



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 26/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS



CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



PERIZIA DI STIMA





Esperto alla stima: Omissis
Codice fiscale: Omissis
Studio in: Omissis
Telefono: Omissis
Fax: Omissis
Email: Omissis
Pec: Omissis



Beni in **Montello (BG)**
Località/Frazione
Via Leonardo Da Vinci, 6

INDICE

Lotto: 001 - Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	7
Corpo: Villetta unifamiliare	7
Corpo: Autorimessa.....	8
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: Villetta unifamiliare	9
Corpo: Autorimessa.....	15
3. PRATICHE EDILIZIE	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	20
Corpo: Villetta unifamiliare	20
Corpo: Autorimessa.....	21
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	21
Corpo: Villetta unifamiliare	21
Corpo: Autorimessa.....	22
5. CONFORMITÀ CATASTALE	23
Corpo: Villetta unifamiliare	23
Corpo: Autorimessa.....	23
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	23
Corpo: Villetta unifamiliare	24
Corpo: Autorimessa.....	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
Corpo: Villetta unifamiliare	26
Corpo: Autorimessa.....	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	27
Corpo: Villetta unifamiliare	27
Corpo: Autorimessa.....	28
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	29
11. STATO DI POSSESSO	29
Corpo: Villetta unifamiliare	29

Corpo: Autorimessa.....	29
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	29
Criterio di stima	29
Fonti d'informazione	29
Valutazione corpi.....	30
Adeguamenti e correzioni della stima.....	31
Prezzo base d'asta del lotto.....	31
Regime fiscale della vendita.....	31



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-05-2025 alle 10,20
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Omissis
Data nomina: 31-01-2025
Data giuramento: 04-02-2025
Data sopralluogo: 20-02-2025

Cronologia operazioni peritali: Premesso che in data in data 03-02-25 mi è pervenuta mail pec dal Tribunale di Bergamo con Decreto di Fissazione di Udienza (ex art. 569 c.p.c.) con cui il G.E. D.ssa Maria Magri mi nominava Ctu relativamente alla Esecuzione Immobiliare sopra indicata; - che il giorno successivo il sottoscritto ha inviato mail di risposta ad accettazione dell'incarico affidato e che si è subito attivato per richiedere ad Efisystem la messa a disposizione del fascicolo; - sempre lo stesso giorno il Ctu esegue la prima ispezione telematica catastale per il reperimento delle visure storiche, estratto mappa, elaborato planimetrico e planimetrie delle unità imm. oggetto di P.E; - in data 05-02-25 il Ctu ha contattato per mail lo studio del Notaio Omissis chiedendo copia dell'atto di acquisto dell'esecutato, del quale il Ctu ne riceve copia il 06-02-2025; - in data 06/02/25 il Ctu ha presentato telematicamente al Comune di Montello formale richiesta di Accesso Atti Amm. per poter prendere visione dei titoli edilizi relativi al fabbricato di cui le unità immobiliare oggetto di P.E. fanno parte, al fine di verificarne la conformità edilizia; - sempre in data 06-02-25 il Ctu invia all'ufficio Anagrafe del Comune di Montello richiesta per il reperimento del Certificato di stato civile e dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, documenti che il comune farà pervenire con mail del 19-02-25; - il medesimo giorno il Ctu viene contattato dal Custode per la definizione di una data da indicare nella richiesta di contatto e disponibilità dell'esecutato per il sopralluogo congiunto agli immobili oggetto di p.e., lettera inviata direttamente dal Custode il giorno medesimo con indicazione data di sopralluogo fissata per il 20-02-25 ore 14,00; - in data 17-02-25 il Ctu contatta il custode per avere notizie della disponibilità dell'esecutato al sopralluogo, ma viene riferito che lo stesso non ha comunicato alcun ché; sulla scorta di ciò si decide di provare a fare un sopralluogo preliminare all'immobile per accertare l'eventuale presenza di occupanti, del quale proverà il Ctu; - in data 19-02-2025 il Ctu riceve dal Custode mail con la check list compilata per quanto di competenza, provvedendo subito a completarla, predisponendo la relazione delle verifiche preliminari e sulla completezza documentale di cui all'art.567, comma 2° del c.p.c., provvedendo poi alla sua trasmissione al Tribunale, assieme alla scheda medesima ed alla documentazione allegata; - il medesimo giorno, nel pomeriggio, il Ctu si reca presso l'immobile e riscontra che l'a villetta è abitata, ma che in quel momento nessuno era presente, pertanto lascia sugli ingressi pedonale e carrabile e nella cassetta della posta una comunicazione all'occupante affinché prenda contatto con lui o il Custode al fine di consentire loro l'accesso agli immobili occupati; - il giorno 20-02-25 la custode viene contattata dalla moglie dell'esecutato dando sua disponibilità al sopralluogo e confermando il data ed ora prefissati; - alle ore 14,00 della stessa giornata, il Ctu si è recato presso l'immobile da periziare, espletando le necessarie verifiche ed accertamenti, eseguendo esaustivi rilievi metrici e fotografici del fabbricato in generale, nonché dell'appartamento, dell'autorimessa, messi a disposizione dall'occupante; - In data 28-02-25 l'Ufficio Tecnico del Comune di Montello da riscontro alla richiesta di accesso agli atti, informando che la documentazione è disponibile ad essere visionata, chiedendo di prendere un appuntamento, cosa subito fatta dal Ctu al quale viene data disponibilità per il giorno 07-03-25; - in data 04-03-25 il Ctu ha esperito le dovute verifiche urbanistiche relative ai fabbricati in cui insistono le unità immobiliari oggetto di perizia, verificandone la conformità urbanistica e reperendo gli estratti del pgt e le norme tecniche specifiche; - in data 07-03-25 il Ctu ha avuto possibilità di recarsi presso l'Ufficio Archivio di Montello per prendere visione delle pratiche edilizie messe a disposizione, ed estrarne copia elettronica; - nei giorni successivi il Ctu ha redatto l'elaborato grafico di rilievo delle unità immobiliari sulla scorta delle misure reperite durante il sopralluogo delle o.p. e degli elaborati grafici di progetto ed inizia la redazione della perizia estimativa; - nei giorni successivi il Ctu esegue le dovute verifiche e ricerche di mercato con reperimento dei valori commerciali su beni consimili del medesimo comune e continua la stesura della perizia; - in data 21-03-25 il Ctu ha esperito le verifiche ipotecarie telematiche reperendo con il nominativo dell'esecutato gli elenchi delle iscrizioni e trascrizioni a suo carico verificandone la pertinenza e reperendo quelle oggettive e di verifica; - in

data 26-03-25 il Ctu predispose le due pratiche catastali Docfa di aggiornamento a seguito delle incongruenze riscontrate sull'appartamento e sull'autorimessa, provvedendo in data 27/03/25 ad inviare telematicamente all'Agenzia del Territorio di Bergamo la prima pratica per l'approvazione, ricevendone esito positivo il giorno successivo, per poi inviare anche la seconda pratica che viene approvata in data 31-03-25; - nei giorni finali il Ctu ha potuto completare alla stesura della relazione peritale portando a compimento l'incarico affidato dal G.E. con la stima degli immobili.



Lotto: 001 - Unico**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Villetta unifamiliare.****sito in Via Leonardo Da Vinci, 6****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Ulteriori informazioni sul debitore: Gli immobili oggetto della presente p.e. sono stati acquistati dall'esecutato prima del matrimonio.

