



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 291/2022



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Cristian Perletti
Codice fiscale: PRLCST74E25B393W
Studio in: via Brigata Lupi 8 - Bergamo
Telefono: 035 219353
Email: info@architettoperletti.it
Pec: cristian.perletti@archiworldpec.it





Beni in **Cisano Bergamasco (BG)**
Località/Frazione **Bondi**
Via Bondi n. 26



INDICE

Lotto: 001 - Appartamento, autorimessa e cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento	5
Corpo: Autorimessa	5
Corpo: Cantina	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: Appartamento	7
Corpo: Autorimessa	11
Corpo: Cantina	13
3. PRATICHE EDILIZIE	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	17
Corpo: Appartamento	17
Corpo: Autorimessa	17
Corpo: Cantina	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	18
Corpo: Appartamento	18
Corpo: Autorimessa	20
Corpo: Cantina	22
5. CONFORMITÀ CATASTALE	24
Corpo: Appartamento	24
Corpo: Autorimessa	24
Corpo: Cantina	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	25
Corpo: Appartamento	25
Corpo: Autorimessa	25
Corpo: Cantina	26
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	26
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	27
Corpo: Appartamento	27
Corpo: Autorimessa	27



Corpo: Cantina.....	27
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	28
Corpo: Appartamento	28
Corpo: Autorimessa.....	28
Corpo: Cantina.....	28
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	29
11. STATO DI POSSESSO	29
Corpo: Appartamento	29
Corpo: Autorimessa.....	29
Corpo: Cantina.....	29
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	29
Criterio di stima	29
Fonti d'informazione	29
Valutazione corpi.....	29
Adeguamenti e correzioni della stima.....	30
Prezzo base d'asta del lotto.....	31
Regime fiscale della vendita.....	31

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-12-2022 alle 09:50

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Cristian Perletti

Data nomina: 30-06-2022

Data giuramento: 04-07-2022

Data sopralluogo: 02-09-2022



Beni in **Cisano Bergamasco (BG)**
Località/Frazione **Bondì**
Via Bondì n. 26



Lotto: 001 - Appartamento, autorimessa e cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bondì, Via Bondì n. 26

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: regime di comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: regime di comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato in OMISSIS (EE) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/2 e la Sig.ra OMISSIS nata in OMISSIS (EE) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/2, foglio 14, particella 1576, subalterno 703, piano 1, comune Cisano Bergamasco, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 92 mq. , rendita € 325,37

Derivante da: - Variazione del OMISSIS - Inserimento in visura dei dati di superficie. - Variazione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. OMISSIS)

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: Subalterno OMISSIS (vano scala comune); affaccio su area urbana mappale OMISSIS affaccio su mappale OMISSIS affaccio su cortile interno mappale OMISSIS

Note: Si porta all'attenzione che sull'atto notarile a firma del Notaio Dott. OMISSIS del OMISSIS rep. OMISSIS si definiscono anche le seguenti proprietà al Foglio 14 partcella OMISSIS per la quota di 1/2 di comproprietà e del Foglio 14 particella OMISSIS subalterno OMISSIS per la quota di 1/2 di comproprietà non oggetto della presente stima

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento ed i dati emersi dalle indagini catastali svolte.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bondì, Via Bondì n. 26

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: regime di

comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: regime di comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato in OMISSIS (EE) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/2 e la Sig.ra OMISSIS nata in OMISSIS (EE) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/2, foglio 14, particella 1576, subalterno 704, piano 1, comune Cisano Bergamasco, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, superficie 29 mq., rendita € 41,32

Derivante da: - Variazione del classamento del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Variazione di classamento (n. OMISSIS); - Variazione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Esatta rappresentazione grafica (n. OMISSIS); - Variazione del OMISSIS - Inserimento in visura dei dati di superficie; - Variazione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. OMISSIS)

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: Subalterno OMISSIS (vano scala comune) e OMISSIS (cantina); affaccio su area urbana mappale OMISSIS affaccio su altra U.I. non oggetto di perizia; affaccio su cortile interno mappale OMISSIS

Note: Si porta all'attenzione che sull'atto notarile a firma del Notaio Dott. OMISSIS del OMISSIS rep. OMISSIS si definiscono anche le seguenti proprietà al Foglio 14 partcella OMISSIS per la quota di 1/2 di comproprietà e del Foglio 14 particella OMISSIS subalterno OMISSIS per la quota di 1/2 di comproprietà non oggetto della presente stima

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento ed i dati emersi dalle indagini catastali svolte.

