'appartamento al piano primo perché le scale comuni al sub. 2 permettono un accesso autonomo. Questo intervento porterebbe un aumento del carico urbanistico con conseguente necessità di reperire un posto auto e il versamento di oneri.

Per quanto sopra detto il sottotetto viene valutato in base al valore di trasformazione sottraendo al valore di mercato del bene recuperato i costi relativi al recupero.

agricolo di cui al corpo Porzione di terreno al mapp. 3387

Il terreno oggetto di perizia ha una conformazione rettangolare abbastanza regolare con giacitura piana, è occupato da alberi decorativi e da frutto ed arbusti.

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante. L'edificio è stato ristrutturato nel 1993

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo è apparso in scarsa manutenzione perché erano presenti erbacce e le essenze vegetali non erano curate.

3. Dati catastali:

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5

proprietà per 1/2, foglio 4, particella 4344, subalterno 5, indirizzo via Locatelli n. 61, piano primo e secondo, comune Bariano, categoria A/3, classe 2, consistenza 5.5 vani, superficie 131, rendita € 326,66

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

proprietà per 1/2, sezione censuaria Bariano, foglio 4, particella 3387, qualità Prato irriguo, classe 2, superficie catastale 615, reddito dominicale: € 3.49, reddito agrario: € 4.29

4. Conformità edilizia:

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella porzione di copertura prossima alle scale comuni al sottotetto è presente un abbaino non dichiarata nei procedimenti autorizzativi, ed una porzione della copertura a nord priva di gronda e del pacchetto di impermeabilizzazione. Dai confronti con il Responsabile del Servizio Edilizia Privata del comune di Bariano è emerso che tali opere possono essere sanate con una sanzione di circa 516 €

Regolarizzabili mediante: richiesta di recupero sottotetto

Descrizione delle opere da aggiornare: presentazione di richiesta di recupero sottotetto

Sanzione da versare in concomitanza della richiesta per il recupero del sottotetto: € 516,00

Oneri Totali: **€ 516,00**

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

5. Continuità trascrizioni

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5 e Porzione di terreno al mapp. 3387

Continuità trascrizione: SI

6. **Situazione occupazionale dell'immobile:**

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5

Libero

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Libero

7. **Consistenza singolo corpo:**

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con sottotetto sub. 5

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
recuperabili ai fini abitativi del sottotetto	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
Appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	101,20	1,00	101,20
Terrazzo piano primo	sup lorda di pavimento	11,60	0,25	2,90
Balcone piano primo	sup lorda di pavimento	4,00	0,33	1,32
		182,80		171,42

Identificativo corpo: Porzione di terreno al mapp. 3387

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lotto al mappale 3387 di pertinenza del lotto oggetto di perizia	sup lorda di pavimento	615,00	0,10	61,50
		615,00		61,50

8. **Valutazione del lotto:**

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

€ 36.121,60

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 36.100,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 36.100,00

arch. luigi lo porto

Ordine degli Architetti della provincia di Bergamo - n° 1837

Via G. Gavazzoni, 1/B - 24058 Romano di Lombardia (BG)

tel : 3398194534

p.i. : 02935730164

c. f. : [REDACTED]

VERBALE DI SOPRALLUOGO**Oggetto:** *procedimento 219/2018*

Il giorno *15/10/18* il sottoscritto Arch. Luigi Lo Porto nominato CTU in relazione alla causa in oggetto, si è recato sui luoghi per cui è causa siti in via Locatelli n. *61* a Bariano (BG) per l'immobile censito al Foglio *4*, Particella *404* sub *3*.

Alle ore *14:00* sono presenti:

Nel corso del sopralluogo vengono eseguite le seguenti attività:

- ☒ rilievo metrico a campione;
- ☒ rilievo fotografico;
- ☒ verifica planimetrie e visure catastali;
- ☐

Le parti osservano rispettivamente:

E' SERVITO DALLA CALDAIA E SCACDABAGNO ELETTRICO PRESENTI NEL LOCALE CALDAIA DEC. SUB. 4.

Si conviene altresì che:

L'immobile è conforme/non conforme alle planimetrie catastali. *AD ECCEZIONE DELLA FINESTRA DELLA CAMERA CHE E' STATA CHIUSA*

L'immobile si trova in *scarso/mediocre/sufficiente/buono/ottimo* stato di conservazione anche se *con impianti idraulici esterni, formazione umidità, decoloramenti bagno e camera, serramenti ammucchiati.*

Alle ore *16.20* si chiude il verbale dopo averne dato lettura alle parti.

L.C.S.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. luigi lo porto

Ordine degli Architetti della provincia di Bergamo - n° 1837

Via G. Gavazzoni, 1/B - 24058 Romano di Lombardia (BG)

tel : 3398194534

p.i. : 02935730164

c. f. : LPR LGU 76C09 B602N

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Oggetto: procedimento 219/2018

Il giorno 17/10/18 il sottoscritto Arch. Luigi Lo Porto nominato CTU in relazione alla causa in oggetto, si è recato sui luoghi per cui è causa siti in via Locatelli n. 61 a Bariano (BG) per l'immobile censito al Foglio 4, Particella 434 sub 4.

Alle ore 16:00 sono presenti:

SIG. RA ROSA BETTAH, PROPRIETARIA

SIG. GIOVANNI PICCHETTI, FIGLIO PROPRIETARIA

Nel corso del sopralluogo vengono eseguite le seguenti attività:

- ☒ rilievo metrico a campione;
- ☒ rilievo fotografico;
- ☒ verifica planimetrie e visure catastali;
- ☐

Le parti osservano rispettivamente :

E' SERVITO DALLA DADAIA AL P.T. COCCIA CUCINA.
L'IMMOBILE E' STATO RISISTEMATO DOPO ESSERE STATO
LOCATO.

Si conviene altresì che:

L'immobile è conforme/non conforme alle planimetrie catastali. AD ECCEZIONE DI
UN GRADINO IN BACINO E DEL DIVORIO DEL BALCONE

L'immobile si trova in scarso/mediocre/sufficiente/buono/ottimo stato di
conservazione anche se LA PORZIONE DI RIPOSTIGLIO
ADIACENTE E' PARZIALMENTE A RUSTICO.

Alle ore 16:20 si chiude il verbale dopo averne dato lettura alle parti.