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Calcinate (BG) il 20/01/1980, Diritto di: Proprietà 1/1., foglio 2, particella 716, subalterno 706, indirizzo via Leonardo da Vinci 6, piano S1-T-1, comune Montello, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5, superficie 153 mq, rendita € 790,15Derivante da: - VARIAZIONE del 09/01/2003 Pratica n. 5017 in atti dal 09/01/2003 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.103.1/2003); - VARIAZIONE del 27/03/2025 Pratica n. BG0083733 in atti dal 28/03/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1, REGISTRO UFFICIALE.1318302.27/03/2025 FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.83733.1/2025)Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Le unità immobiliari in contratto partecipano, nella misura proporzionale, alla comproprietà dell'area a cortile da distinguere al NCEU con il mappale 716/703, bene comune non censibile; tuttavia a seguito della variazione catastale Docfa eseguita direttamente dal Ctu al fine dell'aggiornamento della planimetria dell'appartamento Sub.704, in base alle vigenti norme catastali, per le quali un fabbricato unifamiliare costituito da appartamento ed autorimessa non possono mantenere il giardino/cortile come bcnc, è stato obbligato a fondere i due subalterni (Sub.704 e Sub. 703) attribuendo all'u.i. il nuovo identificativo Sub.706.Confini: Coerenze partendo da nord e ruotando in senso orario nell'insieme con l'area di pertinenza, via Leonardo Da Vinci, ragioni al mappale 709, via Tri Plok, ragioni ai mappali 1127, 1126, 1125, 1124 e 1123.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Gli attuali dati catastali dell'unità abitativa NON corrispondono con quelli indicati nell'atto di Pignoramento, sia nell'identificativo che nella superficie catastale, variati a seguito della pratica Docfa presentata dal Ctu al fine di aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento per le incongruenze riscontrate durante il sopralluogo; con tale variazione Docfa, in base alle nuove disposizioni dell'Agenzia del Territorio (Circolare 2/E del 2016 e chiarimenti operativi del 2020, punto 3.3.1, dove dice che una particella con una sola unità immobiliare residenziale unitamente a cantine e autorimesse, l'eventuale area di corte va individuata come area esclusiva dell'abitazione, risultando impropria la sua iscrizione nell'ambito dei bcnc) ha obbligato il Ctu alla soppressione degli originari sub.704 (appartamento) e sub.703 (area cortilizia bcnc) con la costituzione del nuovo Sub.706 (appartamento con area pertinenziale), facendo variare il suo identificativo catastale e la sua sup. catastale, ma mantenendo invariata consistenza e rendita.

Identificativo corpo: Autorimessa.

sito in Via Leonardo Da Vinci, 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Calcinate (BG) il 20/01/1980, Diritto di: Proprietà 1/1., foglio 2, particella 716, subalterno 705, indirizzo via Leonardo Da Vinci 6, piano T, comune Montello, categoria C/6, classe 1, consistenza 55, superficie 63 mq, rendita € 71,01

Derivante da: - VARIAZIONE del 09/01/2003 Pratica n. 5017 in atti dal 09/01/2003 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.103.1/2003); - VARIAZIONE del 28/03/2025 Pratica n. BG0085232 in atti dal 31/03/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE 1352347.28/03/2025 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 85232.1/2025)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Le unità immobiliari in contratto partecipano, nella misura proporzionale, alla comproprietà dell'area a cortile da distinguere al NCEU con il mappale 716/703, bene comune non censibile; tuttavia a seguito della variazione catastale Docfa eseguita direttamente dal Ctu al fine dell'aggiornamento della planimetria dell'appartamento Sub.704, in base alle vigenti norme catastali, per le quali un fabbricato unifamiliare costituito da appartamento ed autorimessa non possono mantenere il giardino/cortile come bcnc, è stato obbligato a fondere i due subalterni (Sub.704 e Sub. 703) attribuendo all'u.i., appartamento, il nuovo identificativo Sub.706.

Confini: Coerenze partendo da nord e ruotando in senso orario nell'insieme su tre lati con l'area di pertinenza Sub.706, e ragioni al mappale 1127.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Oggetto della presente perizia è una villetta sita in comune di Montello, via Leonardo Da Vinci n.6, zona semicentrale posta a est del centro comunale, costituita da un appartamento posto a piano terra con ampio giardino ad area cortilizia esclusiva, oltre a vano accessorio usato come tavernetta a piano interrato e sottotetto accessibile da scala esterna a piano primo; completa il lotto, in corpo fabbrica secondario, una ampia autorimessa con triplo ingresso all'interno del medesimo lotto pertinenziale del fabbricato principale. La villetta ha doppio accesso su via L. Da Vinci, con ingresso pedonale coperto da tettuccio in muratura da cui diparte una breve scaletta esterna che dà accesso al porticato su cui apre l'appartamento, ed ampio accesso carrabile con cancello a due battenti che apre sull'area cortilizia che dà accesso all'autorimessa. L'appartamento principale è disposto tutto a piano terra ed è costituito da una zona giorno che affaccia sul giardino che dà su via L. Da Vinci, con ingresso, soggiorno, cucina abitabile ed il bagno di servizio, con la zona pranzo collegata direttamente con il porticato, ed una zona notte posta più arretrata, con tre camere dal letto, di cui una matrimoniale, il bagno principale ed un ripostiglio; tramite due apposite scale esterne è possibile accedere o al piano interrato dove si trova il locale accessorio usato come tavernetta, o al piano primo dove si trova tutto il sottotetto del fabbricato. Il fabbricato si trova in zona semicentrale di Montello a 1,3 Km dal centro storico, con nelle sue immediate vicinanze Comuni importanti come Gorlago a circa 1,4Km e Trescore Balneario 3,5Km, Bagnatica 3,8Km e Brusaporto 5,2Km, Grumello del Monte 6,5Km, Seriate 7,5Km, Bergamo a 15Km. Il comune è collegato ai principali comuni dell'hinterland da autobus passanti direttamente dal centro paese, con la stazione FS di Montello per Bergamo o Brescia a solo 400m, oppure raggiungere le varie arterie principali come la SS.42 per Seriate o Trescore B., la SP 89 per Gorlago o la A/4 al casello di Telgate a 7,5Km. Nel suo immediato intorno l'edificio dista circa 400 metri dal centro del paese, con uffici postali, negozi vari al dettaglio e supermercati, raggiungibili in pochi minuti a piedi,

oppure nel raggio di 1,0 Km comodamente servito da tutti i principali servizi primari e secondari, quali scuole, biblioteca, municipio, oratorio, campo sportivo, scuole dell'infanzia, primaria, ben servita da eventuali infrastrutture per i paesi limitrofi ed il capoluogo.

Caratteristiche zona: Semi centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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: Trescore Balneario, Gorlago, Brusaporto, Seriate.

Attrazioni paesaggistiche: Bicitur del Romanico, Cammino del Vescovado.

Attrazioni storiche: Castello Suardi XIII sec., Palazzo Baizini-Rumi.

Principali collegamenti pubblici: Bus di Linea per i comuni limitrofi 400 m, Autobus per comuni principali 700 m, FF.SS stazione Montello per BG o BS 400 m, A/4 (MI-VE) casello Telgate 7,50 km, Aeroporto Orio Al Serio 12,0 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **Villetta unifamiliare**

L'unità immobiliare principale di questo lotto è costituita da un appartamento in villa, completamente ristrutturata nel 1993, posto in zona semi centrale del Comune di Montello, su lotto di terreno pertinenziale a forma pressoché rettangolare con i lati lunghi affacciati su due vie pubbliche, quella principale su cui insistono gli accessi al lotto, via L. Da Vinci, e quella posta sulla parte opposta, a quota superiore di 3,70m, via Tri Plock. L'edificio ha una forma composita, costituita da in corpo principale quadrato con sul retro un ulteriore piccolo quadrato dovuto ad un ampliamento precedente per l'incremento di ulteriore vano d'abitazione.