Identificativo corpo: Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: regime di comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: regime di comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato in OMISSIS (EE) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/2 e la Sig.ra OMISSIS nata in OMISSIS (EE) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/2, foglio 14, particella 1576, subalterno 705, piano 1, comune Cisano Bergamasco, categoria

C/2, classe 1, consistenza 5 mq, superficie 7 mq., rendita € 7,75

Derivante da: - Variazione nel classamento del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Variazione di classamento (n. OMISSIS); - Variazione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Esatta rappresentazione grafica (n. OMISSIS); - Variazione del OMISSIS - Inserimento in visura dei dati di superficie; - Variazione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. OMISSIS)

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: Subalterno OMISSIS (vano scala comune); affaccio su area urbana mappale OMISSIS Subalterno 704; subalterno OMISSIS (vano scala).

Note: Si porta all'attenzione che sull'atto notarile a firma del Notaio Dott. OMISSIS del OMISSIS rep. OMISSIS si definiscono anche le seguenti proprietà al Foglio 14 partcella OMISSIS per la quota di 1/2 di comproprietà e del Foglio 14 partcella OMISSIS subalterno OMISSIS per la quota di 1/2 di comproprietà non oggetto della presente stima

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento ed i dati emersi dalle indagini catastali svolte.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato in zona a carattere residenziale nella periferia del Comune di Ciserano Bergamasco in località Bondi, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere sovracomunale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buono), Farmacia (Buono), Scuole (Buono), Banche (Buono), Comando di Polizia Locale (Buono), Oratorio e centro sportivo (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Calolziocorte - Ponte San Pietro - Calusco d'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda e Lago di Garlate - Lago di Como.

Attrazioni storiche: Parco dell'Adda Nord.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 3 km, Aeroporto Orio al Serio 30 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Cisano Bergamasco, in località Bondi contesto costituito da un raggruppamento di abitazione all'inizio del paese. Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo posta all'interno di un complesso immobiliare priva di amministratore edificato su 2 livelli fuori terra ed uno seminterrato. L'accesso pedonale e carrabile avviene dalla via Bondi in comune con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso condominiale.

L'alloggio posto al primo ed ultimo piano con accesso dal corpo scala condominiale è un quadrilocale composto da un soggiorno, una cucina, un bagno, un ingresso/disimpegno, due camere da letto; due lati dell'appartamento affacciano sulla Via Bondi, il terzo sul cortile interno (non recintato) ed il quarto con il corpo scala condominiale. L'appartamento è inoltre dotato di un balcone al quale si accede dal soggiorno e dalla cucina. La superficie complessiva dell'appartamento è di circa mq. 88,94 circa con un'altezza interna netta di 2,95 mt., il balcone è di circa mq. 9,91 circa.

Superficie complessiva di circa mq **98,85**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: si ritiene tra il 2004 ed il 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95 mt.

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: Per le motivazioni già comunicate precedentemente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

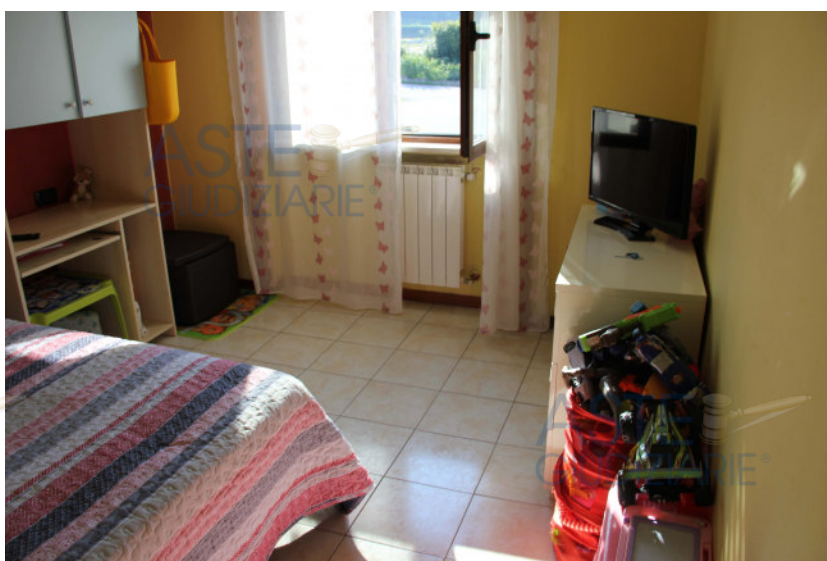
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ad anta singola e doppia a battente materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: lamiere di alluminio coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone Riferito limitatamente a: la sostituzione della copertura è avvenuta nel 2003, non è dato sapere la trasmittanza della stessa
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gress e parquet condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: Gress condizioni: buone
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: non a norma Riferito limitatamente a: Antenna singola abitazione installato anche parabola
<i>Antifurto</i>	tipologia: a radars e contatti perimetrali combinatore tel.: presente condizioni: ottime conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: impianto di allarme installato da pochi anni. L'esecutato non ha prodotto il certificato di collaudo
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non a norma
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico

	rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: ventilatori condizioni: buone conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: impianto installato da pochi anni. L'esecutato non ha prodotto il certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non a norma
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	si sitma 2003/2004
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Si informa che l'intero immobile è protetto da sistema di allarm con sensori di movimento di recente installazione.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	si sitma 2003/2004
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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**

L'immobile oggetto della presente stima è parte integrante del corpo principale "Appartamento" trattandosi dell'unica autorimessa autorizzata nelle concessioni edilizie. L'unità posta al piano seminterrato con accesso carrale dal cortile interno è costituita da uno spazio, con possibilità di parcheggio di due autovetture in lunghezza con ulteriore accesso dal subalterno OMISSIS (vaso scala condominiale) avente una superficie complessiva di 30,98 mq. circa ed altezza di 2.30 mt.

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: si ritiene tra il 2004 ed il 2016
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 mt.

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: Per le motivazioni già comunicate precedentemente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: vasistas materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: buone Riferito limitatamente a: Trattasi della basculante di ingresso all'autorimessa
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone Riferito limitatamente a: trattasi di una porta rei di collegamento tra autorimessa e vano scala
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Impianti	
<i>Antifurto</i>	tipologia: a radars e contatti perimetrali combinatore tel.: presente condizioni: ottime conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: impianto di allarme installato da pochi anni. L'esecutato non ha prodotto il certificato di collaudo
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	si sitma 2003/2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Si informa che l'intero immobile è protetto da sistema di allarm con sensori di movimento di recente installazione.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Cantina**

L'immobile oggetto della presente stima è parte integrante del corpo principale "Appartamento" trattandosi dell'unica cantina autorizzata nelle concessioni edilizie. L'unità posta al piano seminterrato con unico accesso dal subalterno OMISSIS (vano scala condominiale) è costituita da un locale finestrato avente una superficie complessiva di 8,61 mq. circa con altezza di 2.30 mt.

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: si ritiene tra il 2004 ed il 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 mt.

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: Per le motivazioni già comunicate precedentemente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: vasistas materiale: ferro protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone Riferito limitatamente a: trattasi di una porta rei di collegamento tra cantina e vano scala
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gress condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	si sitma 2003/2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	è presente un calorifero da eliminare
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Numero pratica: 29/1963

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/1963 al n. di prot. 2704

Rilascio in data 17/12/1963 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/03/1966 al n. di prot.

NOTE: Si allegano anche la denuncia delle opere in Cemento armato del OMISSIS ed il certificato di collaudo statico del OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Numero pratica: 138/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: modifica box e cantina, nuova apertura box, tinteggiatura facciate e installazione caldaia murale

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 21/07/2003 al n. di prot. 9830

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Numero pratica: 7/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: sostituzione copertura in eternit con pannelli in lamiera e contestualmente anche di pluviali e gronde

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/01/2004 al n. di prot. 434

NOTE: Comunicazione di fine lavori in data OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Numero pratica: 29/1963

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/1963 al n. di prot. 2704

Rilascio in data 17/12/1963 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/03/1966 al n. di prot.

