



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 483/2024



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Claudio Fontanella  
**Codice fiscale:** FNTCLD63D02C730Y  
**Studio in:** Via Della Pace 11 - 24040 VERDELLINO  
**Telefono:** 035 752346  
**Fax:** 035 752346  
**Email:** fontanellaclaudio36@gmail.com  
**Pec:** claudio.fontanella@archiworldpec.it



## INDICE

### Lotto: 001 - ABITAZIONE CON CANTINA E BOX AUTO

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO .....	5
Corpo: B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 AL P. SEMINTERRATO .....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO .....	6
Corpo: B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 AL P. SEMINTERRATO .....	10
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	13
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	14
Corpo: A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO .....	14
Corpo: B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 AL P. SEMINTERRATO .....	14
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	15
Corpo: A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO .....	15
Corpo: B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 AL P. SEMINTERRATO .....	16
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	18
Corpo: A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO .....	18
Corpo: B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 AL P. SEMINTERRATO .....	18
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	18
Corpo: A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO .....	18
Corpo: B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 AL P. SEMINTERRATO .....	19
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	19
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	19
Corpo: A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO .....	19
Corpo: B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 AL P. SEMINTERRATO .....	19
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	20
Corpo: A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO .....	20
Corpo: B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 AL P. SEMINTERRATO .....	21
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	22
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	22
Corpo: A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO .....	22

Corpo: B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 AL P. SEMINTERRATO .....22

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO** .....22

Criterio di stima.....22

Fonti d'informazione .....23

Valutazione corpi .....23

Adeguamenti e correzioni della stima .....24

Prezzo base d'asta del lotto.....24



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 27-02-2025 alle 09:30  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Claudio Fontanella  
**Data nomina:** 31-10-2024  
**Data giuramento:** 04-11-2024  
**Data sopralluogo:** 27-11-2024

### Cronologia operazioni peritali:

- 1) RICEVIMENTO INCARICO
- 2) INVIO GIURAMENTO ALLA CANCELLERIA
- 3) CONTATTO CON CUSTODE
- 4) EFFETTUAZIONE DEL SOPRALLUOGO CONGIUNTO PERITO - CUSTODE
- 5) ACCESSO AI PUBBLICI UFFICI PER REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE
- 6) REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E SUOI ALLEGATI
- 7) INVIO ALLA CANCELLERIA
- 8) INVIO ALLE PARTI DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO

**Lotto: 001 - ABITAZIONE CON CANTINA E BOX AUTO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione: 1.** [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 3, particella 1155, subalterno 14, indirizzo VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14, piano S1- 3, comune G856, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,0 VANI, rendita € 387.34

**Derivante da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987 E Variazione del 19/06/2013 Pratica n. BG0111723 in atti dal 19/06/2013 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 23726.1/2013) Atto del 14/07/2008 Pubblico ufficiale BELLINI LUIGI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 179671 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26730.1/2008 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 18/07/2008

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** NON SPECIFICATO

**Confini:** NORD: AFFACCIO SU VIA MICHELANGELO BUONARROTI SUD: VANO SCALA E A.U.I. EST: AFFACCIO SU AREA CONDOMINIALE COMUNE OVEST: VANO SCALA E A.U.I.

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

SI CONFERMA LA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

**Identificativo corpo: B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 AL P. SEMINTERRATO.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14**

**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: 1.** [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 3, particella 1155, subalterno 18, indirizzo VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14, piano S1, comune G856, categoria C/6, classe 2, superficie 15,00 MQ, rendita € 46,48

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987 E Variazione del 19/06/2013 Pratica n. BG0111723 in atti dal 19/06/2013 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 23726.1/2013) Atto del 14/07/2008 Pubblico ufficiale BELLINI LUIGI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 179671 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26730.1/2008 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 18/07/2008

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON SPECIFICATO

Confini: NORD: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE SUD: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE EST: AFFACCIO SU AREA CONDOMINIALE COMUNE OVEST:CORRIDOIO COMUNE

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

SI CONFERMA LA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** NULLA DA SEGNALARE

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** BERGAMO.