Il fabbricato abitativo risulta ben disposto sul lotto, con il lato lungo perpendicolarmente alla strada, posto in prossimità del confine N/E, lasciando ampia area a giardino e cortilizia sul lato opposto, ben distaccato dai fabbricati confinanti, quindi ben orientato sotto l'aspetto del soleggiamento. Dal punto di vista distributivo, l'appartamento si presenta con la zona giorno posta sulla parte anteriore del fabbricato, affacciata su via L. Da Vinci con il giardino sui tre lati, mentre la zona notte più arretrata è posta nella porzione più interna del fabbricato, tutto su unico piano leggermente sopralzato rispetto il piano strada; L'edificio si presenta con una zoccolatura perimetrale di pietra ricostruita alta 40/50cm, con facciate intonacate a civile e tinteggiate color arancione, tetto a due falde con colmo sfalsato in altezza, copertura in lastre di lamiera grecata zincata coibentata e preverniciata color testa di moro, gronde con orditura portante in travetti di legno con sovrastante perlinatura a vista, lattonerie dei canali e pluviali in lamiera zincata e preverniciata color testa di moro. Le aperture esterne di finestre e portefinestre hanno un sistema oscurante a persiane di legno color noce scuro come i serramenti, anch'essi di legno con vetrocamera termo isolante. La pavimentazione del camminamento perimetrale dell'edificio e dell'ampia zona dove è stato installato il pergolato coperto è in piastre di cls con finitura a sassolini, mentre tutta la restante area cortilizia che dà accesso all'autorimessa in cls industriale. Il fabbricato risulta regolarmente allacciato alla linea elettrica, all'acquedotto, al gas, ed allacciato al collettore fognario comunale. Dal punto di vista dell'isolamento termico, il fabbricato è sprovvisto di isolamento termico, con muratura perimetrale in laterizio portante intonacata su entrambe i lati, conforme ai parametri vigenti all'epoca di costruzione; l'unità abitativa è provvista d'impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia interna posta nel locale ripostiglio, e sistema di emissione costituito radiatori in acciaio bianchi posti nei vari locali, impianto non di recente realizzazione ma in buono stato di manutenzione. Dal punto di vista distributivo l'appartamento ha una conformazione spaziale tradizionale dell'epoca di costruzione, con ingresso e disimpegno centrale su cui aprono sui due lati tutti i vari locali; nel dettaglio, entrando dalla porta ci si trova in zona ingresso aperto sul soggiorno con sul lato opposto il locale cucina/pranzo che apre direttamente sul porticato, ed il bagno di servizio; frontalmente all'ingresso vi è la porta d'accesso al disimpegno notte su cui aprono sul lato sx il bagno principale e due camerette, sul lato dx la camera matrimoniale ed il piccolo ripostiglio ricavato nel sotto scala esterna che dà accesso al sottotetto.

Superficie complessiva di circa mq **973,03**

E' posto al piano: Terra - Interrato e Sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.82m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I due corpi fabbrica contenenti le unità immobiliari oggetto dalla presente P.E. esternamente nel loro complesso risultano in buono stato conservativo con cortile esterno e giardino ben tenuti; l'appartamento, anche se di non recente ristrutturazione, risulta in buone condizioni di manutenzione con finiture di pregio, dotato d'impianto di riscaldamento autonomo per l'intero fabbricato abitativo, discreti serramenti in legno con verto camera termoisolante e manto di copertura con lattonerie rifatte nel 2013; anche il vano accessorio al piano interrato, con accesso da propria scala esterna, usato come tavernetta, risulta discretamente rifinito, dotato di camino e provvisto di appropriato impianto elettrico. A piano primo, accessibile da ulteriore scala esterna, si trova l'ampio vano sottotetto rifinito a rustico ma dotato di varie finestrate che lo rendono discretamente illuminato e quindi ben sfruttabile come ulteriore locale accessorio. L'Appartamento nel complesso risulta buone condizioni e buone finiture, mentre i due vani accessori con finiture semplici ma appropriati per la loro destinazione d'uso. Nel complesso il lotto è da considerarsi in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	<p>tipologia: anta singola a battente</p> <p>materiale: Ferro</p> <p>apertura: elettrica</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: Le indicazioni sopra indicate sono per il cancello dell'ingresso pedonale, quello carrale e di tipo a due battenti, di ferro con apertura motorizzata elettrica comandata da comando a distanza.</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: doppia anta a battente</p> <p>materiale: legno</p> <p>protezione: persiane</p> <p>materiale protezione: legno</p> <p>condizioni: buone</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: legno tamburato</p> <p>condizioni: buone</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: pannelli sandwich di lamiera grecata preverniciata</p> <p>coibentazione: Pannelli di isolamento termico</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: Manto di copertura e lattonerie rifatte in data 2013</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: muratura di blocchi svizzeri</p> <p>coibentazione: inesistente</p> <p>rivestimento: pietra</p> <p>condizioni: Intonaco a civile per esterni</p> <p>Note: Il rivestimento si riferisce alla zoccolatura, sino a 40/50cm di altezza, realizzata in pietra ricostruita.</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: mattonelle di granigliato</p> <p>condizioni: Discrete</p> <p>Note: Questo tipo di pavimentazione è presente su tutto il camminamento perimetrale dell'edificio, compreso l'area cortilizia posta sul retro dove c'è il pergolato coperto ed il rivestimento delle scale esterne, quella sull'ingresso pedonale e quella che dà accesso al piano interrato.</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: piastrelle di ceramica</p>

 <i>Plafoni</i>	condizioni: buone Note: Su tutto l'appartamento del piano terra e del piano interrato, compreso il porticato.
	materiale: Intonaco a civile condizioni: buone Note: in tutto l'appartamento a piano terra e locale accessorio a piano interrato.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: Serratura di sicurezza, non blindata condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: cls con graniglia di marmo condizioni: discrete Note: Sulla scala esterna che dà accesso al sottotetto, con alzata e pedata di tipo prefabbricate.
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Antifurto</i>	tipologia: a radars e contatti perimetrali combinatore tel.: assente condizioni: Discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: Discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: Discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative

<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: termosifoni in acciaio conformità: rispettoso delle vigenti normative
Varie	
<p>Per quanto riguarda dati più specifici dell'appartamento, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità residenziale in oggetto è stata acquistata dall'esecutato come persona fisica nel 2003, successivamente ai lavori di ristrutturazione che sono del 1994, pertanto la vendita non sarà soggetta ad iva né se acquistata da altra impresa, né da privato, e quest'ultimo potrà beneficiare anche delle agevolazioni prima casa, in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva. L'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile di 102,11 mq l'appartamento a piano terra, di cui lorda 123,52, ed un portico di 9,32mq, con il locale accessorio a piano interrato di 18,58mq di cui lorda 25,25 ed un sottotetto di 106,43mq di cui con H> 1,50m di 55,52 e lorda di 58,94mq; completa l'immobile la pertinenza esclusiva del giardino e cortile, avente una superficie di 477,81mq. Dal punto di vista commerciale, l'appartamento a piano T con i vani accessori a piano Int. e 1°, il porticato ed il giardino/cortile esclusivo, ha una superficie totale commerciale di 166,70mq. Tutti i locali dell'appartamento hanno pareti intonacate a civile e tinteggiate con vernice decorativa di vari colori, con il bagno di servizio rivestito da piastrelle di ceramica 20x20cm bianco perla sino all'altezza di 2,00m con la parte alta delle pareti tinteggiate di bianco, e box doccia in muratura completamente rivestito di ceramica 20x20cm con tessere tipo mosaico color azzurro, mentre il bagno principale ha un rivestimento di ceramica 25x30cm sino a h=2,00m, di colorazione grigio chiaro mesciato, con quella di coronamento decorata con greca grigio scuro; per quanto riguarda la pavimentazione di tutto l'appartamento, escluso il bagno padronale, è in piastrelle di ceramica 30x30 color grigio simil pietra posato a 45°, mentre nel bagno di ceramica come il rivestimento ma grigio scuro. Per quanto riguarda il locale accessorio ad uso tavernetta, qui la pavimentazione è di ceramica tipo cotto 20x20cm posato in diagonale con battiscopa di legno, mentre il sottotetto è privo di pavimentazione, presentandosi al rustico con cappa di cls della soletta. Per quanto riguarda la dotazione dei due bagni, quello di servizio è provvisto di wc, bidet di tipo ad appoggio, in vetro china bianchi tipo Ideal Standard, mentre il lavabo di resina acrilica ad incasso su mobiletto di laminato bianco, con rubinetteria a pomoli; il bagno è anche dotato di doccia con piatto rialzato, sempre in vetro china bianco, con chiusura di policarbonato in struttura in alluminio color bianco, ed è provvisto di attacco per la lavatrice. Il bagno padronale è dotato di sanitari di tipo ad appoggio sempre di vetro china bianchi ma tipologia più elegante, con lavabo a semi incasso su mobile d'arredo, tutti i sanitari sono provvisti di rubinetterie a tipo Ideal Standard a due pomoli; questo bagno è dotato di vasca in vetro china bianca incassata all'interno di muratura rivestita di ceramica dello stesso tipo delle pareti. L'alloggio è dotato di impianto elettrico con quadro elettrico provvisto di salvavita magneto termo ed interruttore differenziale, con scatole di comando ed interruttori e prese normali, tipo Bticino con frutti neri e placche color grigio. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è di tipo autonomo, con caldaia da 28Kw tipo turbo posta del ripostiglio, con sistema di emissione a radiatori di acciaio ma privi di valvole termostatiche. L'unità abitativa non è dotata di impianto di raffrescamento. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in buono stato conservativo, con buona esposizione al soleggiamento (affaccio su quattro lati), finiture buone e ben tenute, dotazioni impiantistiche di tipo buono, serramenti esterni in buono stato conservativo con vetrocamera termoisolante 4 12 4mm. Di pertinenza all'unità abitativa vi è anche un'autorimessa tripla, trattata al corpo successivo.</p>	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1993
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Discreto
<i>Potenza nominale</i>	28 Kw
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1993
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO

Note generali impianti: Gli impianti esistenti risultano perfettamente funzionanti ed in discreto stato di manutenzione, conformi alla normativa dell'epoca di realizzazione.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: di cui al corpo **Autorimessa**

L'unità immobiliare è un'autorimessa pertinenziale all'abitazione principale, insistente sul medesimo lotto mappale 716, realizzata nel 1996, posto in zona semi centrale del Comune di Montello, con accesso dal cancello carrale che apre su via Leonardo Da Vinci n.6, dal quale si accede all'ampia area cortilizia, dalla quale sul fondo del lotto è posto il corpo fabbrica dell'autorimessa. L'edificio ha una forma rettangolare con i lati in rapporto 2 a 1, con il lato lungo principale disposto frontalmente al cortile, un lato corto costruito in aderenza a fabbricato di altra proprietà mapp. 1127 sul lato a confine, con i restanti due lati, quello corto su area cortilizia di proprietà e quello sul retro a contenimento del terreno e del giardino di proprietà posto a quota superiore. Il fabbricato si presenta con facciate interamente intonacate a civile, di cui quella principale tinteggiata di color arancio, stesso colore dell'abitazione, con copertura piana a contenimento dell'eventuale terreno, con gronda e veletta superiore in c.a. intonacata e lasciata al naturale. L'autorimessa, di ampia metratura, ha triplo ingresso carrale, atta al comodo parcheggio di tre autovetture, provviste di basculanti di lamiera zincata e verniciata color grigio, con apertura manuale. Dal punto di vista impiantistico l'autorimessa è dotata di impianto elettrico ed acqua, regolarmente allacciato al collettore fognario comunale.

Superficie complessiva di circa mq **63,16**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1996

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.26m

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: Il corpo fabbrica contenente l'unità immobiliare qui trattata ed oggetto dalla presente P.E. esternamente ed internamente nel suo complesso risultano in buono stato conservativo, con cortile esterno e giardino ben tenuti, con finiture normali e semplici, ma appropriati per la sua destinazione d'uso. Nel complesso il corpo è da considerarsi in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: buone Note: Le indicazioni sopra indicate sono del cancello carrale, e di tipo a due battenti, di ferro con apertura motorizzata elettrica comandata da comando a distanza.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: lamiera di Fe zincata condizioni: Discrete
<i>Manto di copertura</i>	materiale: In c.a. con quaina impermeabile e massetto cls di protezione, per innerbimento condizioni: Discreta
<i>Pareti esterne</i>	materiale: c.a. con rivestimento di pietra e/o intonaco civile rivestimento: intonaco di cemento condizioni: Discrete
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: Pavimentazione di cls industriale condizioni: buone Note: Questo tipo di pavimentazione è presente su tutto la porzione cortilizia antistante l'autorimessa.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: c.a. condizioni: buone

<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: c.a. condizioni: discrete Note: la scala è in c.a. a vista, priva di alcun rivestimento su alzate e pedate.
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: esterno intubato tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: Discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
Varie	
<p>Per quanto riguarda dati più specifici dell'autorimessa, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità residenziale in oggetto è stata acquistata dall'esecutato come persona fisica nel 2003, successivamente ai lavori di ristrutturazione che sono del 1994, pertanto la vendita non sarà soggetta ad iva ne se acquistata dà altra impresa, ne dà privato, e quest'ultimo potrà beneficiare anche delle agevolazioni prima casa, in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva. L'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile di 54,91 mq, di cui lorda 63,16, ed una altezza netta interna di 2,26m; dal punto di vista commerciale, l'autorimessa ha una superficie complessiva di (mq63,16x0,50)= 31,58mq. Di pertinenza all'abitazione principale, è questa autorimessa di ampia metratura, è posta a piano terra con le tre aperture atta al comodo parcheggio di tre autovetture; il suo corpo fabbrica ha una struttura interamente in c.a., di forma rettangolare con lato corto a confine S/O in aderenza con fabbricato di altra proprietà, un lato lungo contro terra, il secondo lato corto con scala esterna a sbalzo in c.a. che da accesso alla copertura ed al giardino che prospetta sulla via Tri Plock, con copertura piana in c.a., gronda e veletta a contenimento terreno in c.a. Le facciate risultano intonacate a civile e tinteggiate di arancione, medesimo colore della casa, con le tre aperture carrali dotate di basculanti di lamiera zincata verniciate color grigio topo, tutte con apertura manuale assistita da contrappesi. All'interno l'autorimessa si presenta con muri in c.a. a vista, pavimentazione di ceramica antiscivolo formato 50x50cm, impiantisticamente provvista di impianto elettrico di tipo esterno intubato con semplici punti luce al neon e qualche presa di servizio e impianto idraulico per l'acqua, regolarmente allacciato al collettore fognario comunale. Nel complesso l'autorimessa si presenta in buono stato di manutenzione, con finiture semplici ed essenziali.</p>	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1993
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Note generali impianti: Gli impianti esistenti risultano perfettamente funzionanti ed in discreto stato di manutenzione, conformi alla normativa dell'epoca di realizzazione.



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Pag. 17
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

sito in **Via Leonardo Da Vinci, 6**

Numero pratica: 33/1958

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Domanda di Costruzione

Per lavori: Costruzione casa di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/07/1958 al n. di prot.

Rilascio in data 02/07/1958 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/05/1959 al n. di prot.

NOTE: Con questa pratica i proprietari costruiscono sul lotto allora mappale 498 una nuova costruzione ad uso abitazione di circa 70mq, composta da due vani, corridoio, cantina, vano ripostiglio.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta unifamiliare

sito in **Via Leonardo Da Vinci, 6**

Numero pratica: 52/1960

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento di casa di abitazione

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 30/03/1960 al n. di prot. 542

Rilascio in data 01/04/1960 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 14/12/1960 al n. di prot.