NOTE: Si allegano anche la denuncia delle opere in Cemento armato del OMISSIS ed il certificato di collaudo statico del OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Numero pratica: 138/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: modifica box e cantina, nuova apertura box, tinteggiatura facciate e installazione caldaia murale

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 21/07/2003 al n. di prot. 9830

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Numero pratica: 7/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: sostituzione copertura in eternit con pannelli in lamiera e contestualmente anche di pluviali e gronde

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/01/2004 al n. di prot. 434

NOTE: Comunicazione di fine lavori in data OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Numero pratica: 87/2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: variazione tavolato interno di separazione cantina/box; il tutto con lieve diminuzione superficie box e aumento della superficie della cantina. Cambio d'uso della porzione interessata.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 15/07/2016 al n. di prot. 9233

NOTE: Comunicazione di sospensione dell'efficacia della scia da parte del comune in data OMISSIS; Richiesta da parte della Sig.ra OMISSIS di annullamento della pratica edilizia per decadenza interesse nello svolgere tale variazione presentata in data OMISSIS prot. n. OMISSIS; Comunicazione di archiviazione per decadenza di interesse in data OMISSIS prot. n. OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Numero pratica: 29/1963

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/1963 al n. di prot. 2704

Rilascio in data 17/12/1963 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/03/1966 al n. di prot.

NOTE: Si allegano anche la denuncia delle opere in Cemento armato del OMISSIS ed il certificato di collaudo statico del OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Numero pratica: 138/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: modifica box e cantina, nuova apertura box, tinteggiatura facciate e installazione caldaia murale

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 21/07/2003 al n. di prot. 9830

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Numero pratica: 7/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: sostituzione copertura in eternit con pannelli in lamiera e contestualmente anche di pluviali e gronde

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/01/2004 al n. di prot. 434

NOTE: Comunicazione di fine lavori in data OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Numero pratica: 87/2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: variazione tavolato interno di separazione cantina/box; il tutto con lieve diminuzione superficie box e aumento della superficie della cantina. Cambio d'uso della porzione interessata.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 15/07/2016 al n. di prot. 9233

NOTE: Comunicazione di sospensione dell'efficacia della scia da parte del comune in data OMISSIS; Richiesta da parte della Sig.ra OMISSIS di annullamento della pratica edilizia per decadenza interesse nello svolgere tale variazione presentata in data OMISSIS prot. n. OMISSIS; Comunicazione di archiviazione per decadenza di interesse in data OMISSIS prot. n. OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: una diversa distribuzione interna degli spazi concentrati nella zona dell'ingresso/disimpegno. E' stata demolita una parete di separazione tra disimpegno ed ingresso e la parete laterale di una camera è stata traslata di circa 30 cm ampliandone di fatto la superficie. Parimenti le porte della cucina e del soggiorno sono state realizzate in posizioni difformi rispetto a quanto autorizzato nel 1963.

Regolarizzabili mediante: Presentazione della pratica di SCIA in SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: - demolizione della parete ingresso/cucina - ampliamento della camera da letto - diversa posizione delle porte della cucina e soggiorno

Oneri di regolarizzazione	
Presentazione della scia in sanatoria comprensiva di sanzione amministrativa si stima l'importo di	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Allo stato attuale non è possibile dichiarare la conformità edilizia, la quale potrà essere autorizzata solamente successivamente alla presentazione della SCIA in Sanatoria e conclusa l'intera istruttoria.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni, nonostante la rinuncia alla scia le opere sono state effettivamente eseguite, come evidenziato nello schema allegato alla perizia. Si deve an-

che osservare la presenza di una cucina con i relativi servizi (idrici e di scarico) non autorizzabili. La realizzazione del nuovo tavolato può essere regolarizzata con la presentazione di una SCIA in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Presentazione della pratica di SCIA in SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: - realizzazione di un nuovo tavolato - demolizione e completa chiusura dell'impianto idrico e di scarico della cucina rilevata.

Oneri di regolarizzazione	
Presentazione della scia in sanatoria comprensiva di sanzione amministrativa è da considerarsi conteggiata all'interno di quella dell'appartamento	€ 0,00
Disfacimento dell'impianto idrico e di scarico si stima l'importo di	€ 600,00
Totale oneri: € 600,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Allo stato attuale non è possibile dichiarare la conformità edilizia, la quale potrà essere autorizzata solamente successivamente alla presentazione della SCIA in Sanatoria ed effettuate le relative opere.