L.C.S.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Porto: Rosa
Picchetti: P. Le 4'

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**arch. luigi lo porto**

Ordine degli Architetti della provincia di Bergamo - n° 1837

Via G. Gavazzeni, 1/B - 24058 Romano di Lombardia (BG)

tel : 3398194534

p.i. : 02935730164

c. f. : LPR LGU 76C09 B602N

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Oggetto: *procedimento 219/2018*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il giorno *15/10/18* il sottoscritto Arch. Luigi Lo Porto nominato CTU in relazione alla causa in oggetto, si è recato sui luoghi per cui è causa siti in via Locatelli n. *61* a Bariano (BG) per l'immobile censito al Foglio *4*, Particella *44* sub *5*. *P.1°*

Alle ore *14:00* sono presenti:

SIG. RA ROSA BETTANI, PROPRIETARIA;
SIG. GIOVANNI PICCHETTI, FIGLIO DELLA PROPRIETARIA;

Nel corso del sopralluogo vengono eseguite le seguenti attività:

- ☒ rilievo metrico a campione;
- ☒ rilievo fotografico;
- ☒ verifica planimetrie e visure catastali;
- ☐

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Le parti osservano rispettivamente:

GENA MANCA CALDAIA, I CALORIFERI SONO SIACCATI E DEPOSITATI NEL BALCOE.

Si conviene altresì che:

L'immobile è conforme/~~non conforme~~ alle planimetrie catastali. *✓*

L'immobile si trova in ~~scarso~~/mediocre/~~sufficiente~~/buono/~~ottimo~~ stato di conservazione *anche se PERCHÉ MANCA CALDAIA, IL BAGNO NON FUNZIONA E PRESENTA CREPE, E UMIDITÀ E DISTACCHI INTONACI.*

Alle ore *16.20* si chiude il verbale dopo averne dato lettura alle parti.

L.C.S.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Bettani Rosa

[Firma]
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®*Picchetti Giovanni*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

arch. luigi lo porto

Ordine degli Architetti della provincia di Bergamo - n° 1837

Via G. Gavazzeni, 1/B - 24058 Romano di Lombardia (BG)

tel : 3398194534

p.i. : 02935730164

c. f. : LPR LGU 76C09 B602N

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Oggetto: *procedimento 219/2018*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il giorno *14:00* il sottoscritto Arch. Luigi Lo Porto nominato CTU in relazione alla causa in oggetto, si è recato sui luoghi per cui è causa siti in via Locatelli n. *61* a Bariano (BG) per l'immobile censito al Foglio *4*, Particella *434* sub *5* *SOTTOTETTO*

Alle ore *14:00* sono presenti:

SIG. RA BETTATI ROSA, PROPRIETARIA;

SIG. GIOVANNI PICCHETTI, FIGLIO DELLA PROPRIETARIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel corso del sopralluogo vengono eseguite le seguenti attività:

- ☒ rilievo metrico a campione;
- ☒ rilievo fotografico;
- ☒ verifica planimetrie e visure catastali;
- ☐

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le parti osservano rispettivamente :

IL SOTTOTETTO E' A RUSTICO.

Si conviene altresì che:

L'immobile è conforme/*non conforme* alle planimetrie catastali. *ANCHE SE PRESENTA*

DEI PIASTRI E UN ABBAIO NON SONO PRESENTI IN PLANIMETRIA

L'immobile si trova in *scarso*/mediocre/sufficiente/*buono*/ottimo stato di conservazione anche se *E' AL RUSTICO*

Alle ore *16.20* si chiude il verbale dopo averne dato lettura alle parti.

L.C.S.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Bettati Rosa

Giovanni Picchetti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**arch. luigi lo porto**

Ordine degli Architetti della provincia di Bergamo - n° 1837

Via G. Gavazzeni, 1/B - 24058 Romano di Lombardia (BG)

tel : 3398194534

p.i. : 02935730164

c. f. : LPR LGU 76C09 B602N

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Oggetto: *procedimento 219/2018*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il giorno *15/10/18* il sottoscritto Arch. Luigi Lo Porto nominato CTU in relazione alla causa in oggetto, si è recato sui luoghi per cui è causa siti in via Locatelli n. *61* a Bariano (BG) per l'immobile censito al Foglio *4*, Particella *44* sub *BOX*
E TERRENO

Alle ore *14:00* sono presenti:

SIG. RA BETTANI ROSA, PROPRIETARIA,
SIG. GIOVANNI PICCHETTI, FIGLIO PROPRIETARIA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel corso del sopralluogo vengono eseguite le seguenti attività:

- ☒ rilievo metrico a campione;
- ☒ rilievo fotografico;
- ☒ verifica planimetrie e visure catastali;
- ☐

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Le parti osservano rispettivamente :

IL BOX A SINISTRA E' VISIONABILE MA NON
ACCESSIBILE. IL TERRENO E' VISIONABILE E
SONO PRESENTI STERPAGUE.

Si conviene altresì che:

L'immobile è conforme/~~non conforme~~ alle planimetrie catastali.....

L'immobile si trova in ~~scorso~~/~~mediocre~~/sufficiente/~~buono~~/~~ottimo~~ stato di
 conservazione anche se ~~SONO PRESENTI D.134CCH. DI~~ *IMZOMAS*
E FESSURE

Alle ore *16.20* si chiude il verbale dopo averne dato lettura alle parti.ASTE
GIUDIZIARIE®

L.C.S.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato 2

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/09/2018

Data: 20/09/2018 - Ora: 17.06.36 Segue
Visura n.: T290187 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BARIANO (Codice: A664) Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	Foglio: 4 Particella: 4344 Sub.: 3

INTESTATI

1	BETTANI Lilianna nata a BARIANO il 26/02/1957	BITLLN57B66A664C*	(1) Proprietà per 1/2
2	BETTANI Rosa nata a BARIANO il 29/12/1961	BITRSO61T69A664H*	(1) Proprietà per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio 4	Particella 4344	Sub 3	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 2	Consistenza 6,5 vani	Superficie Catastale Totale: 135 m² Totale escluse aree scoperte*: 128 m²	Rendita Euro 386,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: 1°
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	4	4344	3			A/3	2	6,5 vani		Euro 386,05	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2009 protocollo n. BG0242211 in atti dal 18/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24322.1/2009)
Indirizzo		VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 Piano: T.										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Indirizzo VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: 1°
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Data: 20/09/2018 - Ora: 17.06.36 Fine