NOTE: Con questa pratica edilizia, i medesimi proprietari ampliano la loro casa con la costruzione di due vani ed il bagno sul lato Est del fabbricato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta unifamiliare

sito in **Via Leonardo Da Vinci, 6**

Numero pratica: 122/1964

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Ampliamento casa di civile abitazione

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 27/05/1964 al n. di prot. 1082

Rilascio in data 23/06/1964 al n. di prot. 1089

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Abitabilità/agibilità in data 31/12/1964 al n. di prot. 2628

NOTE: Con questa pratica edilizia i medesimi proprietari ampliano la loro casa con un nuovo vano sempre posto sul lato Est del fabbricato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta unifamiliare

sito in **Via Leonardo Da Vinci, 6**

Numero pratica: 1229/1993

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edificio esistente ad uso civile abitazione

Oggetto: Ristrutturazione con contributo

Presentazione in data 16/12/1993 al n. di prot. 3362

Rilascio in data 24/03/1994 al n. di prot. 3362

NOTE: Con questa pratica edilizia i nuovi proprietari ristrutturano totalmente il fabbricato portandolo nella conformazione spaziale e distributiva attuale, rifacendo impianti, serramenti ecc.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta unifamiliare

sito in **Via Leonardo Da Vinci, 6**

Numero pratica: 1255/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione di nuovi ingressi pedonale e carrale

Oggetto: Interventi edilizi generici

Presentazione in data 28/04/1994 al n. di prot. 1196

Rilascio in data 22/07/1994 al n. di prot. 1196

NOTE: Con questa pratica edilizia vengono realizzati i nuovi accessi pedonale e carrale, e le recinzioni sulle due vie su cui si affaccia il lotto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta unifamiliare

sito in **Via Leonardo Da Vinci, 6**

Numero pratica: 1310/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione nuova autorimessa interrata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/04/1995 al n. di prot. 1296

Rilascio in data 02/09/1996 al n. di prot. 1296

NOTE: Con questa pratica edilizia i medesimi proprietari costruiscono sul lotto pertinenziale all'abitazione, il fabbricato in corpo staccato da adibire ad autorimessa, costituita da unico grande locale con tre ingressi che aprono direttamente sul cortile di proprietà. Agibilità mai richiesta.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta unifamiliare

sito in **Via Leonardo Da Vinci, 6**

Numero pratica: 1310/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Ai sensi della Legge 122/89 per vincolo di pertinenzialità autorimessa all'abitazione

Per lavori: Realizzazione nuova autorimessa interrata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/04/1995 al n. di prot. 1296

Rilascio in data 02/09/1996 al n. di prot. 1296

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta unifamiliare

sito in **Via Leonardo Da Vinci, 6**

Numero pratica: 474/2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori per interventi in edilizia libera

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria per sostituzione manto di copertura e lattonerie

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 14/10/2013 al n. di prot. 6736

Rilascio in data 15/10/2013 al n. di prot. 6736

NOTE: Con questa pratica edilizia l'attuale proprietario esegue intervento di manutenzione straordinaria con rifacimento del manto di copertura e delle lattonerie del tetto del fabbricato abitativo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta unifamiliare

sito in **Via Leonardo Da Vinci, 6**

Numero pratica: 1255/1994

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione di nuovi ingressi pedonale e carrale

Oggetto: Interventi edilizi generici

Presentazione in data 28/04/1994 al n. di prot. 1196

Rilascio in data 22/07/1994 al n. di prot. 1196

NOTE: Con questa pratica edilizia vengono realizzati i nuovi accessi pedonale e carrale, e le recinzioni sulle due vie su cui si affaccia il lotto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

sito in **Via Leonardo Da Vinci, 6**

Numero pratica: 1310/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione nuova autorimessa interrata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/04/1995 al n. di prot. 1296

Rilascio in data 02/09/1996 al n. di prot. 1296

NOTE: Con questa pratica edilizia i medesimi proprietari costruiscono sul lotto pertinenziale all'abitazione, il fabbricato in corpo staccato da adibire ad autorimessa, costituita da unico grande locale con tre ingressi che aprono direttamente sul cortile di proprietà. Agibilità mai richiesta.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Villetta unifamiliare.

sito in **Via Leonardo Da Vinci, 6**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo effettuato dal Ctu in data 20-02/2025 all'unità immobiliare oggetto della presente G.E. (appartamento), dopo una attenta analisi dei vari provvedimenti edilizi autorizzati reperiti con l'accesso agli atti amministrativi del Comune, si conferma che le opere difformi riguardano: al piano terra la modifica di alcune aperture esterne sui prospetti, nello specifico della porta finestra della cucina che dà sul portico, di differente conformazione, e della porta finestra nel disimpegno notte che usciva sul retro che è diventata una finestra, oltre alla differente dimensione della finestra del ripostiglio; inoltre il tavolato della cameretta attigua al bagno nella parete che dà sul disimpegno, realizzato a filo esterno pilastro e non a filo interno. Al piano interrato del locale accessorio non vi è alcun tavolato di suddivisione interna, così come risultano dalla comparazione degli elaborati grafici di cui al titolo edilizio autorizzato C.E. n. 1229, prot. 3362 del 24/03/1994. Anche all'autorimessa è stata riscontrata piccola difformità costituita dall'apertura di una porta di accesso sul prospetto N/E, sotto la scala esterna, in difformità alla C.E. n.1310, prot. 1296 del 30/08/1996.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi quanto indicato sopra e riportato graficamente sugli elaborati grafici redatti dal Ctu, allegati alla presente perizia.

Oneri di regolarizzazione	
Onorari Tecnico per Pratica SCIA in sanatoria	€ 3.000,00
Diritti di segreteria per presentazione pratica SCIA in sanatoria	€ 100,00
Oblazione ai sensi dell'Art.34... DPR 380/01 e s.m.i.	€ 1.032,00
Oneri Concessori sul Costo di Costruzione opere difformi considerate di ristrutturazione	€ 4.000,00
Totale oneri: € 8.132,00	

Note: Le difformità interne all'appartamento ed in facciata al fabbricato in oggetto, rilevate in fase di sopralluogo sono state realizzate durante i lavori di ristrutturazione del fabbricato e mai regolarizzati da una pratica edilizia in variante finale al titolo edilizio rilasciato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Il Ctu ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi riguardanti le unità immobiliari oggetto di valutazione, presentate sia a nome dell'attuale proprietario che dei proprietari precedenti; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., è stato possibile definire la mancanza di conformità edilizia sopra riportata.

**Identificativo corpo: Autorimessa.
sito in Via Leonardo Da Vinci, 6**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non si conferma la regolarità edilizia dell'autorimessa, in quanto risulta presente una porta d'ingresso pedonale presente sul prospetto N/E sotto la scala; tale difformità non viene qui conteggiata in quanto già considerata nella sanatoria dell'appartamento, di cui l'autorimessa è sua pertinenza.

Note generali: Il Ctu ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi riguardanti le unità immobiliari oggetto di valutazione, presentate sia a nome dell'attuale proprietario che dei proprietari precedenti; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., è stato possibile definire la mancanza di conformità edilizia sopra riportata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Villetta unifamiliare.
sito in Via Leonardo Da Vinci, 6**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.4 del 26/02/2009 e variante parziale C.C. n.33 del 28/11/2019
Ambito:	Insedimenti esistenti a prevalenza residenziale, Ambito B1 - "Del vecchio impianto"
Norme tecniche di attuazione:	Tale ambito è regolato dall'art. PR 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R. vigente: Insediamenti esistenti a prevalenza residenziale ambito B1, Insediamenti esistenti del tessuto consolidato; l'articolo recita che gli insediamenti di cui al presente articolo sono così individuati: B1 del Vecchio Impianto e B2 di recente Attuazione; il fabbricato in oggetto, in base alla Tav. 3 del PdR risulta rappresentato con retinatura specifica caratteristica della tipologia B1, comparto "del Vecchio Impianto", ambito con tipologie edilizie disomogenee a densità molto bassa ed a unità insediative di dimensioni contenute, case singole anche pluripiano che necessitano di adeguamenti funzionali. Nelle Zone B1 - Del vecchio impinto, è consentito intervento di adeguamento funzionale per ampliamento e/o soprizzo con i seguenti indici: Per l'ampliamento, la superficie massima copribile in aggiunta a