**Attrazioni paesaggistiche:** LA VICINA CITTA' ALTA DI BERGAMO.

**Attrazioni storiche:** I primi insediamenti nella zona risalgono a epoca romana, come testimoniato dal rinvenimento di un'iscrizione sepolcrale. Il toponimo, citato per la prima volta in un documento della fine del IX secol.

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOLINEE E STAZIONE FERROVIARIA IN CENTRO CITTA' 1 KM

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO**

TRATTASI DI APPARTAMENTO POSTO AL TERZO PIANO DI PICCOLO FABBRICATO CONDOMINIALE IN COMUNE DI PONTE SAN PIETRO ALLA VIA MICHELANGELO BUONARROTI 14.

L'APPARTAMENTO SI TROVA IN UN PRECARIO STATO DI MANUTENZIONE, RIMASTO PRIVO DI RISCALDAMENTO DOPO I LAVORI DI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO PER RENDERE GLI APPARTAMENTI TERMOAUTONOMI.

L'UNITA' IMMOBILIARE E' COMPOSTA DA INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA, BAGNO E DUE CAMERE, UN BALCONE E' PROSPICIENTE LA CUCINA ED IL SOGGIORNO.

SI SONO RILEVATE TRACCE DI UMIDITÀ SULLE PARTETI E NEL SOFFITTO/SOTTOTETTO, MA L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE HA ESCLUSO CHE POSSANO ESSERCI PERDITE, DAL MOMENTO CHE IL TETTO È STATO OGGETTO DI RECENTI INTERVENTI DI MANUTENZIONE.

L'APPARTAMENTO E' DOTATO DI PICCOLO LOCALE CANTINA POSTO AL PIANO SEMINTERRATO

Superficie complessiva di circa mq **104,50**

E' posto al piano: 3 - S1

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: \*\*\*\*

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14 DI VIA MICHELANGELO BUONARROTI; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 (scheda catastale)

L'intero fabbricato è composto da n. 4-5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3-4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Il fabbricato condominiale rispecchia alla vista l'epoca di costruzione che si colloca intorno agli anni 60. Complessivamente potrebbe essere oggetto di una manutenzione straordinaria complessiva e allo stato attuale gli elementi che compongono il fabbricato sono appena sufficienti nel loro stato di manutenzione. recentemente il fabbricato è stato oggetto di lavori per rendere autonome le varie porzioni immobiliari. L'amministratore condominiale riferisce che il tetto è stato recentemente oggetto di manutenzione .

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>MARMETTONI SEMINATO</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>BAGNI E CUCINA</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>NON RILEVABILE</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>NON REPERIBILE</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>PRIVO DI CERTIFICAZIONE</b>
Gas	Note: <b>NON COLLEGATO ALLA RETE. AL MOMENTO DEL SOPRALUOGO GLI OCCUPANTI UTILIZZAVANO BOMBOLE DI GPL</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>scarse</b>

	conformità: <b>PRIVO DI CERTIFICAZIONE</b>
Termico	<p>Note: SCOLLEGATO DA IMPIANTO CONDOMINIALE CHE E' STATO SMANTELLATO PER RENDERE GLI APPARTAMENTI TERMOAUTONOMI. AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO NON VI ERA INSTALLATO ALCUN IMPIANTO AUTONOMO. L'UNITA' IMMOBILIARE E' PERTANTO DA CONSIDERARSI PRIVA DI GENERATORE DI CALORE PER L'IMPIANTO TERMICO</p>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	IMPIANTO DA REVISIONARE
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	VEDI NOTA
Stato impianto	VEDI NOTA
Potenza nominale	VEDI NOTA
Epoca di realizzazione/adequamento	VEDI NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ( DA VERIFICARE) E' PRIVO DEL GENERATORE DI CALORE ( CALDAIA) DA DOVERSI INSTALLARE IN RELAZIONE AL FATTO CHE IL PRECEDENTE GENERATORE CONDOMINIALE E' STATO SMANTELLATO IN FAVORE DELLA POSSIBILITA' DI RENDERE TERMOAUTONOME LE UNITA' IMMOBILIARI DEL CONDOMINIO. SONO PREDISPOSTI GLI ALLACCIAMENTI ALL PUBBLICHE RETI TECNOLOGICHE DA COMPLETARE A CURA DELL PROPRIETA'
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Figure 1 - UNA VISTA DEL CONDOMINIO E SUO INTORNO