Visura n.: T290187 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/09/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	4	4344	3		A/3	2	6,5 vani		Euro 386,05
COSTITUZIONE del 18/07/2008 protocollo n. BG0249507 in atti dal 18/07/2008 COSTITUZIONE (n. 2861.1/2008)										
Indirizzo: VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: T;										
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 26/11/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Data di nascita		
1	BETTANI Rosa nata a BARIANO il 29/12/1961		BTTRSO61T69A664H*	(1) Proprietà per 1/2
2	BETTANI Liliana nata a BARIANO il 26/02/1957		BTTLN57B66A664C*	(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA				
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/2010 protocollo n. BG0249268 in atti dal 26/07/2011 Registrazione: UR Sede: ROMANO DI LOMBARDIA Volume 9990 n: 193 del 14/06/2011 SUCC. BETTANI BATTISTA (n. 17650.1/2011)				

Situazione degli intestati dal 18/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Data di nascita		
1	BETTANI Battista nato a BARIANO il 07/08/1924		BTBTBS24M07A664K*	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 26/11/2010
DATI DERIVANTI DA				
COSTITUZIONE del 18/07/2008 protocollo n. BG0249507 in atti dal 18/07/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2861.1/2008)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono 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).



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/09/2018

Data: 20/09/2018 - Ora: 17.08.09

Segue

Visura n.: T290578 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di BARIANO (Codice: A664)	
Catasto Fabbricati		Provincia di BERGAMO	
		Foglio: 4 Particella: 4344 Sub.: 4	
INTESTATI			
1	BETTANI Liliana nata a BARIANO il 26/02/1957	BTLLN57B66A664C*	(1) Proprietà per 1/2
2	BETTANI Rosa nata a BARIANO il 29/12/1961	BTTRS061T69A664H*	(1) Proprietà per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Sezione		Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	4344	4			A/3	2	5,5 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte*: 84 m ²	Euro 326,66	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: T-1;							
Annotazioni					classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	4	4344	4			A/3	2	5,5 vani		Euro 326,66	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2009 protocollo n. BG0242211 in atti dal 18/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24322.1/2009)
Indirizzo												
. VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: T-1;												
Annotazioni												
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Data: 20/09/2018 - Ora: 17.08.09 Fine
Visura n.: T290578 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/09/2018



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	4	4344	4			A/3	2	5,5 vani		Euro 326,66	COSTITUZIONE del 18/07/2008 protocollo n. BG0249507 in atti dal 18/07/2008 COSTITUZIONE (n. 2861.1/2008)
Indirizzo												
VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: T-1;												
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												
Annotazioni												

Situazione degli intestati dal 26/11/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	1	2		
1	BETTANI Liliana nata a BARIANO il 26/02/1957		BTLLN57B66A664C*	(1) Proprietà per 1/2
2	BETTANI Rosa nata a BARIANO il 29/12/1961		BTTRS061T69A664H*	(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/2010 protocollo n. BG0249268 in atti dal 26/07/2011 Registrazione: UR Sede: ROMANO DI LOMBARDIA Volume 9990 n: 193 del 14/06/2011 SUCC. BETTANI BATTISTA (n. 17630.1/2011)				

Situazione degli intestati dal 18/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	1	2		
1	BETTANI Battista nato a BARIANO il 07/08/1924		BTBTS24M07A664K*	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 26/11/2010
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 18/07/2008 protocollo n. BG0249507 in atti dal 18/07/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2861.1/2008)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono 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).



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/09/2018

Data: 20/09/2018 - Ora: 17.09.49

Segue

Visura n.: T291017 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di BARIANO (Codice: A664)	
Catasto Fabbricati		Provincia di BERGAMO	
		Foglio: 4 Particella: 4344 Sub.: 5	
INTESTATI			
1	BETTANI Liliana nata a BARIANO il 26/02/1957	BTTLN57B66A664C*	(1) Proprieta' per 1/2
2	BETTANI Rosa nata a BARIANO il 29/12/1961	BTTRS061T69A664H*	(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 4	Particella 4344	Sub 5	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 2	Consistenza 5,5 vani	Superficie Catastale Totale: 131 m² Totale escluse aree scoperte** : 126 m²		Rendita Euro 326,66
1												Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: 1-2;												
Annotazioni												
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												
Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/2009												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 4	Particella 4344	Sub 5	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 2	Consistenza 5,5 vani	Superficie Catastale		Rendita Euro 326,66
1												VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2009 protocollo n. BG0242211 in atti dal 18/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24322.1/2009)
Indirizzo												
VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: 1-2;												
Annotazioni												
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Data: 20/09/2018 - Ora: 17.09.49 Fine
Visura n.: T291017 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/09/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	
1		4	4344	5			A/3	2	5,5 vani		Euro 326,66
COSTITUZIONE del 18/07/2008 protocollo n. BG0249507 in atti dal 18/07/2008 COSTITUZIONE (n. 2861.1/2008)											
Indirizzo											
, VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: 1-2;											
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											
annotazioni											

Situazione degli intestati dal 26/11/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BETTANI Liliana nata a BARIANO il 26/02/1957		BTLLN57B66A664C*	(1) Proprietà per 1/2
2	BETTANI Rosa nata a BARIANO il 29/12/1961		BTTRS061T69A664H*	(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA				
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/2010 protocollo n. BG0249268 in atti dal 26/07/2011 Registrazione: UR Sede: ROMANO DI LOMBARDIA Volume 9990 n. 193 del 14/06/2011 SUCC. BETTANI BATTISTA (n. 17650.1/2011)				

Situazione degli intestati dal 18/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BETTANI Battista nato a BARIANO il 07/08/1924	BTBTS24M07A664K*	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 26/11/2010
COSTITUZIONE del 18/07/2008 protocollo n. BG0249507 in atti dal 18/07/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2861/2008)			
DATI DERIVANTI DA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono 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).

genzia entrate
Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/09/2018

Data: 20/09/2018 - Ora: 17.10.55
Visura n.: T292286 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di BARIANO (Codice: A664)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO
	Foglio: 4 Particella: 4344 Sub.: 6