	quella esistente è da calcolarsi secondo la formula Superficie aggiuntiva = $5000/Sc$ (superficie coperta esistente espressa in mq); $De = 10,00m$; $Dc = 5,00m$ (o in aderenza di edifici esistenti); $Ds = 5,00m$; $Hmax =$ non superiore all'edificio esistente Nei sopralti, nel rispetto dei distacchi sopra indicati, non potranno comunque superare l'altezza massima del fabbricato pari a complessivi due piani fuori terra (7,00m). E' previsto, comunque un indice di utilizzazione fondiaria (If) massimo dello 0,5 mq/mq. Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza consentita per i sopralti. Le volumetrie in ampliamento, derivanti dall'applicazione del precedente comma, non potranno essere trasferite ai lotti limitrofi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	max 0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	quella esistente o per ampliamento Sup. Aggiuntiva= $5000/Sc$
Altezza massima ammessa:	Non superiore a quella esistente, max 7,00m
Volume massimo ammesso:	Volumetria esistente, con ampliamento di $Sc\text{ Agg.} = 5000/Sc$
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**Identificativo corpo: Autorimessa.
sito in Via Leonardo Da Vinci, 6**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.4 del 26/02/2009 e variante parziale C.C. n.33 del 28/11/2019
Ambito:	Insedimenti esistenti a prevalenza residenziale, Ambito B1 - "Del vecchio impianto"
Norme tecniche di attuazione:	Tale ambito è regolato dall'art. PR 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R. vigente: Insediamenti esistenti a prevalenza residenziale ambito B1, Insediamenti esistenti del tessuto consolidato; l'articolo recita che gli insediamenti di cui al presente articolo sono così individuati: B1 del Vecchio Impianto e B2 di recente Attuazione; il fabbricato in oggetto, in base alla Tav. 3 del PdR risulta rappresentato con retinatura specifica caratteristica della tipologia B1, comparto "del Vecchio Impianto", ambito con tipologie edilizie disomogenee a densità molto bassa ed a unità insediative di dimensioni contenute, case singole anche pluripiano che necessitano di adeguamenti funzionali. Nelle Zone B1 - Del vecchio impinto, è consentito intervento di adeguamento funzionale per ampliamento e/o sopraltzo con i seguenti indici: Per l'ampliamento, la superficie massima copribile in aggiunta a quella esistente è da calcolarsi secondo la formula Superficie aggiuntiva = $5000/Sc$ (superficie coperta esistente espressa in mq); $De = 10,00m$; $Dc = 5,00m$ (o in aderenza di edifici esistenti); $Ds = 5,00m$; $Hmax =$ non superiore all'edificio esistente Nei sopralti, nel rispetto dei distacchi sopra indicati, non potranno comunque superare l'altezza massima del fabbricato pari a complessivi due piani fuori terra (7,00m). E' previsto, comunque un indice di utilizzazione fondiaria (If) massimo dello 0,5 mq/mq. Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza consentita per i sopralti. Le volumetrie in ampliamento, derivanti dall'applicazione del precedente comma, non potranno essere trasferite ai lotti limitrofi.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	max 0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	quella esistente o per ampliamento Sup. Aggiuntiva=5000/Sc
Altezza massima ammessa:	Non superiore a quella esistente, max 7,00m
Volume massimo ammesso:	Volumetria esistente, con ampliamento di Sc Agg. =5000/Sc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Villetta unifamiliare.
sito in Via Leonardo Da Vinci, 6

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: L'unità immobiliare Fg.2 mapp. 716 sub.706 (ex sub.704) risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale a seguito della pratica Docfa presentata dal Ctu al fine di aggiornare la planimetria dell'appartamento per la non corretta identificazione sia del piano terra (con destinazione locale cucina e soggiorno invertiti e per la diversa dimensioni finestra sogg.), sia del piano primo (zona sottotetto dove vi erano indicazione altezze interne non corrette); La suindicata variazione catastale ha comportato la soppressione degli originari identificativi (sub.704 appartamento e sub.703 bcnc) e la costituzione del nuovo sub. 706, con variazione della superficie totale catastale che è passata da 165mq a 153mq, ma rimanendo invariata sia la sua consistenza di 8,5 vani che la sua Rendita catastale di €790,18.

Identificativo corpo: Autorimessa.
sito in Via Leonardo Da Vinci, 6

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: L'unità immobiliare Fg.2 mapp.716 sub.705 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale a seguito della pratica Docfa presentata dal Ctu al fine di aggiornare la planimetria dell'autorimessa per la sua non corretta identificazione dovuta alla presenza di una porta di accesso laterale sul prospetto N/E; tale variazione catastale non ha comportato alcuna modifica dei dati catastali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/06/1994 al 11/03/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Ai Sig. OMISSIS, nato a Napoli il 03/07/1949, c.f. OMISSIS e alla Sig.ra OMISSIS nata a Seriate il 17/03/1956, c.f. OMISSIS, con atto di compravendita a rogito Notaio OMISSIS di Bergamo Rep.70108/20695 del 17/06/1994, registrato a Bergamo il 30/06/1994 ai n. 3232 serie 1T e trascritto a Bergamo il 28/06/1994 ai nn. 19418/14110, col quale anno acquistato dal Sig. OMISSIS nato a Carobbio il 09/11/1923, c.f. OMISSIS, in Comune di Montello, la casetta di abitazione sita in via L. Da Vinci n.6, edificata sul mappale 716, distinta al NCUE al Fg.2 mappale 716.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il bene oggetto della procedura è pervenuto al Sig. OMISSIS, c.f.OMISSIS, di stato civile celibe, con atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS di Ponte S. Pietro del 11/03/2003 Rep. 46624/12099, registrato a Lecco il 24/03/03 al n.231 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 26/03/2003 ai nn.15534/10155, col quale acquista dai Sig.ri OMISSIS, lato a Napoli il 03/07/1949 c.f. OMISSIS e OMISSIS, nata a Seriate il 17/03/1956, c.f. OMISSIS, la piena proprietà 1/1, gli immobili in comune di Montello, via L. Da Vinci n.6, fabbricato di civile abitazione edificato sul lotto mappale 716 ed in corpo staccato l'autorimessa, il tutto censito al NCEU al Fg.2 mappale 716 Sub.704, appartamento in villino, e mappale 716 Sub.705 autorimessa, con le annesse parti comuni alle due u.i. identificate al NCEU al Fg.2 mappale 716 Sub.703, bene comune non censibile.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Con atto di vendita del Notaio OMISSIS di Bergamo, in data 17-06-1994 rep.n.70108/20695, registrato a Bergamo il 30-06-1994 al n.3232 serie 1T ed ivi trascritto con nota in data 28-06-1994 ai nn.19418/14110 il signor OMISSIS c.f. OMISSIS vende ai sig.ri OMISSIS nato a Napoli il 03/07/1949 c.f. OMISSIS e OMISSIS nata a Seriate il 17/03/1956 c.f. OMISSIS, che acquistano in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà, dal Sig. OMISSIS nato a Carobbio il 09/11/1923 c.f. OMISSIS, in Comune di Montello, la casetta di abitazione sita in via L. Da Vinci n.6, edificata su area distinta al catasto terreni col mappale 716 di are 7.16, distinta al NCEU al Fg.2 mappale 716; Con Atto di Vendita Notaio OMISSIS di Ponte S. Pietro, Rep. 46624/12099 del 11/03/2003, registrato a Lecco il 24/03/2003 al n..231 serie 1T e trascritto a Bergamo in data 26/03/2003 ai nn.15534/10155, i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS sopra identificati, vendono al Sig. OMISSIS, nato a Calcinate il 20/01/1980 c.f. OMISSIS, celibe, che acquista in comune di Montello, via L. Da Vinci n.6, fabbricato di civile abitazione edificato sul lotto mappale 716 ed in corpo staccato l'autorimessa, il tutto identificato al NCEU a seguito della denuncia di Variazione (conseguente a divisione, fusione, ampliamento degli originari mappali 716 Sub.701 e 716 Sub.702 e precedente denuncia di Variazione del 15/11/2001, registrata in data 09/01/2003 prot. n.5017, del per divisione del mappale 716, le u.i. identificate al Fg.2 mappale 716 Sub.704, appartamento in villino, via L. Da Vinci n.6, A/7 cl.2, vani 8,5 e R.C. €790,18 - e mappale 716 Sub.705 autorimessa, via L. Da Vinci n.6, C/6 cl.1 consistenza 55mq, R.C. €71,01; le unità imm. mapp.716/704 e 716/705 hanno in comune l'area a cortile e giardino identificata al NCEU al Fg.2 mappale 716 Sub.703, bene comune non censibile.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta unifamiliare