Identificativo corpo: Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni, nonostante la rinuncia alla scia le opere sono state effettivamente eseguite, come evidenziato nello schema allegato alla perizia. Si deve anche osservare la presenza di un lavandino, una doccia, un wc ed un calorifero perfettamente funzionanti e non autorizzabili. La realizzazione del nuovo tavolato può essere regolarizzata con la presentazione di una SCIA in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Presentazione della pratica di SCIA in SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: - realizzazione di un nuovo tavolato - demolizione del lavandino, wc, doccia e calorifero con conseguente chiusura degli impianti

Oneri di regolarizzazione	
Presentazione della scia in sanatoria comprensiva di sanzione amministrativa è da considerarsi conteggiata all'interno di quella dell'appartamento	€ 0,00
Demolizione del lavandino, wc, doccia e calorifero comprensivo di chiusura degli impianti si stima l'importo di	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Allo stato attuale non è possibile dichiarare la conformità edilizia, la quale potrà essere autorizzata solamente successivamente alla presentazione della SCIA in Sanatoria ed effettuate le relative opere.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 15 in data 24.04.2017 pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 in data 06.12.2017
Zona omogenea:	Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia confermata art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia confermata 1 - In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole. 2 - Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-cd-e

	della LR 12/2005. 3 - È possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile: $((S.f.2 \times 0,06)/(S.r.c.))$ dove: S.f. = Superficie fondiaria espressa in mq. - S.r.c. = Superficie residenziale complessiva espressa in mq. È previsto comunque un limite massimo di 0,5 mq/mq di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria, anche nel caso dei lotti liberi, come definiti dal precedente articolo 5. 4 - Sono ammessi sopralzi degli edifici, solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità, fino all'altezza media ponderale minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005 e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno; resta confermata la possibilità di mantenimento delle coperture a due falde, ove già esistenti: in tal caso agli effetti della misurazione delle possibilità di sopralzo si farà riferimento alle sole mura-ture interessate dalla gronda orizzontale. Le coperture non potranno superare la pendenza massima del 35%. 5 - Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, nei limiti delle src teoriche dei fabbricati, calcolate secondo le indicazioni dell'art. 17 punto 5. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento. 6 - Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 35%. 7 - L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima. 8 - Tale altezza, ai fini della sua misurazione fisica, sarà definita moltiplicando il numero di piani, calcolato ai sensi del precedente comma, per ml 3,30. 9 - È comunque sempre ammessa un'altezza massima di mt. 10,00 10 - Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani, da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12. 11 - Per tutti gli edifici interni agli ambiti di cui al presente articolo è comunque sempre consentita, anche in deroga alle capacità edificatorie massime individuate nei commi precedenti, la possibilità di sopralzare gli edifici ad un solo piano fuori terra con la formazione di un secondo piano avente altezza massima interna di mt 3,00."
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 2 in data 01.02.2017 pubblicato sul B.U.R.L. n. 7 in data
Zona omogenea:	Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia confermata art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia confermata 1 - In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole. 2 - Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-cd-e della LR 12/2005. 3 - È possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile: $((S.f.2 \times 0,06)/(S.r.c.))$ dove: S.f. = Superficie fondiaria espressa in mq. - S.r.c. = Superficie residenziale complessiva espressa in mq. È previsto comunque un limite massimo di 0,5 mq/mq di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria, anche nel caso dei lotti liberi, come definiti dal precedente articolo 5. 4 - Sono ammessi sopralzi degli edifici, solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità, fino all'altezza media ponderale minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005 e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio in-

	terno; resta confermata la possibilità di mantenimento delle coperture a due falde, ove già esistenti: in tal caso agli effetti della misurazione delle possibilità di sopralzo si farà riferimento alle sole muraure interessate dalla gronda orizzontale. Le coperture non potranno superare la pendenza massima del 35%. 5 - Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, nei limiti delle src teoriche dei fabbricati, calcolate secondo le indicazioni dell'art. 17 punto 5. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento. 6 - Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 35%. 7 - L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima. 8 - Tale altezza, ai fini della sua misurazione fisica, sarà definita moltiplicando il numero di piani, calcolato ai sensi del precedente comma, per ml 3,30. 9 - È comunque sempre ammessa un'altezza massima di mt. 10,00 10 - Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani, da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12. 11 - Per tutti gli edifici interni agli ambiti di cui al presente articolo è comunque sempre consentita, anche in deroga alle capacità edificatorie massime individuate nei commi precedenti, la possibilità di sopralzare gli edifici ad un solo piano fuori terra con la formazione di un secondo piano avente altezza massima interna di mt 3,00."
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Sull'immobile insiste una servitù di passo pedonale e carrabile come meglio specificato nell'atto a rogito del Notaio Giuseppe Mangili di Calolziocorte in data 18.01.2002 rep. n. 40749; del Notaio in data 23.05.1996 rep. n. 122335; del Notaio in data 10.04.1998 rep. n. 25719; del Notaio in data 10.01.2002 rep. n. 40616
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.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 15 in data 24.04.2017 pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 in data 06.12.2017
Zona omogenea:	Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia confermata art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia confermata 1 - In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole. 2 - Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-cd-e della LR 12/2005. 3 - È possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva