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figure 2 - UNA VISTA DELLA CUCINA

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figure 3 - UNA VEDUTA DEL BAGNO DA MANUTENZIONARE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

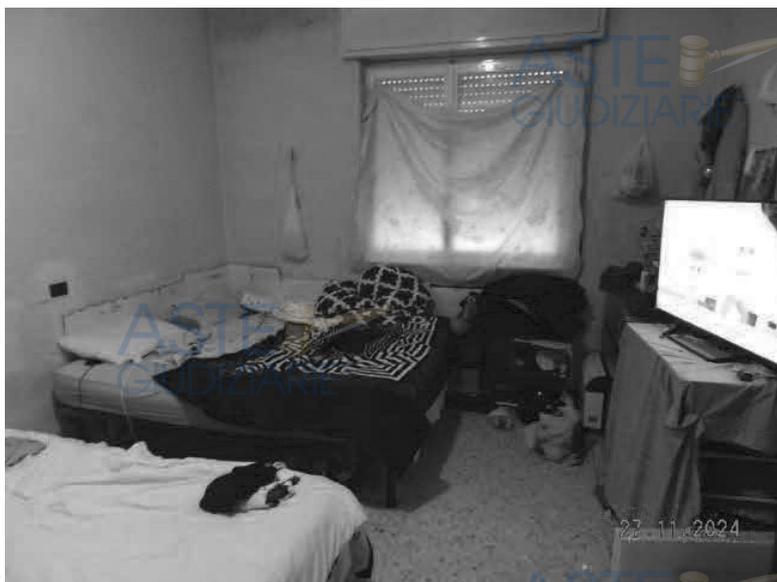
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 9  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figure 4 - UNA CAMERA DA LETTO

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figure 5 - IL SOGGIORNO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 / P. SEMINTERRATO**

TRATTASI DI BOX AUTO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DI PICCOLO FABBRICATO CONDOMINIALE IN COMUNE DI PONTE SAN PIETRO ALLA VIA MICHELANGELO BUONARROTI 14.

L'ACCESSO AL BOX AVVIENE DA VIA MICHELANGELO BUONARROTI DOVE TROVIAMO L'ACCESSO CARRABILE E DOPO AVER PERCORSO BREVE CORSELLO SCOPERTO.

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: \*\*\*\*

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14 DI VIA MICHELANGELO BUONARROTI; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.20 (scheda catastale)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 10  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

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

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Il fabbricato condominiale rispecchia alla vista l'epoca di costruzione che si colloca intorno agli anni 60. Complessivamente potrebbe essere oggetto di una manutenzione straordinaria complessiva e allo stato attuale gli elementi che compongono il fabbricato sono appena sufficienti nel loro stato di manutenzione. recentemente il fabbricato è stato oggetto di lavori per rendere autonome le varie porzioni immobiliari. L'amministratore condominiale riferisce che il tetto è stato recentemente oggetto di manutenzione.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Impianti	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>PRIVO DI CERTIFICAZIONE</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1962
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	IMPIANTO IN TUBI ESTERNI A PARETE
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Figure 6 - UNA VISTA DAL CORSELLO

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Figure 7 - UNA VISTA DELL'INTERNO BOX

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Figure 8 - QUI VEDIAMO IL SERRAMENTO METALLICO SCORREVOLE DA MANUTENZIONARE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Figure 9 - ALTRA VEDUTA ESTERNA DEL BOX AUTO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14**

**Numero pratica: 6242/1962**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO A TRE PIANI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/11/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 09/11/1962 al n. di prot. 6242

Abitabilità/agibilità in data 27/04/1964 al n. di prot. 2140

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14**

**Numero pratica: 11/2020**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA COPERTURA CONDOMINIALE

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 16/04/2020 al n. di prot. 9909

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14**

**Numero pratica: 23/2020**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA FOGNATURA E NUOVO CANCELLO CARRAIO

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 07/07/2020 al n. di prot. 15629

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14**

**Numero pratica: 6242/1962**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO A TRE PIANI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/11/1962 al n. di prot.  
 Rilascio in data 09/11/1962 al n. di prot. 6242  
 Abitabilità/agibilità in data 27/04/1964 al n. di prot. 2140  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 - AL P. SEMINTERRATO