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/06/1994 al 11/03/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Ai Sig. OMISSIS, nato a Napoli il 03/07/1949, c.f. OMISSIS e alla Sig.ra OMISSIS nata a Seriate il 17/03/1956, c.f. OMISSIS, con atto di compravendita a rogito Notaio OMISSIS di Bergamo Rep.70108/20695 del 17/06/1994, registrato a Bergamo il 30/06/1994 ai n. 3232 serie 1T e trascritto a Bergamo il 28/06/1994 ai nn. 19418/14110, col quale anno acquistato dal Sig. OMISSIS nato a Carobbio il 09/11/1923, c.f. OMISSIS, in Comune di Montello, la casetta di abitazione sita in via L. Da Vinci n.6, edificata sul mappale 716, distinta al NCUE al Fg.2 mappale 716.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/03/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il bene oggetto della procedura è pervenuto al Sig. OMISSIS, c.f.OMISSIS, di stato civile celibe, con atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS di Ponte S. Pietro del 11/03/2003 Rep. 46624/12099, registrato a Lecco il 24/03/03 al n.231 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 26/03/2003 ai nn.15534/10155, col quale acquista dai Sig.ri OMISSIS, lato a Napoli il 03/07/1949 c.f. OMISSIS e OMISSIS, nata a Seriate il 17/03/1956, c.f. OMISSIS, la piena proprietà 1/1, gli immobili in comune di Montello, via L. Da Vinci n.6, fabbricato di civile abitazione edificato sul lotto mappale 716 ed in corpo staccato l'autorimessa, il tutto censito al NCEU al Fg.2 mappale 716 Sub.704, appartamento in villino, e mappale 716 Sub.705 autorimessa, con le annesse parti comuni alle due u.i. identificate al NCEU al Fg.2 mappale 716 Sub.703, bene comune non censibile.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Con atto di vendita del Notaio OMISSIS di Bergamo, in data 17-06-1994 rep.n.70108/20695, registrato a Bergamo il 30-06-1994 al n.3232 serie 1T ed ivi trascritto con nota in data 28-06-1994 ai nn.19418/14110 il signor OMISSIS c.f. OMISSIS vende ai sig.ri OMISSIS nato a Napoli il 03/07/1949 c.f. OMISSIS e OMISSIS nata a Seriate il 17/03/1956 c.f. OMISSIS, che acquistano in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà, dal Sig. OMISSIS nato a Carobbio il 09/11/1923 c.f. OMISSIS, in Comune di Montello, la casetta di abitazione sita in via L. Da Vinci n.6, edifica-

ta su area distinta al catasto terreni col mappale 716 di are 7.16, distinta al NCEU al Fg.2 mappale 716; Con Atto di Vendita Notaio OMISSIS di Ponte S. Pietro, Rep. 46624/12099 del 11/03/2003, registrato a Lecco il 24/03/2003 al n.231 serie 1T e trascritto a Bergamo in data 26/03/2003 ai nn.15534/10155, i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS sopra identificati, vendono al Sig. OMISSIS, nato a Calcinate il 20/01/1980 c.f. OMISSIS, celibe, che acquista in comune di Montello, via L. Da Vinci n.6, fabbricato di civile abitazione edificato sul lotto mappale 716 ed in corpo staccato l'autorimessa, il tutto identificato al NCEU a seguito della denuncia di Variazione (conseguente a divisione, fusione, ampliamento degli originari mappali 716 Sub.701 e 716 Sub.702 e precedente denuncia di Variazione del 15/11/2001, registrata in data 09/01/2003 prot. n.5017, del per divisione del mappale 716, le u.i. identificate al Fg.2 mappale 716 Sub.704, appartamento in villino, via L. Da Vinci n.6, A/7 cl.2, vani 8,5 e R.C. €790,18 - e mappale 716 Sub.705 autorimessa, via L. Da Vinci n.6, C/6 cl.1 consistenza 55mq, R.C. €71,01; le unità imm. mapp.716/704 e 716/705 hanno in comune l'area a cortile e giardino identificata al NCEU al Fg.2 mappale 716 Sub.703, bene comune non censibile.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 07/09/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/10/2024 ai nn. OMISSIS; Si precisa che in data 27/01/2025 il giudice dell'esecuzione Dr.ssa Randazzo dichiara l'estinzione della procedura esecutiva 491 /2024 promossa da OMISSIS nei confronti di OMISSIS e ordina al Conservatore dei RR. II. dell'Agencia del Territorio di Bergamo, la cancellazione del suddetto pignoramento ma, da visure ipotecarie aggiornate, non risulta ancora alcuna cancellazione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 24/12/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/01/2025 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento grava sugli immobili in comune di Montello, al C.F. al Foglio 2 particella 716 sub.704, A/7 cl. 2 abitazione in villini, consistenza 8,5 vani, sito in via Leonardo Da Vinci n.6, piano S1-T-1° e l'u.i. al Foglio 2 particella 716 sub.705, C/6 cl.1 autorimessa, consistenza 55mq, via Leonardo Da Vinci n.6, piano T. Si fa presente che l'u.i. Sub.705 (appartamento) a seguito della variazione catastale eseguita dal Ctu al fine dell'aggiornamento della planimetria a seguito delle incongruenze riscontrate durante il sopralluogo, è stato soppresso, assieme al Sub.703 (area cortilizia e giardino, bcnc ai sub.704 e 705) costituendo la nuova u.i. Sub.706.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta unifamiliare

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS. Contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 07/09/2024 ai nn. 6913 iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/10/2024 ai nn. 54921/39743; Si precisa che in data 27/01/2025 il giudice dell'esecuzione Dr.ssa Randazzo dichiara l'estinzione della procedura esecutiva 491 /2024 promossa da OMISSIS nei confronti di OMISSIS e ordina al Conservatore dei RR. II. dell'Agencia del Territorio di Bergamo, la cancellazione del suddetto pignoramento ma, da visure ipotecarie aggiornate, non risulta ancora alcuna cancellazione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 24/12/2024 ai nn. 10031 iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/01/2025 ai nn. 2301/1683; Il Pignoramento grava sugli immobili in comune di Montello, al C.F. al Foglio 2 particella 716 sub.704, A/7 cl. 2 abitazione in villini, consistenza 8,5 vani, sito in via Leonardo Da Vinci n.6, piano S1-T-1° e l'u.i. al Foglio 2 particella 716 sub.705, C/6 cl.1 autorimessa, consistenza 55mq, via Leonardo Da Vinci n.6, piano T. Si fa presente che l'u.i. Sub.705 (appartamento) a seguito della variazione catastale eseguita dal Ctu al fine dell'aggiornamento della planimetria a seguito delle incongruenze riscontrate durante il sopralluogo, è stato soppresso, assieme al Sub.703 (area cortilizia e giardino, bcnc ai sub.704 e 705) costituendo la nuova u.i. Sub.706.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

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: Villetta unifamiliare

sito in Montello (BG), Via Leonardo Da Vinci, 6

Le unità immobiliari oggetto della presente p.e. non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Autorimessa

sito in Montello (BG), Via Leonardo Da Vinci, 6

Le unità immobiliari oggetto della presente p.e. non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Villetta unifamiliare

sito in Montello (BG), Via Leonardo Da Vinci, 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna, trattasi di casa unifamiliare.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna, trattasi di fabbricato non costituito a condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Trattasi di unità immobiliari di unica proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è posto al piano T ma leggermente rialzato e la scaletta di accesso all'abitazione è sprovvista degli accorgimenti tecnici per l'eliminazione delle barriere architettoniche (servoscala).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo o dotazione particolare al fabbricato da segnalare e comunque il fabbricato non è costituito come condominio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche esperite presso il catasto Energetico di Regione Lombardia (Cened) l'appartamento risulta esser sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito della verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, né sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà 1/1, acquistato prima del matrimonio con la Sig.ra OMISSIS; L'unità immobiliare attualmente in godimento alla moglie coi due figli minorenni è comunque da considerarsi libera. Inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, pertanto non grava a carico dell'esecutato alla data di stesura della presente perizia, alcuna spesa non pagata.

