



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 49/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS



CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



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 **Stezzano (BG)**
Località/Frazione
Via Pasubio, 2

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento, cantina e box pertinenziale**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	7
Corpo: Appartamento e cantina.....	7
Corpo: Autorimessa.....	7
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: Appartamento e cantina.....	9
Corpo: Autorimessa.....	12
3. PRATICHE EDILIZIE	14
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	16
Corpo: Appartamento e cantina.....	16
Corpo: Autorimessa.....	16
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	16
Corpo: Appartamento e cantina.....	16
Corpo: Autorimessa.....	21
5. CONFORMITÀ CATASTALE	26
Corpo: Appartamento e cantina.....	26
Corpo: Autorimessa.....	26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	26
Corpo: Appartamento e cantina.....	26
Corpo: Autorimessa.....	27
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	27
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29
Corpo: Appartamento e cantina.....	29
Corpo: Autorimessa.....	29
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	30
Corpo: Appartamento e cantina.....	30
Corpo: Autorimessa.....	31
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	31
11. STATO DI POSSESSO	31
Corpo: Appartamento e cantina.....	31

Corpo: Autorimessa.....	31
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	31
Criterio di stima	31
Fonti d'informazione	31
Valutazione corpi.....	31
Adeguamenti e correzioni della stima.....	32
Prezzo base d'asta del lotto.....	32
Regime fiscale della vendita.....	33

Lotto: 002 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	34
Corpo: Autorimessa.....	34
2. DESCRIZIONE	34
DESCRIZIONE GENERALE	34
Corpo: Autorimessa.....	35
3. PRATICHE EDILIZIE.....	37
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	37
Corpo: Autorimessa.....	37
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	38
Corpo: Autorimessa.....	38
5. CONFORMITÀ CATASTALE	42
Corpo: Autorimessa.....	43
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	43
Corpo:.....	43
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	43
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	44
Corpo: Autorimessa.....	44
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	45
Corpo: Autorimessa.....	45
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	45
11. STATO DI POSSESSO	45
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	45
Criterio di stima	45
Fonti d'informazione	45
Valutazione corpi.....	46
Adeguamenti e correzioni della stima.....	46

Prezzo base d'asta del lotto.....	46
Regime fiscale della vendita.....	46

Lotto: 003 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	48
Corpo: Autorimessa.....	48
2. DESCRIZIONE	48
DESCRIZIONE GENERALE	48
Corpo: Autorimessa.....	49
3. PRATICHE EDILIZIE.....	51
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	52
Corpo: Autorimessa.....	52
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	52
Corpo: Autorimessa.....	52
5. CONFORMITÀ CATASTALE	57
Corpo: Autorimessa.....	57
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	57
Corpo:.....	58
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	58
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	59
Corpo: Autorimessa.....	59
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	59
Corpo: Autorimessa.....	59
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	59
11. STATO DI POSSESSO	59
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	59
Criterio di stima	59
Fonti d'informazione	60
Valutazione corpi.....	60
Adeguamenti e correzioni della stima.....	60
Prezzo base d'asta del lotto.....	61
Regime fiscale della vendita.....	61

Lotto: 004 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	62
--	-----------

Corpo: Autorimessa.....	62
2. DESCRIZIONE	62
DESCRIZIONE GENERALE	62
Corpo: Autorimessa.....	63
3. PRATICHE EDILIZIE	65
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	65
Corpo: Autorimessa.....	65
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	66
Corpo: Autorimessa.....	66
5. CONFORMITÀ CATASTALE	71
Corpo: Autorimessa.....	71
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	71
Corpo:.....	71
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	71
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	72
Corpo: Autorimessa.....	72
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	73
Corpo: Autorimessa.....	73
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	73
11. STATO DI POSSESSO	73
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	73
Criterio di stima	73
Fonti d'informazione	73
Valutazione corpi.....	74
Adeguamenti e correzioni della stima.....	74
Prezzo base d'asta del lotto.....	74
Regime fiscale della vendita	74

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-07-2025 alle 10:30
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: 17-04-2025
Data giuramento: 17-04-2025
Data sopralluogo: 20-05-2025



Beni in **Stezzano (BG)**
Via Pasubio, 2

Lotto: 001 - Appartamento, cantina e box pertinenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pasubio, 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato in OMISSIS (Bg) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/2 e la Sig.ra OMISSIS nata in OMISSIS (Bg) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/2, foglio 7, particella 7316, subalterno 6, comune Stezzano, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 94 mq., rendita € 387,34

Derivante da: - 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 nel classamento del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Variazione di classamento (n. OMISSIS); - Costituzione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Costituzione (n. OMISSIS)

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: APPARTAMENTO facciata esterna, facciata esterna su pubblica via, su altra U.I. (non oggetto della presente perizia) e vano scala condominiale, facciata esterna. CANTINA Sub. 1 (vano scala condominiale, non oggetto della presente perizia), terrapieno, sub. 9 (altra U.I. non oggetto della presente perizia), sub. 701 (altra U.I. non oggetto della presente perizia) e sub. 1 (corridoio condominiale).