	così computabile: $((S.f.2 \times 0,06)/(S.r.c.))$ dove: S.f. = Superficie fondiaria espressa in mq. - S.r.c. = Superficie residenziale complessiva espressa in mq. È previsto comunque un limite massimo di 0,5 mq/mq di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria, anche nel caso dei lotti liberi, come definiti dal precedente articolo 5. 4 - Sono ammessi sopralzi degli edifici, solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità, fino all'altezza media ponderale minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005 e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno; resta confermata la possibilità di mantenimento delle coperture a due falde, ove già esistenti: in tal caso agli effetti della misurazione delle possibilità di sopralzo si farà riferimento alle sole mura-ture interessate dalla gronda orizzontale. Le coperture non potranno superare la pendenza massima del 35%. 5 - Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, nei limiti delle src teoriche dei fabbricati, calcolate secondo le indicazioni dell'art. 17 punto 5. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento. 6 - Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 35%. 7 - L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima. 8 - Tale altezza, ai fini della sua misurazione fisica, sarà definita moltiplicando il numero di piani, calcolato ai sensi del precedente comma, per ml 3,30. 9 - È comunque sempre ammessa un'altezza massima di mt. 10,00 10 - Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani, da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12. 11 - Per tutti gli edifici interni agli ambiti di cui al presente articolo è comunque sempre consentita, anche in deroga alle capacità edificatorie massime individuate nei commi precedenti, la possibilità di sopralzare gli edifici ad un solo piano fuori terra con la formazione di un secondo piano avente altezza massima interna di mt 3,00."
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 2 in data 01.02.2017 pubblicato sul B.U.R.L. n. 7 in data
Zona omogenea:	Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia confermata art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia confermata 1 - In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole. 2 - Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-cd-e della LR 12/2005. 3 - È possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile: $((S.f.2 \times 0,06)/(S.r.c.))$ dove: S.f. = Superficie fondiaria espressa in mq. - S.r.c. = Superficie residenziale complessiva espressa in mq. È previsto comunque un limite massimo di 0,5 mq/mq di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria, anche nel caso dei lotti liberi, come definiti dal precedente articolo 5. 4 - Sono ammessi sopralzi degli edifici, solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità, fino all'altezza media ponderale minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005 e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno; resta confermata la possibilità di mantenimento delle coperture a due falde, ove già esistenti: in tal caso agli effetti della misur-

	azione delle possibilità di sopralzo si farà riferimento alle sole mura- ture interessate dalla gronda orizzontale. Le coperture non potranno superare la pendenza massima del 35%. 5 - Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, nei limiti delle src teoriche dei fabbricati, calcolate secondo le indicazioni dell'art. 17 punto 5. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti con- tigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento. 6 - Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 35%. 7 - L'altezza massima per le nuove cos- truzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima. 8 - Tale altezza, ai fini della sua misurazione fisica, sarà definita multipli- cando il numero di piani, calcolato ai sensi del precedente comma, per ml 3,30. 9 - È comunque sempre ammessa un'altezza massima di mt. 10,00 10 - Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa del- la qualità dei contesti urbani, da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12. 11 - Per tutti gli edi- fici interni agli ambiti di cui al presente articolo è comunque sempre consentita, anche in deroga alle capacità edificatorie massime individ- uate nei commi precedenti, la possibilità di sopralzare gli edifici ad un solo piano fuori terra con la formazione di un secondo piano avente altezza massima interna di mt 3,00."
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanisti- co:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Sull'immobile insiste una servitù di passo pedonale e carrabile come meglio specificato nell'atto a rogito del Notaio di Calolziocorte in data 18.01.2002 rep. n. 40749; del Notaio in data 23.05.1996 rep. n. 122335; del Notaio in data 10.04.1998 rep. n. 25719; del Notaio in data 10.01.2002 rep. n. 40616
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: Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 15 in data 24.04.2017 pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 in data 06.12.2017
Zona omogenea:	Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia con- fermata art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipo- logia confermata 1 - In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole. 2 - Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-cd-e della LR 12/2005. 3 - È possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edi- fici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile: ((S.f.2 x 0,06)/(S.r.c.)) dove: S.f. = Superficie fondi- aria espressa in mq. - S.r.c. = Superficie residenziale complessiva es-