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14**

**Numero pratica: 11/2020**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA COPERTURA CONDOMINIALE

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 16/04/2020 al n. di prot. 9909

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 - AL P. SEMINTERRATO

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14**

**Numero pratica: 23/2020**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA FOGNATURA E NUOVO CANCELLO CARRAIO

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 07/07/2020 al n. di prot. 15629

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 - AL P. SEMINTERRATO

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA CANTINA RISULTA OTTENUTA DA UN BOX FRAZIONATO DI CUI NON SI HA RISCONTRO DI ALCUNA PRATICA EDILIZIA

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA - ART 36 DPR 380/2011 O 36-BIS L. 105/2024 SALVACASA

Descrizione delle opere da aggiornare: REALIZZAZIONE MURO DIVISORIO PER L'OTTENIMENTO DI DUE CANTINE DA PRECEDENTE BOX AUTO, CHIUSURA PARZIALE PORTA BASCULANTE PER OTTENIMENTO FINESTRA E APERTURA PORTA DI ACCESSO CANTINA DA DISIMPEGNO COMUNE

Oneri di regolarizzazione	
SANZIONE SCIA IN SANATORIA	€ 1.032,00
PRATICA EDILIZIA	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 3.032,00</b>	

Note: SI RITIENE CHE LA SCIA IN SANATORIA SIA ADEGUATA DOVENDO TRATTARE ANCHE MODIFICHE DI PROSPETTO DOVUTE ALLA MODIFICA DELLA PORTA BASCULANTE IN FINESTRA. TENUTO CONTO DEL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO ORIZZONTALE SI RITIENE L'APPLICABILITA' DELLA SANZIONE MINIMA, SALVO DIVERSA INTERPRETAZIONE E VALUTAZIONE DELLE SANZIONI DA PARTE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: SI RITIENE CHE LA SCIA IN SANATORIA SIA ADEGUATA DOVENDO TRATTARE ANCHE MODIFICHE DI PROSPETTO DOVUTE ALLA MODIFICA DELLA PORTA BASCULANTE IN FINESTRA. TENUTO CONTO DEL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO ORIZZONTALE SI RITIENE L'APPLICABILITA' DELLA SANZIONE MINIMA, SALVO DIVERSA INTERPRETAZIONE E VALUTAZIONE DELLE SANZIONI DA PARTE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE.

**Identificativo corpo: B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 - AL P. SEMINTERRATO.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NULLA DA SEGNALARE PER IL BOX AUTO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: NULLA DA SEGNALARE PER IL BOX AUTO.



## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA


**Identificativo corpo: A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO.  
Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DI APPROVAZIONE VARIANTE GENERALE N. 2 DEL C.C. n.32 DEL 17/06/2021
Ambito:	Sistema Urbanistico Residenziale - Ambiti Residenziali con planivolumetrico definito - Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
Norme tecniche di attuazione:	<p>13.6 Ambiti Residenziali con planivolumetrico definito 1. Comprende gli ambiti e i complessi urbanistici consolidati, realizzati in tempi recenti a seguito di un piano urbanistico esecutivo o in attuazione di un progetto coordinato, per i quali l'assetto planivolumetrico e la distribuzione degli spazi aperti e per servizi risultano controllati e riconoscibili. 2. Rientrano in questa fattispecie anche i Piani Attuativi in corso di realizzazione, adottati e convenzionati. 3. Per questi ambiti l'obiettivo di PGT è la salvaguardia dell'equilibrio dell'insediamento nella forma attuale e la valorizzazione della qualità delle aree di verde pertinenziale. 4. Per gli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma, il completamento degli interventi previsti nella convenzione urbanistica, a parità di indici urbanistici esistenti e/o previsti nel Piano Attuativo. 5. In tali ambiti non è ammesso il sopralzo con lo scopo di incrementare le superfici di sottotetto con caratteri di agibilità. 6. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche e di sistemazione delle aree aperte e dei servizi coerenti e coordinate rispetto all'assetto previsto dal progetto o dal Piano Attuativo di riferimento. 7. Non è ammessa in alcun ambito la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le costruzioni accessorie previste dall'art. Capo IX 32, le piscine scoperte e le baracche di cantiere in fase di esecuzione dei lavori. 8. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto, sulle aree soggette a tale tutela sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale. 9. L'individuazione effettuata negli elaborati del Piano delle Regole degli ambiti con planivolumetrico determinato non costituisce un registro completo dei piani attuativi in vigore: sono comunque fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole o non evidenziati negli elaborati grafici di PGT. Capo XI Vincoli specifici e fasce di rispetto 1. La tavola del Documento di Piano 05 "Vincoli" riporta l'insieme dei vincoli che gravano sul territorio e sul patrimonio edilizio esistente in applicazione delle norme sovraordinate, dei piani di settore del Comune; la legenda della suddetta tavola riporta i riferimenti normativi dei diversi vincoli. 2. Il piano individua le aree soggette ai vincoli e rispetti che si distinguono in: fasce di tutela dei corsi d'acqua - PGRA beni paesaggistici (art. 136 DLgs n. 42/2004) beni paesaggistici (art. 142 DLgs n. 42/2004) rispetti stradali e autostradali rispetti ferroviari rispetti degli elettrodotti rispetto di metanodotti e gasdotti rispetti cimiteriali limitazioni geologiche pozzi di captazione ad uso idropotabile aree di ritrovamenti archeologici aree bonificate e da bonificare 3. I vincoli sovraordinati sono</p>