INTERESTATI

1	BETTANI L.iana nata a BARIANO il 26/02/1957	BITLLN57B66A664C*	(1) Proprietà per 1/2
2	BETTANI Rosa nata a BARIANO il 29/12/1961	BITRSO61TT69A664H*	(1) Proprietà per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	4	4344	6				C/6	2	14 m²	Totale: 17 m²	Euro 26,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: T;											
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	4	4344	6			C/6	2	14 m²		Euro 26,75	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2009 protocollo n. BG0242211 in atti dal 18/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24322.1/2009)

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/2008

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Sezione		Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Cens. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Urbana		4	4344	6			C/6	2	14 m²		Euro 26,75	COSTITUZIONE del 18/07/2008 protocollo n. BG0249507 in atti dal 18/07/2008 COSTITUZIONE (n. 2861.1/2008)	
Indirizzo													
. VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: T;													

Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)		Fine
Situazione degli intestati dal 26/11/2010				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BETTANI Liliama nata a BARIANO il 26/02/1957		BTLLNS7B66A664C*	(1) Proprieta' per 1/2
2	BETTANI Rosa nata a BARIANO il 29/12/1961		BTTRS061T69A664H*	(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/2010 protocollo n. BG0249268 in atti dal 26/07/2011 Registrazione: UR Sede: ROMANO DI LOMBARDIA Volume 9990 n. 193 del 14/06/2011 SUCC. BETTANI BATTISTA (n. 17650.1/2011)		
Situazione degli intestati dal 18/07/2008				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BETTANI Battista nato a BARIANO il 07/08/1924		BTBTBS24M07A664K*	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 26/11/2010
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/07/2008 protocollo n. BG0249507 in atti dal 18/07/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2861.1/2008)		

Tributi erariali: Euro 0,90

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

genzia entrate
 Direzione Provinciale di Bergamo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/09/2018

Data: 20/09/2018 - Ora: 17.12.34
 Visura n.: T292710 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di BARIANO (Codice: A664)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO
	Foglio: 4 Particella: 4344 Sub.: 7

INTERESTATI

1	BETTANI L.iana nata a BARIANO il 26/02/1957	BITLLN57B66A664C*	(1) Proprietà per 1/2
2	BETTANI Rosa nata a BARIANO il 29/12/1961	BITRSO61TT69A664H*	(1) Proprietà per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1	Urbana	4	4344	7			C/6	2	14 m²	Totale: 17 m²	Euro 26,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: T;												
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/2009

N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1	Urbana	4	4344	7			C/6	2	14 m²		Euro 26,75	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2009 protocollo n. BG0242211 in atti dal 18/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24322.1/2009)
Indirizzo: VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: T;												
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/2008

N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1	Urbana	4	4344	7			C/6	2	14 m²		Euro 26,75	COSTITUZIONE del 18/07/2008 protocollo n. BG0249507 in atti dal 18/07/2008 COSTITUZIONE (n. 2861.1/2008)
Indirizzo: VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: T;												

Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)		Fine
Situazione degli intestati dal 26/11/2010				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BETTANI Liliana nata a BARIANO il 26/02/1957		BTTLN57B66A664C*	(1) Proprieta' per 1/2
2	BETTANI Rosa nata a BARIANO il 29/12/1961		BTTRS061T69A664H*	(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/2010 protocollo n. BG0249268 in atti dal 26/07/2011 Registrazione: UR Sede: ROMANO DI LOMBARDIA Volume 9990 n. 193 del 14/06/2011 SUCC. BETTANI BATTISTA (n. 17650.1/2011)		
Situazione degli intestati dal 18/07/2008				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BETTANI Battista nato a BARIANO il 07/08/1924		BTBTS24M07A664K*	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 26/11/2010
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/07/2008 protocollo n. BG0249507 in atti dal 18/07/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2861.1/2008)		

Tributi erariali: Euro 0,90

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

genzia entrate
Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/09/2018

Data: 20/09/2018 - Ora: 17.14.52
Visura n.: T294399 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di BARIANO (Codice: A664) Provincia di BERGAMO Foglio: 9 Particella: 3387
-----------------------------	--

INTESTATI

1	BETTANI Lilianna nata a BARIANO il 26/02/1957	BTTLN57B66A664C*	(1) Proprietà per 1/2
2	BETTANI Rosa nata a BARIANO il 29/12/1961	BTTRS061T69A664H*	(1) Proprietà per 1/2

Situazione dell'Immobile dal 27/09/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	9	3387		-	PRATO IRRIG	2	06	15	
Notifica						Partita		2119	
Annotazioni						sn			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 497

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/11/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BETTANI Lilianna nata a BARIANO il 26/02/1957	BTTLN57B66A664C*	(1) Proprietà per 1/2
2	BETTANI Rosa nata a BARIANO il 29/12/1961	BTTRS061T69A664H*	(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/2010 protocollo n. BG0249274 in atti dal 26/07/2011 Registrazione: UR Sede: ROMANO DI LOMBARDIA Volume 9990 n. 193 del 14/06/2011 SUCC. BETTANI BATTISTA (n. 17652.1/2011)			

Situazione degli intestati dal 27/09/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BETTANI Battista nato a BARIANO il 07/08/1924	BTB1TS24M07A664K*	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 26/11/2010
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 27/09/1991 in atti dal 11/06/1993 Registrazione: (n. 6301.1/1991)			

Data: 20/09/2018 - Ora: 17
Visura n.: T294399 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/09/2018

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

Altra Classe	RIG 2	seguenti a
--------------	-------	------------

C'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 01/04/1988 (antecedente all'impianto meccanografico)

ASTE GIUDIZIARIE

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

ASTE GIUDIZIARIE

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

genzia entrate
Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/09/2018

Data: 20/09/2018 - Ora: 17.13.36
Visura n.: T293042 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di BARIANO (Codice: A664)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO
	Foglio: 4 Particella: 4344 Sub.: 8

INTERESTATI

1	BETTANI L.iana nata a BARIANO il 26/02/1957	BITLLN57B66A664C*	(1) Proprietà per 1/2
2	BETTANI Rosa nata a BARIANO il 29/12/1961	BITRSO61TT69A664H*	(1) Proprietà per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATA DERIVANTI DA
1	Urbana	4	4344	8	Cens.	Zona	C/6	2	16 m²	Totale: 19 m²	Euro 30,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: T;												
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/2009