Note: Si fa presente che sull'atto notarile risulta la compravendita dell'immobile identificato catastalmente al Foglio 7, Particella 7316, Subalterno 6, Categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 93 mq., rendita 610,71 € che, successivamente, tramite l'aggiornamento del sottoscritto CTU l'identificativo catastale è il seguente: Foglio 7, Particella 7316, Subalterno 6, Categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, sup. cat. 94 mq., rendita 387,34 €

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 rintracciati nelle indagini catastali svolte.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pasubio, 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato in OMISSIS (Bg) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/2 e la Sig.ra OMISSIS nata in OMISSIS (Bg) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/2, foglio 7, particella 7316, subalterno 15, comune Stezzano, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq., superficie 30 mq., rendita € 72,51

Derivante da: - Variazione del OMISSIS - inserimento in visura dei dati di superficie; - Variazione nel classamento del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Variazione di classamento (n. OMISSIS); - Costituzione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Costituzione (n. OMISSIS)

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: Sub. 16 (U.i. oggetto della presente perizia), terrapeino, Sub. 1 (locale tecnico, non oggetto della presente perizia), sub. 14 e 17 (U.i. non oggetto della presente perizia), Sub. 1 (corsello condominiale, non oggetto della presente perizia).

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 rintracciati nelle 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 semi periferia del Comune di OMISSIS, con scarse aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Kilometro rosso.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buono), Polizia Locale (Buono), Farmacia (Buono), Scuole (Buono), Banca (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Rio Morla e delle rogge.

Attrazioni storiche: Villa Caroli Zanchi e Santuario della Madonna dei Campi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1,0 km, Aeroporto di Orio al Serio 10,0 km, Autostrada A4 ingresso Bergamo 4,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in OMISSIS, (Bg) in Via Pasubio, 2 con accesso pedonale in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale, ed accesso carrale collocato poco più a sud nella medesima via.

L'alloggio posto al piano secondo del complesso denominato "Mina" con accesso, tramite la scala condominiale, è un trilocale con soggiorno e cucina in open space, due bagni e due camere da letto ed un disimpegno. Il tutto confina su tre lati con l'esterno ed il quarto con il vano scala condominiale ed una porzione con altra U.I., non oggetto della presente stima. E' inoltre dotato di due balconi, uno con accesso dal soggiorno (lato est) mentre il secondo dalla camera da letto (lato Ovest). Il complesso oggetto di perizia ha una superficie complessiva di circa mq. 85,33 (appartamento) con altezza interna di 2,70 mt., di circa mq. 28,48 (di balconi) e di circa 8,07 (cantina).

Superficie complessiva di circa mq **121,88**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2011-2013

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 mt. e di 2,80 mt. la cantina

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia 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: alluminio protezione: frangisole orientabili materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: ottime
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura con cappotto esterno coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle gress condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gress condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: porta blindata materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: buone conformità: da collaudare

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: a pavimento condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2013
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2013
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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 indicata come pertinenziale. L'unità posta al piano interrato con accesso carrale dal corsello condominiale è costituita da unico locale avente una superficie autorizzata complessiva di 26,26 mq. circa ed altezza di 2.40 mt.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011-2013

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 mt.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive



Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: parete in c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gress condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	Si informa che, stante la normativa ora vigente e la superficie complessiva dell'intera autorimessa, superiore ai 300mq. si dov prevedere la relativa regolarizzazione, tramite l'ottenimento de Certificato di Prevenzione Incendi alla Categoria 75.1.A
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®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 14
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pasubio, 2

Numero pratica: 2011/019

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Demolizione edificio esistente - nuova edificazione residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/02/2011 al n. di prot. 1122

NOTE: - Richiesta di Voltura Denuncia di inizio attività n°OMISSIS del OMISSIS prot. OMISSIS a nome della società OMISSIS. con amministratore della società Sig. OMISSIS; - Comunicazione di inizio lavori del OMISSIS presentata in data OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina



Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pasubio, 2

Numero pratica: 2012/001 - variante 1 alla 2011/019

Intestazione: OMISSIS

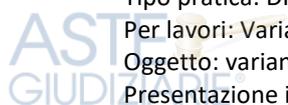
Tipo pratica: DIA

Per lavori: Variante n° 1 alla DIA n°2011/019 del 15.02.2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/01/2012 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina



Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pasubio, 2

Numero pratica: 2013/011 - variante 2 alla 2011/019

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante 2 alla DIA n° 2011/019 del 15.02.2011 diversa distribuzione interna ai vari piano e sistemazione degli spazi esterni

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/01/2013 al n. di prot.