	riportati ai fini di migliore interpretazione delle possibilità di trasformazione del territorio; l'esatta individuazione degli stessi va ricercata nelle fonti originali. 41.1 fasce di tutela dei corsi d'acqua – Piano di Gestione del Rischio Alluvione (PGRA) 1. Nelle aree ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta. In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione della vegetazione, per la messa in sicurezza idrogeologica e per la realizzazione di opere pubbliche. Per le verifiche di fattibilità degli interventi all'interno di tali aree è necessario riferirsi alle norme della componente geologica, idrogeologica, idrogeologica e sismica.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	SI SEGNALE CHE IL FABBRICATO RICADE IN Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c) OVVERO DEVE OSSERVARE LA NORMATIVA DEI beni paesaggistici (art. 142 D.Lgs n. 42/2004)

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA CANTINA RISULTA OTTENUTA DA UN BOX FRAZIONATO DI CUI NON SI HA RISCONTRO DI ALCUNA PRATICA EDILIZIA

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: REALIZZAZIONE MURO DIVISORIO PER L'OTTENIMENTO DI DUE CANTINE DA PRECEDENTE BOX AUTO, CHIUSURA PARZIALE PORTA BASCULANTE PER OTTENIMENTO FINESTRA E APERTURA PORTA DI ACCESSO CANTINA DA DISIMPEGNO COMUNE

VEDI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

€ 0,00

Note: PER LA REGOLARIZZAZIONE VEDI SCHEDA EDILIZIA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: L'UNITA' IMMOBILIARE APPARTAMENTO RISPECCHIA I CONTENUTI DEL PROGETTO ( ANCHE SE UNA DUBBIA PRESCRIZIONE IN LICENZA DI COSTRUZIONE RELATIVAMENTE ALLA ALTEZZA DEL FABBRICATO NE POTREBBE METTERE IN DISCUSSIONE LA LEGITTIMITA') MENTRE LA PORZIONE DI CANTINA E' STATA OTTENUTA DAL FRAZIONAMENTO DI UN BOX AUTO. LA DATA DI TALE OPERAZIONE NON E' NOTA E NON SONO STATE RINVENUTE PRATICHE EDILIZIE RELATIVAMENTE ALLE OPERE DI TRASFORMAZIONE IN QUESTIONE.