N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATA DERIVANTI DA
1	Urbana	4	4344	8	Cens.	Zona	C/6	2	16 m²		Euro 30,57	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2009 protocollo n. BG0242211 in atti dal 18/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24322.1/2009)
Indirizzo: VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: T;												
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/2008

N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATA DERIVANTI DA
1	Urbana	4	4344	8	Cens.	Zona	C/6	2	16 m²		Euro 30,57	COSTITUZIONE del 18/07/2008 protocollo n. BG0249507 in atti dal 18/07/2008 COSTITUZIONE (n. 2861.1/2008)
Indirizzo: VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: T;												

Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)			Fine
Situazione degli intestati dal 26/11/2010				
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	BETTANI Liliana nata a BARIANO il 26/02/1957	BTTLN57B66A664C*	(1) Proprieta' per 1/2	
2	BETTANI Rosa nata a BARIANO il 29/12/1961	BTTRS061T69A664H*	(1) Proprieta' per 1/2	
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/2010 protocollo n. BG0249268 in atti dal 26/07/2011 Registrazione: UR Sede: ROMANO DI LOMBARDIA Volume: 9990 n: 193 del 14/06/2011 SUCC. BETTANI BATTISTA (n. 17650.1/2011)		
Situazione degli intestati dal 18/07/2008				
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	BETTANI Battista nato a BARIANO il 07/08/1924	BTBTS24M07A664K*	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 26/11/2010	
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 18/07/2008 protocollo n. BG0249507 in atti dal 18/07/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2861.1/2008)		

Tributi erariali: Euro 0,90

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato 3

Data: 20/09/2018 - n. T308084 - Richiedente: LPRLGU76C09B602N

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollo n. BG0249507 del 18/07/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Bariano Via Antonio Locatelli civ. 61	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 4344 Subalterno: 3	Compilata da: Zonca Giancarlo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2581

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H.300

Ultima planimetria in atti

Data: 20/09/2018 - n. T308084 - Richiedente: LPRLGU76C09B602N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/09/2018 - Comune di BARIANO (A664) - < Foglio: 4 - Particella: 4344 - Subalterno: 3 >
VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: I;

Data: 20/09/2018 - n. T308087 - Richiedente: LPRLGU76C09B602N

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

Dichiarazione protocollo n. BG0249507 del 18/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bariano

Via Antonio Locatelli

civ. 61

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 4344

Subalterno: 4

Compilata da:

Zonca Giancarlo

Iscritto all'albo:
Geometri

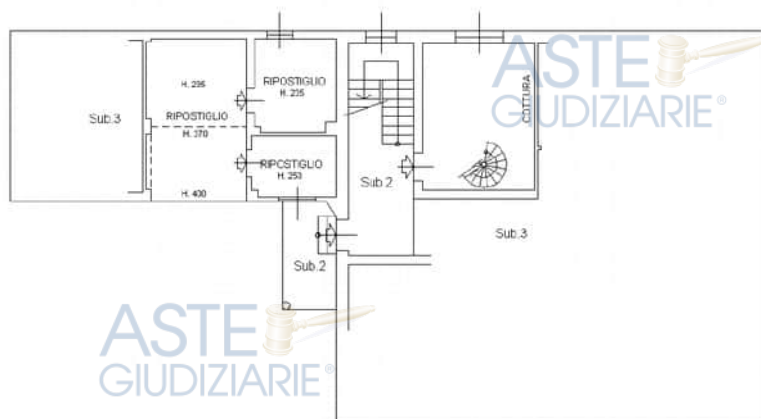
Prov. Bergamo

N. 2581

Scheda n. 1

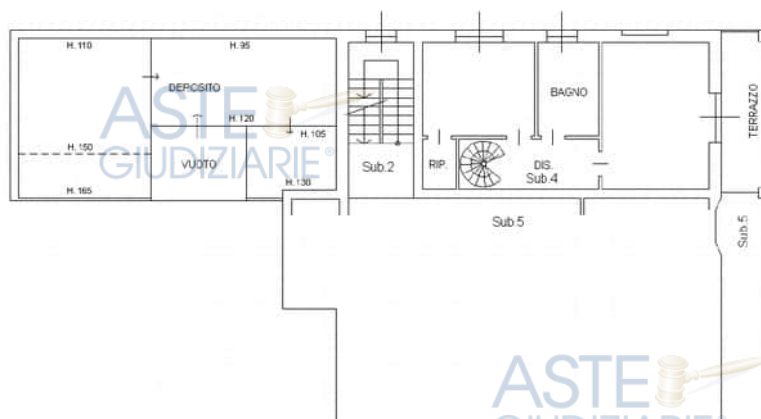
Scala 1:200

PIANO TERRA H.300



Sub.1

PIANO PRIMO H.300



Sub.5

Ultima planimetria in atti

Data: 20/09/2018 - n. T308087 - Richiedente: LPRLGU76C09B602N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/09/2018 - Comune di BARIANO (A664) - < Foglio: 4 - Particella: 4344 - Subalterno: 4 >
VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: T-1;

Data: 20/09/2018 - n. T308088 - Richiedente: LPRLGU76C09B602N

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

Dichiarazione protocollo n. BG0249507 del 18/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bariano

Via Antonio Locatelli

civ. 61

Identificativi Catastali:

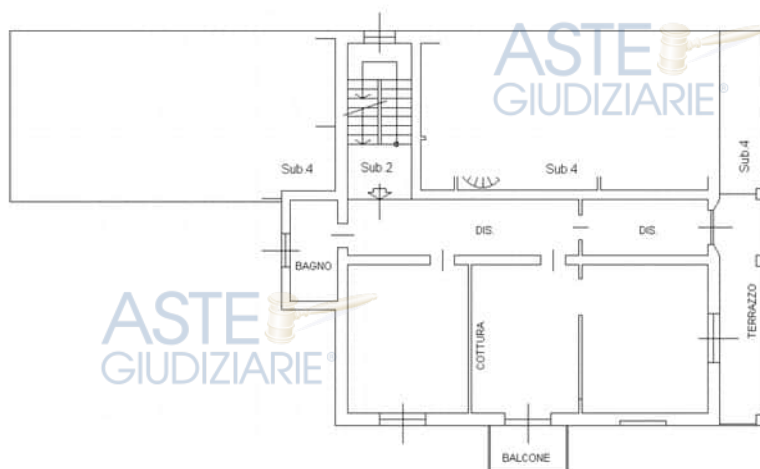
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 4344
Subalterno: 5