NOTE: - Comunicazine di fine lavori in data OMISSIS; - Domanda di agibilità presentata in data OMISSIS; - Collaudo statico a firma dell'ing. Ernesto Gritti depositato in data OMISSIS; - Dichiarazione di conformità impianto elettrico parti comuni del OMISSIS; - Dichiarazione di conformità impianto elettrico appartamento del OMISSIS; - Dichiarazione di conformità impianto termico parti comuni n°OMISSIS; - Dichiarazione di conformità impianto termico appartamento n°OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pasubio, 2

Numero pratica: 2011/019

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Demolizione edificio esistente - nuova edificazione residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/02/2011 al n. di prot. 1122

NOTE: - Richiesta di Voltura Denuncia di inizio attività n°OMISSIS del OMISSIS prot. OMISSIS a nome della società OMISSIS. con amministratore della società Sig. OMISSIS; - Comunicazione di inizio lavori del OMISSIS presentata in data OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pasubio, 2

Numero pratica: 2012/001 - variante 1 alla 2011/019

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Variante n° 1 alla DIA n°2011/019 del 15.02.2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/01/2012 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pasubio, 2

Numero pratica: 2013/011 - variante 2 alla 2011/019

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante 2 alla DIA n° 2011/019 del 15.02.2011 diversa distribuzione interna ai vari piano e sistemazione degli spazi esterni

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/01/2013 al n. di prot.

NOTE: - Comunicazioni di fine lavori in data OMISSIS; - Domanda di agibilità presentata in data OMISSIS; - Collaudo statico a firma dell'ing. Ernesto Gritti depositato in data OMISSIS; - Dichiarazione di conformità impianto elettrico parti comuni del OMISSIS; - Dichiarazione di conformità impianto elettrico appartamento del OMISSIS; - Dichiarazione di conformità impianto termico parti comuni n° OMISSIS; - Dichiarazione di conformità impianto termico appartamento n° OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pasubio, 2

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pasubio, 2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non si dichiara la conformità edilizia in quanto, durante il sopralluogo, è stata riscontrata una dimensione eccedente rispetto l'autorizzato. La parete di fondo è stata realizzata ad una distanza di 11,95 mt. anziché di 5,23 mt. L'aumento della superficie non può essere autorizzato in quanto porterebbe la superficie complessiva a circa 60,00 mq. Questo comporta la modifica della basculante con una di maggiore aerazione e nel contempo la realizzazione di una bocca di lupo sulla proprietà di altro soggetto, oltre ad una sanzione amministrativa che potrebbe aggirarsi attorno ad € 10.328,00 oltre alle spese tecniche.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA

Descrizione delle opere da aggiornare: si dovrà realizzare una parete di fondo come da progetto autorizzato

Oneri di regolarizzazione	
<i>Predisposizione della pratica di scia comprensiva di ogni onere occorrente. Si deve prevedere la spesa della realizzazione di una nuova parete di fondo larga 5.13 mt. ed alta 2.40 mt. anche in cartongesso. Si stima la spesa complessiva</i>	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Una volta depositata la pratica ed effettuati i lavori si potrà dichiarare la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pasubio, 2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 12 in data 10.05.2019 pubblicato sul B.U.R.L. n. 42 in data 16.10.2019
Zona omogenea:	Residenziale di riqualificazione morfologica art. 10.4.1-2-3
Norme tecniche di attuazione:	art. 10.4. Ambito residenziale di riqualificazione morfologica 1. Negli