Identificativo corpo: Autorimessa

sito in Montello (BG), Via Leonardo Da Vinci, 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna, trattasi di autorimessa pertinenziale a casa unifamiliare.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna, trattasi di fabbricato non costituito a condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Trattasi di unità immobiliari di unica proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'autorimessa è posta al piano terra, stesso livello del cortile antistante il fabbricato, ma è provvisto di apertura manuale, con uno spazio interno agevole che consente il parcheggio dell'auto con possibilità alla persona con impedita capacità motoria di scendere dall'auto, salire sulla sedia a rotelle ed uscire.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo o dotazione particolare al fabbricato da segnalare e

comunque il fabbricato non è costituito come condominio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di Autorimessa e tale tipo di unità immobiliare non è soggetta ad Attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito della verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ne sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà 1/1, acquistato prima del matrimonio con la Sig.ra OMISSIS; L'unità immobiliare attualmente in godimento alla moglie coi due figli minorenni è comunque da considerarsi libera. Inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, pertanto non grava a carico dell'esecutato alla data di stesura della presente perizia, alcuna spesa non pagata.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Villetta unifamiliare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come cantina, lavanderia, ripostigli del 50%, per gli accessori diretti comunicanti del 50%, per il sottotetto accessibile ma non direttamente comunicante, per la sola porzione con altezza netta interna maggiore di 1,50m del 25%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, del 30%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%. Per quanto riguarda le autorimesse/box questi vengono valutati al 50% del prezzo unitario dell'abitazione al nuovo, mentre per quanto concerne l'area a giardino/cortile valutata al 10% per una superficie pari a quella residenziale e la restante parte valutata al 2% del prezzo unitario dell'abitazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	123,52	1,00	123,52
Portico	sup lorda di pavimento	9,32	0,30	2,80
Cantina	sup lorda di pavimento	24,25	0,30	7,28
Sottotetto con H>1.5m	sup lorda di pavimento	58,94	0,25	14,74
Area esterna=Sup resid.	sup lorda di pavimento	279,19	0,10	27,92
Area eccedente	sup lorda di pavimento	477,81	0,02	9,56
		973,03		185,80

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° Sem. 2024

Zona: B1 - Montello

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Identificativo corpo: Autorimessa**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come cantina, lavanderia, ripostigli del 50%, per gli accessori diretti comunicanti del 50%, per il sottotetto accessibile ma non direttamente comunicante, per la sola porzione con altezza netta interna maggiore di 1,50m del 25%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, del 30%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%. Per quanto riguarda le autorimesse/box questi vengono valutati al 50% del prezzo unitario dell'abitazione al nuovo, mentre per quanto concerne l'area a giardino/cortile valutata al 10% per una superficie pari a quella residenziale e la restante parte valutata al 2% del prezzo unitario dell'abitazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	63,16	0,50	31,58
		63,16		31,58

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° Sem. 2024

Zona: B1 - Montello

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box, Autorimesse

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410

Valore di mercato max (€/mq): 600



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto è da considerarsi unico e non divisibile in quanto trattasi di villetta unifamiliare con un appartamento e propria autorimessa pertinenziale, pertanto siccome il mercato immobiliare predilige tale abbinamento appartamento con autorimessa, la vendita separata delle due porzioni comporterebbe un deprezzamento delle stesse, quindi non consigliabile.



11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Villetta unifamiliare
sito in Montello (BG), Via Leonardo Da Vinci, 6**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

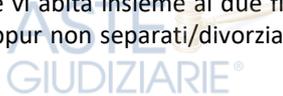
Note: Al sopralluogo del 20/02/25 le unità immobiliari oggetto della presente p.e. sono in godimento dalla Sig.ra OMISSIS c.f. OMISSIS che vi abita insieme ai due figli minori (rispettivamente moglie e figli dell'esecutato); Il sig. OMISSIS e la signora, seppur non separati/divorziati formalmente, sono separati di fatto e l'esecutato di fatto risiede altrove.



**Identificativo corpo: Autorimessa
sito in Montello (BG), Via Leonardo Da Vinci, 6**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

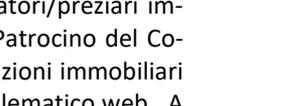
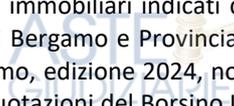
Note: Al sopralluogo del 20/02/25 le unità immobiliari oggetto della presente p.e. sono in godimento dalla Sig.ra OMISSIS c.f. OMISSIS che vi abita insieme ai due figli minori (rispettivamente moglie e figli dell'esecutato); Il sig. OMISSIS e la signora, seppur non separati/divorziati formalmente, sono separati di fatto e l'esecutato di fatto risiede altrove.



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Come base di partenza si sono visionate le quotazioni immobiliari indicati da vari osservatori/preziosi immobiliari come il "LISTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI" di Bergamo e Provincia edito con il Patrocino del Comune, della Provincia e Università degli Studi di Bergamo, edizione 2024, nonché le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2024 e le quotazioni del Borsino Immobiliare telematico web. A seguire la valutazione è stata eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa secondo il metodo MCA, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare; calcolati così i valori medi di complessi immobiliari simili si è proceduto alla correzione di tali valori tenendo conto delle caratteristiche specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore medio dell'immobile in esame, quali le caratteristiche estrinseche che contraddistinguono il bene immobile descritto ai punti precedenti, in relazione alla sua destinazione urbanistica, alla sua posizione rispetto il centro abitato del paese, alla forma geometrica ed esposizione dell'immobile, alle strade di accesso, la vicinanza ad infrastrutture e servizi ecc., ma anche i caratteri intrinseci dell'edificio e delle unità immobiliari, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, l'orientamento ecc.. Infine si specifica che la valutazione di mercato che ne scaturisce viene eseguita secondo le linee guida ABI.



12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Montello;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Immobiliare Re/Max
 - Immobiliare.it
 - Osservatorio case Fiaip
 - Borsino immobiliare.it
 - Studio Casa e Casa.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Ville e Villini : - €/mq 1000 (min.) finiture Normali

- €/mq 1500 (max) finiture Normali
 Box/Autorimesse: - €/mq 410 (min.) finiture Normali
 - €/mq 620 (max) finiture Normali.

12.3 Valutazione corpi:

Villetta unifamiliare.

Montello (BG), Via Leonardo Da Vinci, 6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 260.148,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	123,52	€ 1.400,00	€ 172.928,00
Portico	2,80	€ 1.400,00	€ 3.920,00
Cantina	7,28	€ 1.400,00	€ 10.192,00
Sottotetto con H>1.5m	14,74	€ 1.400,00	€ 20.636,00
Area esterna=Sup resid.	27,92	€ 1.400,00	€ 39.088,00
Area eccedente	9,56	€ 1.400,00	€ 13.384,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 260.148,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 260.148,00
Valore corpo			€ 260.148,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 260.148,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 260.148,00

Autorimessa.

Montello (BG), Via Leonardo Da Vinci, 6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.370,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	31,58	€ 1.500,00	€ 47.370,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.370,00
aumento del 0.00%			€ 0,00

aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 47.370,00
Valore corpo	€ 47.370,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 47.370,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 47.370,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villetta unifamiliare		185,80	€ 260.148,00	€ 260.148,00
Autorimessa		31,58	€ 47.370,00	€ 47.370,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 15.375,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.132,00
Per pratica agibilità autorimessa con collaudo statico e certificazioni varie	€ -1.010,10
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 283.000,00
Valore diritto e quota	€ 283.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 283.000,00
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Siccome il proprietario è un privato e sono trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione, se la cessione avviene da privato a favore di altro privato, ai sensi dell'art. 1 Testo unico del 26 aprile 1986 n. 131 e articolo 10, comma 3, d. lgs. 14 marzo 2011, n. 23, esulerà dal campo di applicazione IVA, potendo anche utilizzare il regime fiscale agevolato 1° casa, pertanto la vendita non sarà soggetta ad iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche previste.

Allegati

- A] Omissis;
- B] Planimetrie catastali;
- C] Omissis;
- D] Estratto mappa catastale ed elaborati planimetrici;
- E] Documentazione fotografica generale del fabbricato, interne delle unità immobiliari;
- F] Elaborati grafici con rilievo delle unità immobiliari;
- G] Omissis;
- H] Omissis;
- I] Documentazione edilizia da accesso atti al comune;
- L] Omissis;
- M] Omissis;
- N] Omissis.

03-04-2025

L'Esperto alla stima
Omissis