Compilata da:
Zonca Giancarlo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo

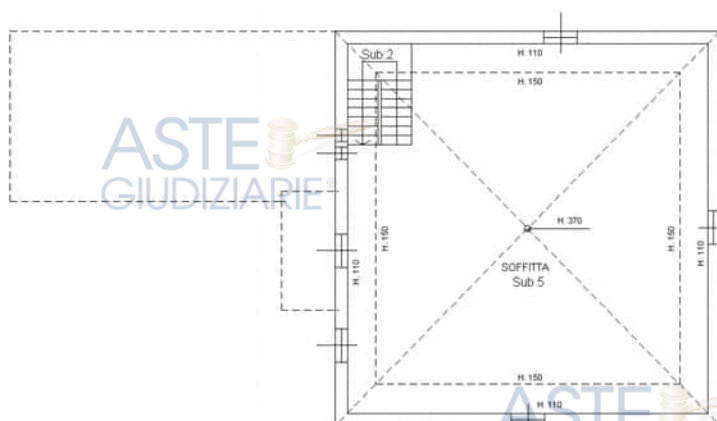
N. 2581

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO H.300



PIANO SECONDO Sottotetto



Ultima planimetria in atti

Data: 20/09/2018 - n. T308088 - Richiedente: LPRLGU76C09B602N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/09/2018 - Comune di BARIANO (A664) - < Foglio: 4 - Particella: 4344 - Subalterno: 5 >
VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: 1-2;

Data: 20/09/2018 - n. T308090 - Richiedente: LPRLGU76C09B602N

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

Dichiarazione protocollo n. BG0249507 del 18/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bariano

Via Antonio Locatelli

civ. 61

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 4344

Subalterno: 6

Compilata da:
Zonca GiancarloIscritto all'albo:
Geometri

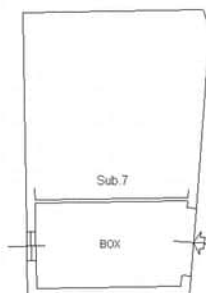
Prov. Bergamo

N. 2581

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
H.235



Sub.1

Sub.7

BOX

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/09/2018 - Comune di BARIANO (A664) - < Foglio: 4 - Particella: 4344 - Subalterno: 6 >
VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: 1;

N

Ultima planimetria in atti

Data: 20/09/2018 - n. T308090 - Richiedente: LPRLGU76C09B602N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 20/09/2018 - n. T308091 - Richiedente: LPRLGU76C09B602N

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0249507 del 18/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bariano

Via Antonio Locatelli

civ. 61

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 4344

Subalterno: 7

Compilata da:

Zonca Giancarlo

Iscritto all'albo:

Geometri

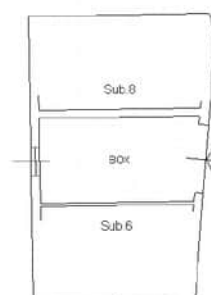
Prov. Bergamo

N. 2581

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
H.235

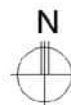


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/09/2018 - Comune di BARIANO (A664) - < Foglio: 4 - Particella: 4344 - Subalterno: 7 >
 VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 20/09/2018 - n. T308091 - Richiedente: LPRLGU76C09B602N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data: 20/09/2018 - n. T308092 - Richiedente: LPRLGU76C09B602N

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

Dichiarazione protocollo n. BG0249507 del 18/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bariano

Via Antonio Locatelli

civ. 61

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 4344

Subalterno: 8

Compilata da:
Zonca GiancarloIscritto all'albo:
Geometri

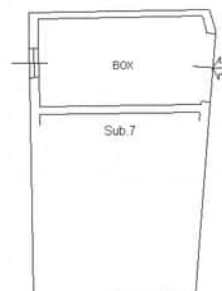
Prov. Bergamo

N. 2581

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
H.235



Sub.1



Ultima planimetria in atti

Data: 20/09/2018 - n. T308092 - Richiedente: LPRLGU76C09B602N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/09/2018 - Comune di BARIANO (A664) - < Foglio: 4 - Particella: 4344 - Subalterno: 8 >
VIA ANTONIO LOCATELLI n. 61 piano: T;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI BARIANO

Provincia di Bergamo

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.**

Prot. n. 2018/0008075

Reg. Cert. n. 38/2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

- Vista la richiesta presentata in data 24 ottobre 2018 dal Sig. Lo Porto arch. Luigi;
- Visto il vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di C.C. n. 11 del 21 giugno 2013 e pubblicato sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 50 dell'11 dicembre 2013, ai sensi dell'art. 13, comma 11, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;
- Vista, altresì, la vigente Variante n. 1 agli atti del Piano di Governo del Territorio, approvata con deliberazione di C.C. n. 15 del 25 luglio 2016 e pubblicata sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 44 del 02 novembre 2016, ai sensi dell'art. 13, comma 11, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;
- Sulla base degli atti d'ufficio;

CERTIFICA

– che il terreno posto in Via A. Locatelli del Censuario locale e di cui al mappale:

- fg. 4, n. 3387 Ha 00.06.15
ricade in zona "R2_Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee". Si specifica, altresì, che una striscia di area lungo tutto il lato est, limitrofa alla Roggia Fosso del Cocchio



– ramo 7a, corso d'acqua facente parte del Reticolo idrico consortile, ricade all'interno della relativa fascia di rispetto (5,00 ml. dal piede dell'arginale esterno).

La zona destinata ad "R2_Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee", nonché i riferimenti normativi relativi al "Reticolo idrico minore consortile" sono meglio specificati, rispettivamente, agli artt. 26, 49 e 50 della Normativa del Piano delle Regole allegata al vigente P.G.T..

Il presente certificato viene rilasciato in bollo, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., per tutti gli usi consentiti.

Ai sensi dell'art. 15 della L. 12 novembre 2011, n. 183 "Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".