ambiti residenziali di riqualificazione morfologica del TUC, di cui si conferma la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, il PGT intende attivare strumenti innovativi di disciplina fondata sulle regole morfologiche. 2. Obiettivo generale in tali ambiti residenziali è l'incremento della qualità urbana complessiva, tramite la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, compiuta attraverso interventi capaci di incrementare la qualità architettonico-edilizia. 3. Altresì, gli interventi in tale zona sono finalizzati, secondo quanto indicato nella tavola B1.2 all'incremento della qualità e della dotazione di spazio pubblico, attraverso l'arretramento del confine di proprietà e la conseguente cessione delle aree, da configurare secondo gli schemi tipo di sezioni stradali di seguito riportate. 4. Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001. 5. Tutti gli interventi compresa la realizzazione o l'utilizzazione dei sottotetti sono subordinati ai disposti dell'articolo delle presenti norme sul carico relazionale, art. 8.2. 6. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche coerenti ed unitarie per l'intero edificio provvedendo, ove occorra, alla completa risistemazione dei prospetti. 7. Nelle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di spazi accessori non abitabili (centrali termiche, cantine, spazi di servizio, locali deposito rifiuti) totalmente interrati, sino al limite del Rapporto di Occupazione (RO) determinata. 8. Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate. 9. L'incremento di superficie coperta deve dimostrare, con specifica relazione, il rispetto delle aree a verde di pregio esistenti nel lotto, la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio e le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale. 10. Gli interventi nell'ambito di riqualificazione morfologica possono essere condotti, a discrezione del proponente, secondo i seguenti due regimi (ordinario e morfologico):

10.4.1. Regime ordinario: 1. I limiti massimi di edificazione sono i seguenti: • IF 1,6 m³/ m² • IC 30 % • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2.articolo 3 • H m.10,50 (3 piani f.t.). • IP 30% 2. La volumetria massima ammissibile è computata al lordo di eventuali volumi esistenti sul medesimo lotto se confermati. 3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione compiuti in regime ordinario, potranno essere attuati anche senza osservare l'arretramento indicato nella tavola B1.2, pertinente il regime morfologico. Nel caso di arretramento l'indice IF si applica al lotto risultante a seguito dell'arretramento. 4. Gli indici IP e RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento. 5. Eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del fabbisogno conseguente al carico relazionale.

10.4.2. Regime morfologico: 1. I limiti massimi di edificazione da assumere adottando il regime morfologico sono determinati applicando in modo sequenziale i seguenti parametri: 1. Determinazione del fronte principale sulla base delle indicazioni di allineamento della tavola B1.2. 2. Tale fronte è determinato tramite l'applicazione delle distanze dai confini di proprietà, considerando il lotto singolo o l'eventuale insieme di lotti aggregati (due o più) che partecipano all'operazione. 3. Determinazione della superficie copribile massima teorica: la SC è da intendersi come il prodotto tra lo sviluppo totale del fronte edilizio principale risultante e la profondità virtuale di m 11.00. 4. Determinazione della Superficie Lorda massima data dal prodotto tra la superficie coperta teorica e il numero di piani fuori terra e del conseguente volume, calcolato come volume convenzionale (art. 2.8). 5. Il numero di piani fuori terra è pari a 3. Per lotti, o porzioni di lotti aggregati soggetti a interventi unitari, compresi entro le polarità di riqualificazione urbana indicate nella tavola B1.2, il numero di piani fuori terra massimo è pari a 4. 6. Per il calcolo del volume si applica la norma di cui all'art. 2.8. 2. Sono comunque confermati i seguenti parametri • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2.articolo 3 • H m.10,50 (nelle aree con 3 piani f.t.), m. 13,90 (ove sono ammessi 4 piani f.t.). • IP 20% 3. L'edificazione massima ammissibile è computata al lordo di eventuali edifici esistenti sul medesimo