**Identificativo corpo: B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 AL P. SEMINTERRATO.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DI APPROVAZIONE VARIANTE GENERALE N. 2 DEL C.C. n.32 DEL 17/06/2021
Ambito:	Sistema Urbanistico Residenziale - Ambiti Residenziali con planivolumetrico definito - Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)
Norme tecniche di attuazione:	13.6 Ambiti Residenziali con planivolumetrico definito 1. Comprende gli ambiti e i complessi urbanistici consolidati, realizzati in tempi recenti a seguito di un piano urbanistico esecutivo o in attuazione di un progetto coordinato, per i quali l'assetto planivolumetrico e la distribuzione degli spazi aperti e per servizi risultano controllati e riconoscibili. 2. Rientrano in questa fattispecie anche i Piani Attuativi in corso di realizzazione, adottati e convenzionati. 3. Per questi ambiti l'obiettivo di PGT è la salvaguardia dell'equilibrio dell'insediamento nella forma attuale e la valorizzazione della qualità delle aree di verde pertinenziale. 4. Per gli edifici esistenti sono consentite le opere di

	<p>manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma, il completamento degli interventi previsti nella convenzione urbanistica, a parità di indici urbanistici esistenti e/o previsti nel Piano Attuativo. 5. In tali ambiti non è ammesso il sopralzo con lo scopo di incrementare le superfici di sottotetto con caratteri di agibilità. 6. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche e di sistemazione delle aree aperte e dei servizi coerenti e coordinate rispetto all'assetto previsto dal progetto o dal Piano Attuativo di riferimento. 7. Non è ammessa in alcun ambito la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le costruzioni accessorie previste dall'art. Capo IX 32, le piscine scoperte e le baracche di cantiere in fase di esecuzione dei lavori. 8. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto, sulle aree soggette a tale tutela sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale. 9. L'individuazione effettuata negli elaborati del Piano delle Regole degli ambiti con planivolumetrico determinato non costituisce un registro completo dei piani attuativi in vigore: sono comunque fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzati, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole o non evidenziati negli elaborati grafici di PGT. Capo XI Vincoli specifici e fasce di rispetto 1. La tavola del Documento di Piano 05 "Vincoli" riporta l'insieme dei vincoli che gravano sul territorio e sul patrimonio edilizio esistente in applicazione delle norme sovraordinate, dei piani di settore del Comune; la legenda della suddetta tavola riporta i riferimenti normativi dei diversi vincoli. 2. Il piano individua le aree soggette ai vincoli e rispetti che si distinguono in: fasce di tutela dei corsi d'acqua - PGRA beni paesaggistici (art. 136 DLgs n. 42/2004) beni paesaggistici (art. 142 DLgs n. 42/2004) rispetti stradali e autostradali rispetti ferroviari rispetti degli elettrodotti rispetto di metanodotti e gasdotti rispetti cimiteriali limitazioni geologiche pozzi di captazione ad uso idropotabile aree di ritrovamenti archeologici aree bonificate e da bonificare 3. I vincoli sovraordinati sono riportati ai fini di migliore interpretazione delle possibilità di trasformazione del territorio; l'esatta individuazione degli stessi va ricercata nelle fonti originali. 41.1 fasce di tutela dei corsi d'acqua – Piano di Gestione del Rischio Alluvione (PGRA) 1. Nelle aree ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta. In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione della vegetazione, per la messa in sicurezza idrogeologica e per la realizzazione di opere pubbliche. Per le verifiche di fattibilità degli interventi all'interno di tali aree è necessario riferirsi alle norme della componente geologica, idrogeologica, idrogeologica e sismica.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	SI SEGNALE CHE IL FABBRICATO RICADE IN Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c) OVVERO DEVE OSSERVARE LA NORMATIVA DEI beni paesaggistici (art. 142 DLgs n. 42/2004)

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NULLA DA SEGNALARE PER IL BOX AUTO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: L'UNITA' IMMOBILIARE BOX AUTO RISPECCHIA I CONTENUTI DEL PROGETTO

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Regolarizzabili mediante: \*\*\*\*

Descrizione delle opere da aggiornare: \*\*\*\*\*

Note: SI SEGNALE CHE IL CONDOMINIO NON RISULTA INDIVIDUATO IN MAPPA CATASTALE. TALE CIRCOSTANZA NON INCIDE SUI DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN ESECUZIONE INDIVIDUATA CON REGOLARE SCHE-DA CATASTALE

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

Note: SI SEGNALE CHE IL CONDOMINIO NON RISULTA INDIVIDUATO IN MAPPA CATASTALE. TALE CIRCOSTANZA NON INCIDE SUI DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN ESECUZIONE INDIVIDUATA CON REGOLARE SCHE-DA CATASTALE