Dalla Residenza Municipale, li 24 ottobre 2018

Il Responsabile del Servizio Tecnico
(Fasolini arch. Natascia Eleonora)



N.°

(Catal. 642)

Comune di

BARIANOMarca
da bollo
da L. 100**Autorizzazione di abitabilità di casa****IL SINDACO**Vista la domanda presentata dal Sig. Bettani Battistaallo scopo di ottenere la concessione di abitabilità del fabbricato di nuova costruzione
civile abitazioneposto in Bariano al Serio

Sez. Cens.

N. di mappa 977

N. Civico

da servire ad uso civile abitazione

Vista la licenza di costruzione N. rilasciata in data

Visto il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando del

Corpo Vigili del fuoco di al prot. n.
delVisto il certificato di collaudo rilasciato il e vistato dalla Prefettura
di il n. Div.;Vista la quietanza n. 50 in data 25/7/1960 comprovante il
pagamento della tassa di concessione governativa di cui al n. 35 della tabella allegato A, al
T. U. 20 marzo 1953 n. 112, modificato dalla legge 10 dicembre 1954 n. 1164 e dalla
legge 7 febbraio 1958 n. 29;

Visto l'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265

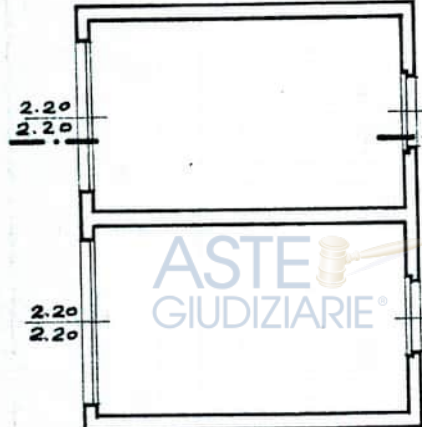
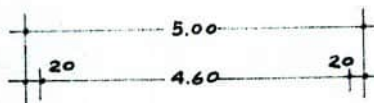
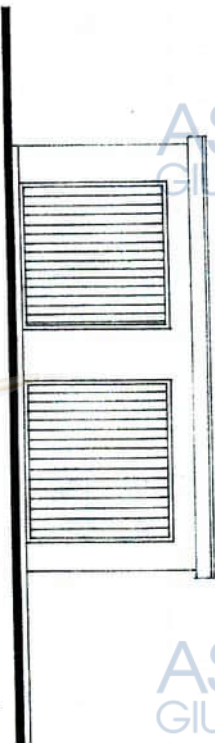
Visti i regolamenti comunali Edilizio e di Igiene;

A U T O R I Z Z Ache il fabbricato suddetto sia adibito all'uso di civile abitazione**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

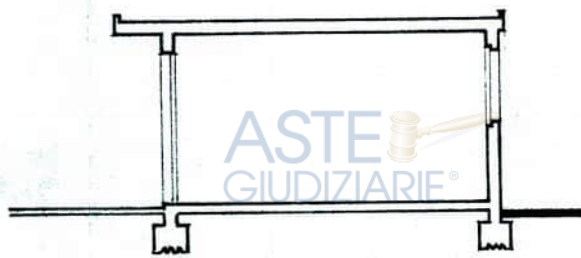
Piani	Vani abitabili	Altri vani
Inferiore	=====	
Terreno	5	
Primo	5	
Secondo		
Terzo		
Quarto		
Quinto		
Sottotetto		
TOTALE N.	10	