lotto se confermati. 4. Il fronte principale risultante, ai fini normativi, è quello allineato e/o parallelo alle direttrici di organizzazione dell'ambito indicate nella tavola B1.2. 5. Tale fronte principale dovrà assumere anche il carattere di vero e proprio fronte architettonico dell'edificio, configurandosi come diaframma di regolazione delle relazioni dell'edificio con lo spazio aperto, coi percorsi pubblici di attraversamento dell'isolato, con i percorsi di accesso. 6. Il fronte principale del fabbricato potrà essere collocato in fregio alle aree di cessione o arretrato e liberamente articolato, purché la giacitura prevalente rispetti quella determinate dalle direttrici di organizzazione d'ambito individuate nella tavola B1.2. 7. I fronti edificati si potranno allineare lungo tale arretramento, o più internamente al lotto, per tutta l'altezza consentita dalle presenti norme. 8. Rispetto agli orientamenti stabiliti dalle giaciture delle direttrici di organizzazione d'ambito e dagli altri parametri determinanti l'edificazione, si potranno operare lievi discostamenti, debitamente argomentati nella relazione di progetto, funzionali esclusivamente al rafforzamento della coerenza e della qualità architettonica dell'edificio in progetto. 9. L'edificazione dovrà estendersi a tutto il fronte principale individuato, la profondità reale del fabbricato potrà essere differente da quella massima virtuale, ferma restando la superficie copribile massima e la slp determinata secondo le modalità di cui ai punti precedenti. 10. Gli indici IP e RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento; eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del carico relazionale. 11. È incentivata la costruzione in aderenza, sottoposta a debita convenzione tra le parti confinanti, registrata e trascritta, dalla quale risulti l'impegno alla costruzione in aderenza per entrambi i proprietari, in modo da limitare la persistenza nel tempo di pareti cieche. 12. La realizzazione degli interventi comporta l'arretramento del confine di proprietà rispettivamente di 4.50 o 7.00 metri determinata nella Tavola 16 in relazione alla categoria della strada, e la conseguente cessione dell'area, laddove e come indicato nella tavola 16. Tale arretramento è da effettuarsi sia per interventi unitari su lotti contigui che per interventi su singolo lotto, e configura sezioni stradali del tipo di seguito indicato. 13. Nel caso di adesione al regime morfologico, la realizzazione degli interventi comporta la realizzazione e la cessione degli spazi e dei percorsi pubblici riportati, con tracciato indicativo, nella tavola 16. L'Amministrazione comunale, in relazione alle condizioni del contesto e delle caratteristiche della strada, potrà valutare l'opportunità di monetizzare le aree in luogo della cessione prevista al fine di effettuare interventi unitari finalizzati ad individuare aree per la sosta e spazi per la pedonalità a servizio della zona di intervento, comunque a non più di 350 metri dal lotto di intervento. 14. Tutti gli interventi in regime morfologico, dovranno comunque garantire la formazione di percorsi pubblici, o privati ad uso pubblico (anche con possibilità di attraversamento dei fabbricati tramite portici, androni, passaggi, ecc.) funzionali all'attraversamento dell'isolato ogni 100 metri. Tali passaggi dovranno essere coordinati con quelli eventualmente esistenti ed essere comunque localizzati in maniera bilanciata entro l'isolato stesso. 15. È ammesso l'intervento congiunto e unitario di due o più lotti contigui lungo una o più direttrici di organizzazione d'ambito indicate nella tavola 16. In tal caso l'area pertinenziale dell'intervento dovrà risultare spazio privato di carattere condominiale senza recinzioni interne. Nel caso di aggregazioni di lotti contigui, non uniti da una direttrice di organizzazione d'ambito, non è applicabile il regime morfologico. 16. Al fine attivare il processo di attuazione all'interno del regime morfologico il Comune potrà predisporre un progetto guida riferito al tronco stradale invitando i proprietari ad adeguarsi ai contenuti di tale progetto. 10.4.3. Esempio di applicazione del regime morfologico Prescrizioni morfologiche Tavola B1.2 (si rimanda ai grafici delle NTA)

1. Applicazione delle distanze dai confini (5.00 m) per la determinazione del fronte principale risultante. Sono indicati: • il caso di inter-

	<p>vento su singoli lotti ove per ogni lotto sono applicate le distanze dai propri confini e si producono tre fronti staccati; • il caso di intervento su due lotti aggregati, ove si applicano le distanze considerando l'intera unità, assumendo nel fronte principale anche la porzione corrispondente alle rispettive distanze dal confine tra i due lotti originari (si rimanda ai grafici delle NTA). Simulazione di una ipotetica riconfigurazione dell'isolato (si rimanda ai grafici delle NTA).</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 41 in data 13.12.2018 pubblicato sul B.U.R.L. n. 51 in data 19.12.2018
Zona omogenea:	Residenziale di riqualificazione morfologica
Norme tecniche di attuazione:	<p>art. 10.4. Ambito residenziale di riqualificazione morfologica 1. Negli ambiti residenziali di riqualificazione morfologica del TUC, di cui si conferma la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, il PGT intende attivare strumenti innovativi di disciplina fondata sulle regole morfologiche. 2. Obiettivo generale in tali ambiti residenziali è l'incremento della qualità urbana complessiva, tramite la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, compiuta attraverso interventi capaci di incrementare la qualità architettonico-edilizia. 3. Altresì, gli interventi in tale zona sono finalizzati, secondo quanto indicato nella tavola B1.2 all'incremento della qualità e della dotazione di spazio pubblico, attraverso l'arretramento del confine di proprietà e la conseguente cessione delle aree, da configurare secondo gli schemi tipo di sezioni stradali di seguito riportate. 4. Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001. 5. Tutti gli interventi compresa la realizzazione o l'utilizzazione dei sottotetti sono subordinati ai disposti dell'articolo delle presenti norme sul carico relazionale, art. 8.2. 6. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche coerenti ed unitarie per l'intero edificio provvedendo, ove occorra, alla completa risistemazione dei prospetti. 7. Nelle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di spazi accessori non abitabili (centrali termiche, cantine, spazi di servizio, locali deposito rifiuti) totalmente interrati, sino al limite del Rapporto di Occupazione (RO) determinata. 8. Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate. 9. L'incremento di superficie coperta deve dimostrare, con specifica relazione, il rispetto delle aree a verde di pregio esistenti nel lotto, la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio e le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale. 10. Gli interventi nell'ambito di riqualificazione morfologica possono essere condotti, a discrezione del proponente, secondo i seguenti due regimi (ordinario e morfologico): 10.4.1. Regime ordinario: 1. I limiti massimi di edificazione sono i seguenti: • IF 1,6 m³/ m² • IC 30 % • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2.articolo 3 • H m.10,50 (3 piani f.t.). • IP 30% 2. La volumetria massima ammissibile è computata al lordo di eventuali volumi esistenti sul medesimo lotto se confermati. 3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione compiuti in regime ordinario, potranno essere attuati anche senza osservare l'arretramento indicato nella tavola B1.2, pertinente il regime morfologico. Nel caso di arretramento l'indice IF si applica al lotto risultante a seguito dell'arretramento. 4. Gli indici IP e RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento. 5. Eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del fabbisogno conseguente al carico relazionale. 10.4.2. Regime morfologico: 1. I limiti massimi di edificazione da assumere adottando il regime morfologico sono determinati applicando in modo sequenziale i seguenti parametri: 1. Determinazione del fronte principale sulla base delle indicazioni di allineamento della tavola B1.2. 2. Tale fronte è determinato tramite l'applicazione delle distanze dai confini di proprietà, considerando il lotto singolo o l'eventuale insieme di lotti aggregati (due o più) che partecipano all'operazione. 3. Determinazione</p>