**Identificativo corpo: B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 AL P. SEMINTERRATO.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Regolarizzabili mediante: \*\*\*\*

Descrizione delle opere da aggiornare: \*\*\*\*\*

Note: SI SEGNALE CHE IL CONDOMINIO NON RISULTA INDIVIDUATO IN MAPPA CATASTALE. TALE CIRCOSTANZA NON INCIDE SUI DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN ESECUZIONE INDIVIDUATA CON REGOLARE SCHE-DA CATASTALE

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

Note: SI SEGNALE CHE IL CONDOMINIO NON RISULTA INDIVIDUATO IN MAPPA CATASTALE. TALE CIRCOSTANZA NON INCIDE SUI DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN ESECUZIONE INDIVIDUATA CON REGOLARE SCHE-DA CATASTALE

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **18/04/2006**. In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/04/2006 al 14/07/2008. In forza di 1° 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 14/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di 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:** A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **18/04/2006**. In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/04/2006 al 14/07/2008. In forza di 1° 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 14/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di 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:** B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 AL P. SEMINTERRATO

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 14/07/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 232.500,00; Importo capitale: € 155.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBIL; A rogito di OMISSIS in data 26/09/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/10/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 14/07/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 232.500,00; Importo capitale: € 155.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBIL; A rogito di OMISSIS in data 26/09/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/10/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 AL P. SEMINTERRATO

## 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:** A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponte San Pietro (BG), VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14**  
NULLA DA SEGNALARE

**Identificativo corpo:** B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 AL P. SEMINTERRATO

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG), VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14**  
NULLA DA SEGNALARE

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo:** A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponte San Pietro (BG), VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 400,00 euro.

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

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

nessuna - come da indicazioni dell'amministratore: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 28.943,77. LE SPESE CONDOMINIALI SCADUTE ED INSOLUTE COMPREDONO LE SPESE STRAORDINARIE SOSTENUTE DAL CONDOMINIO PER REALIZZARE L'IMPIANTISTICA NECESSARIA PER RENDERE TERMOAUTONOME LE UNITA' IMMOBILIARI CONDOMINIALI.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** SULL'ATTO DI PROPRIETA' NON RISULTANO SPECIFICATI I MILLESIMI DI PROPRIETA'. DA RIPARTO SPESE FORNITO DALL'AMMINISTRATORE RISULTANO 71.93 MILLESIMI A CARICO DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN ESECUZIONE

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'"UNITA" IMMOBILIARE IN ESECUZIONE E IL CONDOMINIO NON SONO ADATTI AD ACCOGLIERE SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI. UNA RAMPA SCALE PER ACCEDERE AL PIANO RIALZATO E LA MANCANZA DI ASCENSORE PER L'"ACCESSO AI PIANI SUPERIORI NON PERMETTONO L'"ACCESSO ALLE UNITA" IMMOBILIARI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NULLA DA SEGNALARE

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** DA VISURA PRESSO IL CATASTO ENERGETICO REGIONALE NON SONO EMERSI CERTIFICATI ENERGETICI PER LA PORZIONE IMMOBILIARE IN ESECUZIONE

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NULLA DA SEGNALARE

**Avvertenze ulteriori:** SI E' A CONOSCENZA DELLA SOLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE IN CORSO PER LA QUALE SI REDIGE LA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA.

**Identificativo corpo:** B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 AL P. SEMINTERRATO

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG), VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 400,00 euro.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** nessuna - come da indicazioni dell'amministratore: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** VEDI SCHEDA DEL CORPO A - ABITAZIONE. LE SPESE CONDOMINIALI SCADUTE ED INSOLUTE COMPREDONO LE SPESE STRAORDINARIE SOSTENUTE DAL CONDOMINIO PER REALIZZARE L'IMPIANTISTICA NECESSARIA PER RENDERE TERMOAUTONOME LE UNITA' IMMOBILIARI CONDOMINIALI.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** SULL'ATTO DI PROPRIETA' NON RISULTANO SPECIFICATI I MILLESIMI DI PROPRIETA' PER IL BOX . DA RIPARTO SPESE FORNITO DALL'AMMINISTRATORE RISULTANO 71.93 MILLESIMI A CARICO DELL'UNITA' IMMOBILIARE ABITAZIONE COMPRESIVO DEL BOX AUTO IN ESECUZIONE