Allegato 7

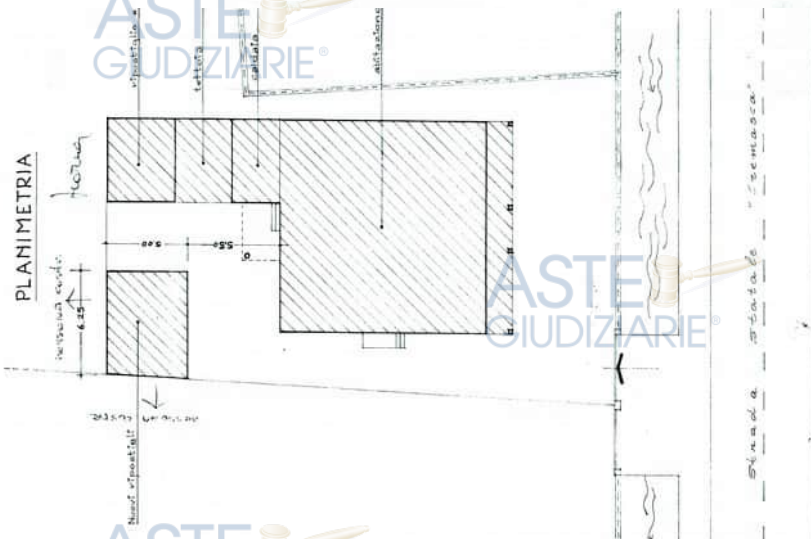
PROSPETTO



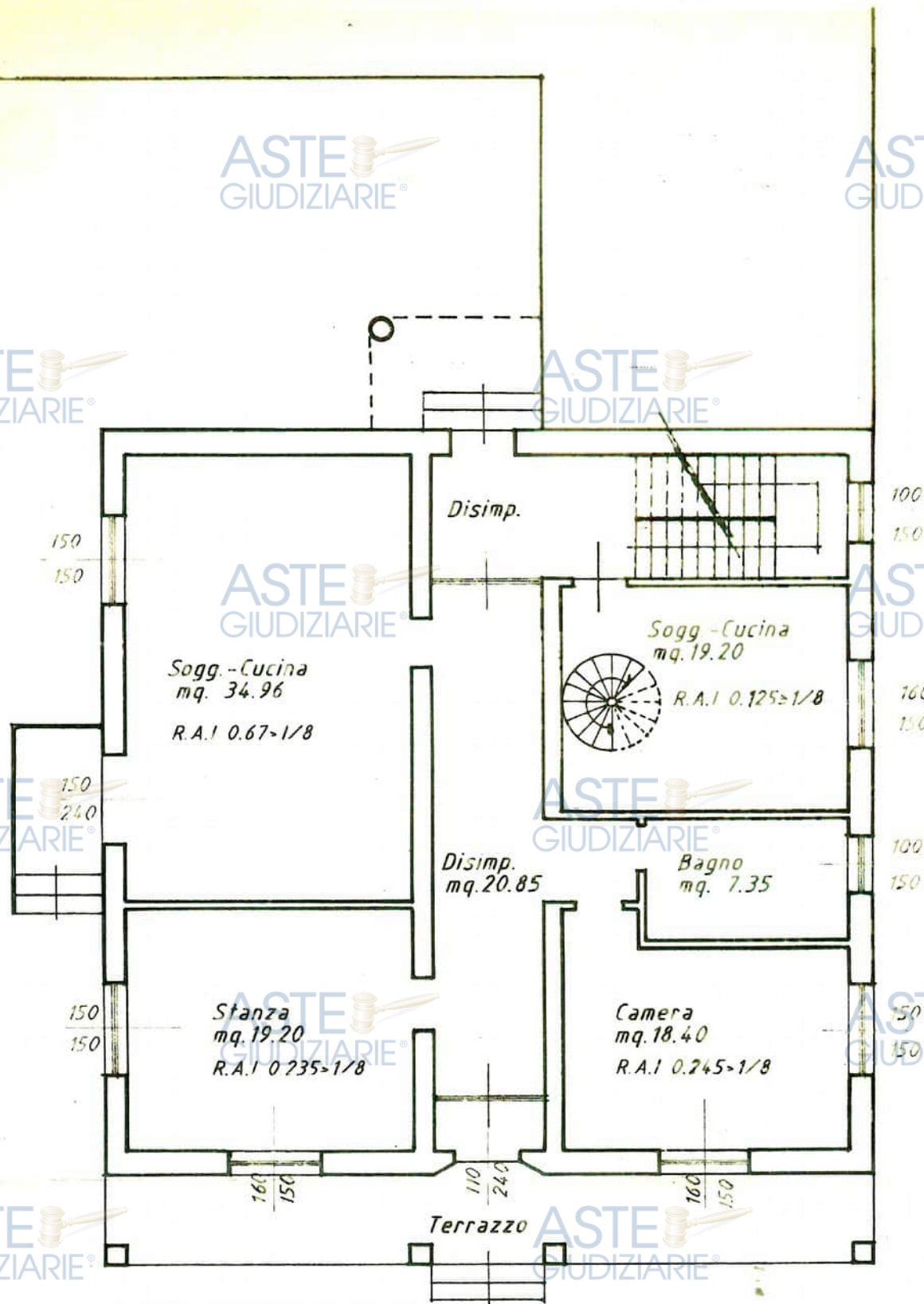
PIANTA



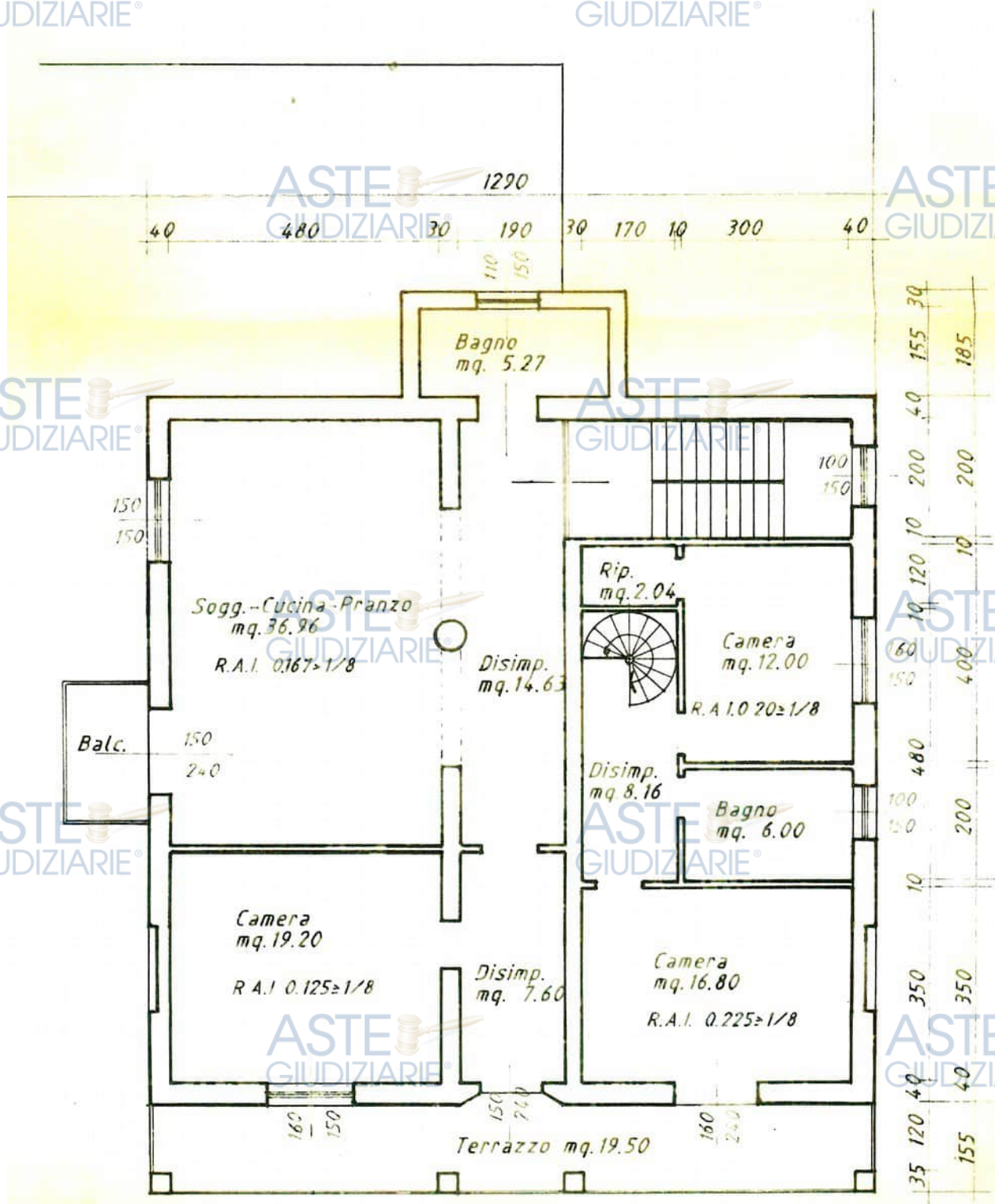
SEZIONE



PLANIMETRIA



PIANO TERRA FUTURO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO FUTURO