della superficie copribile massima teorica: la SC è da intendersi come il prodotto tra lo sviluppo totale del fronte edilizio principale risultante e la profondità virtuale di m 11.00. 4. Determinazione della Superficie Lorda massima data dal prodotto tra la superficie coperta teorica e il numero di piani fuori terra e del conseguente volume, calcolato come volume convenzionale (art. 2.8). 5. Il numero di piani fuori terra è pari a 3. Per lotti, o porzioni di lotti aggregati soggetti a interventi unitari, compresi entro le polarità di riqualificazione urbana indicate nella tavola B1.2, il numero di piani fuori terra massimo è pari a 4. 6. Per il calcolo del volume si applica la norma di cui all'art. 2.8. 2. Sono comunque confermati i seguenti parametri • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2.articolo 3 • H m.10,50 (nelle aree con 3 piani f.t.), m. 13,90 (ove sono ammessi 4 piani f.t.). • IP 20% 3. L'edificazione massima ammissibile è computata al lordo di eventuali edifici esistenti sul medesimo lotto se confermati. 4. Il fronte principale risultante, ai fini normativi, è quello allineato e/o parallelo alle direttrici di organizzazione dell'ambito indicate nella tavola B1.2. 5. Tale fronte principale dovrà assumere anche il carattere di vero e proprio fronte architettonico dell'edificio, configurandosi come diaframma di regolazione delle relazioni dell'edificio con lo spazio aperto, coi percorsi pubblici di attraversamento dell'isolato, con i percorsi di accesso. 6. Il fronte principale del fabbricato potrà essere collocato in fregio alle aree di cessione o arretrato e liberamente articolato, purché la giacitura prevalente rispetti quella determinate dalle direttrici di organizzazione d'ambito individuate nella tavola B1.2. 7. I fronti edificati si potranno allineare lungo tale arretramento, o più internamente al lotto, per tutta l'altezza consentita dalle presenti norme. 8. Rispetto agli orientamenti stabiliti dalle giaciture delle direttrici di organizzazione d'ambito e dagli altri parametri determinanti l'edificazione, si potranno operare lievi discostamenti, debitamente argomentati nella relazione di progetto, funzionali esclusivamente al rafforzamento della coerenza e della qualità architettonica dell'edificio in progetto. 9. L'edificazione dovrà estendersi a tutto il fronte principale individuato, la profondità reale del fabbricato potrà essere differente da quella massima virtuale, ferma restando la superficie copribile massima e la slp determinata secondo le modalità di cui ai punti precedenti. 10. Gli indici IP e RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento; eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del carico relazionale. 11. È incentivata la costruzione in aderenza, sottoposta a debita convenzione tra le parti confinanti, registrata e trascritta, dalla quale risulti l'impegno alla costruzione in aderenza per entrambi i proprietari, in modo da limitare la persistenza nel tempo di pareti cieche. 12. La realizzazione degli interventi comporta l'arretramento del confine di proprietà rispettivamente di 4.50 o 7.00 metri determinata nella Tavola 16 in relazione alla categoria della strada, e la conseguente cessione dell'area, laddove e come indicato nella tavola 16. Tale arretramento è da effettuarsi sia per interventi unitari su lotti contigui che per interventi su singolo lotto, e configura sezioni stradali del tipo di seguito indicato. 13. Nel caso di adesione al regime morfologico, la realizzazione degli interventi comporta la realizzazione e la cessione degli spazi e dei percorsi pubblici riportati, con tracciato indicativo, nella tavola 16. L'Amministrazione comunale, in relazione alle condizioni del contesto e delle caratteristiche della strada, potrà valutare l'opportunità di monetizzare le aree in luogo della cessione prevista al fine di effettuare interventi unitari finalizzati ad individuare aree per la sosta e spazi per la pedonalità a servizio della zona di intervento, comunque a non più di 350 metri dal lotto di intervento. 14. Tutti gli interventi in regime morfologico, dovranno comunque garantire la formazione di percorsi pubblici, o privati ad uso pubblico (anche con possibilità di attraversamento dei fabbricati tramite portici, androni, passaggi, ecc.) funzionali all'attraversamento dell'isolato ogni 100 metri. Tali passaggi dovranno essere coordinati con quelli eventualmente esistenti ed es-