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'"UNITA" IMMOBILIARE IN ESECUZIONE E IL CONDOMINIO NON SONO ADATTI AD ACCOGLIERE SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI. UNA RAMPA SCALE PER ACCEDERE AL PIANO RIALZATO E LA MANCANZA DI ASCENSORE PER L'"ACCESSO AI PIANI SUPERIORI NON PERMETTONO L'"ACCESSO ALLE UNITA" IMMOBILIARI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NULLA DA SEGNALARE

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** NULLA DA SEGNALARE

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NULLA DA SEGNALARE

**Avvertenze ulteriori:** SI E' A CONOSCENZA DELLA SOLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE IN CORSO PER LA QUALE SI REDIGE LA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA.

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	7,50	0,33	2,48
CANTINA	sup lorda di pavimento	7,00	0,20	1,40
		<b>104,50</b>		<b>93,88</b>

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

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2024

Zona: PONTE SAN PIETRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 840,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

**Identificativo corpo:** B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 AL P. SEMINTERRATO

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX AUTO	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		<b>15,00</b>		<b>15,00</b>

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.

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

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2024

Zona: PONTE SAN PIETRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 840,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

PER L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE NON SI RITIENE SIA POSSIBILE OPERARE UNA COMODA DIVISIONE.

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ponte San Pietro (BG), VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14**

**Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.**

**Opponibilità ai terzi: NO**

Note: Stato di occupazione Occupato a titolo di comodato (non scritto, si presume gratuito) dalla sig.ra [REDACTED]. [REDACTED] ha riferito che di recente è mancato [REDACTED]. Il debitore esecutato, all'uopo contattato, ha confermato di aver messo a disposizione da circa un anno l'immobile al collega di lavoro [REDACTED].

**Identificativo corpo: B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 AL P. SEMINTERRATO**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ponte San Pietro (BG), VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14**

**Libero**

**Opponibilità ai terzi: NO**

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzio-

ne che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali, si determinerà il medio valore venale unitario per le abitazioni simili della zona, da applicare.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di PONTE SAN PIETRO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI EDITO DA F.I.M.A.A., CASA E TERRENI- OSSERVATORIO IMMOBILIARE EDITO DA L'ECO DI BERGAMO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): CENTRALE - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO  
MIN 840,00 Euro/mq  
MAX 1.000,00Euro/mq;

Altre fonti di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI - BORSINO IMMOBILIARE - IMMOBILIARE.IT.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTERRATO. Abitazione di tipo economico [A3]

Ponte San Pietro (BG), VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.973,28.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	90,00	€ 840,00	€ 75.600,00
BALCONE	2,48	€ 840,00	€ 2.083,20
CANTINA	1,40	€ 840,00	€ 1.176,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.859,20
SCARSA MANUTENZIONE detrazione del 10.00%			€ -7.885,92
Valore corpo			€ 70.973,28
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.973,28
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.973,28

#### B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 AL P. SEMINTERRATO. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Ponte San Pietro (BG), VIA MICHELANGELO BUONARROTI, 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
BOX AUTO	15,00	€ 900,00	€ 13.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.500,00
Valore corpo			€ 13.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.500,00

Valore complessivo diritto e quota				€ 13.500,00
<b>Riepilogo:</b>				
<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE AL P. TERZO MAPP.1155 SUB14 E CANTINA AL P. SEMINTER- RATO	Abitazione di tipo economico [A3]	93,88	€ 70.973,28	€ 70.973,28
B - BOX AUTO MAPP.1155 SUB18 AL P. SE- MINTERRATO	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	15,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.447,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.032,00
ARROTONDAMENTO	€ 6,05
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 73.000,00
Valore diritto e quota	€ 73.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.000,00
---	-------------

**Allegati**

- 1\_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 2\_ESTRATTO PGT E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 3\_VISURE CATASTALI
- 4\_VISURE CONSERVATORIA
- 5\_LISTINI IMMOBILIARI

29-12-2024

L'Esperto alla stima

Arch. Claudio Fontanella