	pressa in mq. È previsto comunque un limite massimo di 0,5 mq/mq di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria, anche nel caso dei lotti liberi, come definiti dal precedente articolo 5. 4 - Sono ammessi sopralzi degli edifici, solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità, fino all'altezza media ponderale minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005 e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno; resta confermata la possibilità di mantenimento delle coperture a due falde, ove già esistenti: in tal caso agli effetti della misurazione delle possibilità di sopralzo si farà riferimento alle sole mura-ture interessate dalla gronda orizzontale. Le coperture non potranno superare la pendenza massima del 35%. 5 - Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, nei limiti delle src teoriche dei fabbricati, calcolate secondo le indicazioni dell'art. 17 punto 5. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti con-tigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento. 6 - Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 35%. 7 - L'altezza massima per le nuove cos-truzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima. 8 - Tale altezza, ai fini della sua misurazione fisica, sarà definita multipli-cando il numero di piani, calcolato ai sensi del precedente comma, per ml 3,30. 9 - È comunque sempre ammessa un'altezza massima di mt. 10,00 10 - Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa del-la qualità dei contesti urbani, da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12. 11 - Per tutti gli edi-fici interni agli ambiti di cui al presente articolo è comunque sempre consentita, anche in deroga alle capacità edificatorie massime individ-uate nei commi precedenti, la possibilità di sopralzare gli edifici ad un solo piano fuori terra con la formazione di un secondo piano avente altezza massima interna di mt 3,00."
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 2 in data 01.02.2017 pubblicato sul B.U.R.L. n. 7 in data
Zona omogenea:	Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia con-fermata art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipo-logia confermata 1 - In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole. 2 - Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-cd-e della LR 12/2005. 3 - È possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edi-fici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile: $((S.f.2 \times 0,06)/(S.r.c.))$ dove: S.f. = Superficie fondi-aria espressa in mq. - S.r.c. = Superficie residenziale complessiva es-pressa in mq. È previsto comunque un limite massimo di 0,5 mq/mq di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria, anche nel caso dei lotti liberi, come definiti dal precedente articolo 5. 4 - Sono ammessi sopralzi degli edifici, solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità, fino all'altezza media ponderale minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005 e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio in-terno; resta confermata la possibilità di mantenimento delle coper-ture a due falde, ove già esistenti: in tal caso agli effetti della misur-azione delle possibilità di sopralzo si farà riferimento alle sole mura-ture interessate dalla gronda orizzontale. Le coperture non potranno

	superare la pendenza massima del 35%. 5 - Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, nei limiti delle src teoriche dei fabbricati, calcolate secondo le indicazioni dell'art. 17 punto 5. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento. 6 - Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 35%. 7 - L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima. 8 - Tale altezza, ai fini della sua misurazione fisica, sarà definita moltiplicando il numero di piani, calcolato ai sensi del precedente comma, per ml 3,30. 9 - È comunque sempre ammessa un'altezza massima di mt. 10,00 10 - Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani, da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12. 11 - Per tutti gli edifici interni agli ambiti di cui al presente articolo è comunque sempre consentita, anche in deroga alle capacità edificatorie massime individuate nei commi precedenti, la possibilità di sopralzare gli edifici ad un solo piano fuori terra con la formazione di un secondo piano avente altezza massima interna di mt 3,00."
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Sull'immobile insiste una servitù di passo pedonale e carrale come meglio specificato nell'atto a rogito del Notaio di Calolziocorte in data 18.01.2002 rep. n. 40749; del Notaio in data 23.05.1996 rep. n. 122335; del Notaio in data 10.04.1998 rep. n. 25719; del Notaio in data 10.01.2002 rep. n. 40616
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: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

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

Note: Non si predispone l'aggiornamento catastale in quanto questo è conforme allo stato riscontrato.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

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

Note: Non si predispone l'aggiornamento catastale in quanto questo è conforme allo stato riscontrato.