	<p>essere comunque localizzati in maniera bilanciata entro l'isolato stesso.</p> <p>15. È ammesso l'intervento congiunto e unitario di due o più lotti contigui lungo una o più direttrici di organizzazione d'ambito indicate nella tavola 16. In tal caso l'area pertinenziale dell'intervento dovrà risultare spazio privato di carattere condominiale senza recinzioni interne. Nel caso di aggregazioni di lotti contigui, non uniti da una direttrice di organizzazione d'ambito, non è applicabile il regime morfologico.</p> <p>16. Al fine attivare il processo di attuazione all'interno del regime morfologico il Comune potrà predisporre un progetto guida riferito al tronco stradale invitando i proprietari ad adeguarsi ai contenuti di tale progetto.</p> <p>10.4.3. Esempio di applicazione del regime morfologico</p> <p>Prescrizioni morfologiche Tavola B1.2 (si rimanda ai grafici delle NTA)</p> <p>1. Applicazione delle distanze dai confini (5.00 m) per la determinazione del fronte principale risultante. Sono indicati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il caso di intervento su singoli lotti ove per ogni lotto sono applicate le distanze dai propri confini e si producono tre fronti staccati; • il caso di intervento su due lotti aggregati, ove si applicano le distanze considerando l'intera unità, assumendo nel fronte principale anche la porzione corrispondente alle rispettive distanze dal confine tra i due lotti originari (si rimanda ai grafici delle NTA). <p>Simulazione di una ipotetica riconfigurazione dell'isolato (si rimanda ai grafici delle NTA).</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 Via Pasubio, 2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 12 in data 10.05.2019 pubblicato sul B.U.R.L. n. 42 in data 16.10.2019
Zona omogenea:	Residenziale di riqualificazione morfologica art. 10.4.1-2-3
Norme tecniche di attuazione:	<p>art. 10.4. Ambito residenziale di riqualificazione morfologica 1. Negli ambiti residenziali di riqualificazione morfologica del TUC, di cui si conferma la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, il PGT intende attivare strumenti innovativi di disciplina fondata sulle regole morfologiche.</p> <p>2. Obiettivo generale in tali ambiti residenziali è l'incremento della qualità urbana complessiva, tramite la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, compiuta attraverso interventi capaci di incrementare la qualità architettonico-edilizia.</p> <p>3. Altresì, gli interventi in tale zona sono finalizzati, secondo quanto indicato nella tavola B1.2 all'incremento della qualità e della dotazione di spazio pubblico, attraverso l'arretramento del confine di proprietà e la conseguente cessione delle aree, da configurare secondo gli schemi tipo di sezioni stradali di seguito riportate.</p> <p>4. Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001.</p> <p>5. Tutti gli interventi compresa la realizzazione o l'utilizzazione dei sottotetti sono subordinati ai disposti dell'articolo delle presenti norme sul carico relazionale, art. 8.2.</p> <p>6. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche coerenti ed unitarie per l'intero edificio provvedendo, ove occorra, alla completa risistemazione dei prospetti.</p> <p>7. Nelle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di spazi accessori non abitabili (centrali termiche, cantine, spazi di</p>

servizio, locali deposito rifiuti) totalmente interrati, sino al limite del Rapporto di Occupazione (RO) determinata. 8. Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate. 9. L'incremento di superficie coperta deve dimostrare, con specifica relazione, il rispetto delle aree a verde di pregio esistenti nel lotto, la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio e le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale. 10. Gli interventi nell'ambito di riqualificazione morfologica possono essere condotti, a discrezione del proponente, secondo i seguenti due regimi (ordinario e morfologico):