Identificativo corpo: Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Bondi, Via Bondi n. 26

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

Note: Non si predispone l'aggiornamento catastale in quanto questo è conforme allo stato riscontrato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **05/08/2004**. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/08/2004 al 04/12/2008. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2008 al 04/08/2016. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/08/2016 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **05/08/2004**. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/08/2004 al 04/12/2008. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2008 al 04/08/2016. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/08/2016 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **05/08/2004**. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/08/2004 al 04/12/2008. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/12/2008 al 04/08/2016. In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/08/2016 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il a favore di OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Lecco in data 22/01/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 11.501,31; Importo capitale: € 8.332,80; Note: Annotazione presentata il OMISSIS Servizio di P.I. OMISSIS Registro Particolare n. OMISSIS Registro Generale n. OMISSIS Tipo atto: OMISSIS - Cancellazione totale.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Registrato a Desio in data 04/08/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/08/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 211.260,04; Importo capitale: € 105.630,02.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 09/05/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il a favore di OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Lecco in data 22/01/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 11.501,31; Importo capitale: € 8.332,80; Note: Annotazione presentata il OMISSIS Servizio di P.I. OMISSIS Registro Particolare n. OMISSIS Registro Generale n. OMISSIS Tipo atto: OMISSIS - Cancellazione totale.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Registrato a Desio in data 04/08/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/08/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 211.260,04; Importo capitale: € 105.630,02.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 09/05/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il a favore di OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Lecco in data 22/01/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 11.501,31; Importo capitale: € 8.332,80; Note: Annotazione presentata il OMISSIS Servizio di P.I. OMISSIS Registro Particolare n. OMISSIS Registro Generale n. OMISSIS Tipo atto: OMISSIS - Cancellazione totale.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Registrato a Desio in data 04/08/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/08/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 211.260,04; Importo capitale: € 105.630,02.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 09/05/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cisano Bergamasco (BG), Via Bondi n. 26
nessuno

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cisano Bergamasco (BG), Via Bondi n. 26
nessuno

Identificativo corpo: Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cisano Bergamasco (BG), Via Bondi n. 26
nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cisano Bergamasco (BG), Via Bondi n. 26

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuno.

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.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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: Alla data del sopralluogo i beni oggetto di pignoramento, non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cisano Bergamasco (BG), Via Bondi n. 26

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuno.

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.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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: Alla data del sopralluogo i beni oggetto di pignoramento, non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cisano Bergamasco (BG), Via Bondi n. 26

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuno.

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.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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: Alla data del sopralluogo i beni oggetto di pignoramento, non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	88,94	1,00	88,94
Balcone	sup lorda di pavimento	9,91	0,33	3,27
		98,85		92,21

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.

Identificativo corpo: Autorimessa

Identificativo corpo: Cantina



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la distribuzione interna degli spazi, dell'ossatura strutturale e la tipologia impiantistica del bene non si ritiene possibile effettuare una comoda divisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cisano Bergamasco (BG), Via Bondì n. 26

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cisano Bergamasco (BG), Via Bondì n. 26

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cisano Bergamasco (BG), Via Bondì n. 26

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono, unitamente alla presenza di un'autorimessa e della cantina.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Listino dei Prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]
Cisano Bergamasco (BG), Via Bondi n. 26

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.652,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	88,94	€ 1.200,00	€ 106.728,00
Balcone	3,27	€ 1.200,00	€ 3.924,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.652,00
Valore corpo			€ 110.652,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.652,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.652,00

Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Cisano Bergamasco (BG), Via Bondi n. 26

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Valore corpo			€ 15.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.000,00

Cantina. Magazzini e locali di deposito [C2]
Cisano Bergamasco (BG), Via Bondi n. 26

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 7.300,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 7.300,00
Valore corpo			€ 7.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	92,21	€ 110.652,00	€ 110.652,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	0,00	€ 7.300,00	€ 7.300,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per

€ 19.942,80

vizi del bene venduto

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.100,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 108.909,20

Valore diritto e quota

€ 108.909,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 108.909,20

12.6 Regime fiscale della vendita

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Allegati

Allegati:

- Documentazione fotografica (all. 1)
- Visura catastale storica per immobile (all. 2-3-4)
- Visure ipotecarie (all. 5-6-7)
- Atti di provenienza (all. 8-9-10-11)
- Planimetrie catastali (all.12-13-14)
- Estratto mappa catastale (all.15)
- Permessi Comunali (all.16-17-18)
- Certificato di residenza (all. 19)
- Planimetria stato riscontrato, autorizzato e colorato (all. 20)

Bergamo, lì 11-11-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Cristian Perletti