10.4.1. Regime ordinario: 1. I limiti massimi di edificazione sono i seguenti: • IF 1,6 m³/ m² • IC 30 % • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2.articolo 3 • H m.10,50 (3 piani f.t.). • IP 30%. La volumetria massima ammissibile è computata al lordo di eventuali volumi esistenti sul medesimo lotto se confermati. 3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione compiuti in regime ordinario, potranno essere attuati anche senza osservare l'arretramento indicato nella tavola B1.2, pertinente il regime morfologico. Nel caso di arretramento l'indice IF si applica al lotto risultante a seguito dell'arretramento. 4. Gli indici IP e RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento. 5. Eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del fabbisogno conseguente al carico relazionale. 10.4.2. Regime morfologico: 1. I limiti massimi di edificazione da assumere adottando il regime morfologico sono determinati applicando in modo sequenziale i seguenti parametri: 1. Determinazione del fronte principale sulla base delle indicazioni di allineamento della tavola B1.2. 2. Tale fronte è determinato tramite l'applicazione delle distanze dai confini di proprietà, considerando il lotto singolo o l'eventuale insieme di lotti aggregati (due o più) che partecipano all'operazione. 3. Determinazione della superficie copribile massima teorica: la SC è da intendersi come il prodotto tra lo sviluppo totale del fronte edilizio principale risultante e la profondità virtuale di m 11.00. 4. Determinazione della Superficie Lorda massima data dal prodotto tra la superficie coperta teorica e il numero di piani fuori terra e del conseguente volume, calcolato come volume convenzionale (art. 2.8). 5. Il numero di piani fuori terra è pari a 3. Per lotti, o porzioni di lotti aggregati soggetti a interventi unitari, compresi entro le polarità di riqualificazione urbana indicate nella tavola B1.2, il numero di piani fuori terra massimo è pari a 4. 6. Per il calcolo del volume si applica la norma di cui all'art. 2.8. 2. Sono comunque confermati i seguenti parametri • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2.articolo 3 • H m.10,50 (nelle aree con 3 piani f.t.), m. 13,90 (ove sono ammessi 4 piani f.t.). • IP 20% 3. L'edificazione massima ammissibile è computata al lordo di eventuali edifici esistenti sul medesimo lotto se confermati. 4. Il fronte principale risultante, ai fini normativi, è quello allineato e/o parallelo alle direttrici di organizzazione dell'ambito indicate nella tavola B1.2. 5. Tale fronte principale dovrà assumere anche il carattere di vero e proprio fronte architettonico dell'edificio, configurandosi come diaframma di regolazione delle relazioni dell'edificio con lo spazio aperto, coi percorsi pubblici di attraversamento dell'isolato, con i percorsi di accesso. 6. Il fronte principale del fabbricato potrà essere collocato in fregio alle aree di cessione o arretrato e liberamente articolato, purché la giacitura prevalente rispetti quella determinate dalle direttrici di organizzazione d'ambito individuate nella tavola B1.2. 7. I fronti edificati si potranno allineare lungo tale arretramento, o più internamente al lotto, per tutta l'altezza consentita dalle presenti norme. 8. Rispetto agli orientamenti stabiliti dalle giaciture delle direttrici di organizzazione d'ambito e dagli altri parametri determinanti l'edificazione, si potranno operare lievi discostamenti, debitamente argomentati nella relazione di progetto, funzionali esclusivamente al rafforzamento della coerenza e della qualità architettonica dell'edificio in progetto. 9. L'edificazione dovrà estendersi a tutto il fronte principale individuato, la profondità reale del fabbricato potrà essere differente da quella massima vir-

	<p>tuale, ferma restando la superficie copribile massima e la slp determinata secondo le modalità di cui ai punti precedenti. 10. Gli indici IP e RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento; eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del carico relazionale. 11. È incentivata la costruzione in aderenza, sottoposta a debita convenzione tra le parti confinanti, registrata e trascritta, dalla quale risulti l'impegno alla costruzione in aderenza per entrambi i proprietari, in modo da limitare la persistenza nel tempo di pareti cieche. 12. La realizzazione degli interventi comporta l'arretramento del confine di proprietà rispettivamente di 4.50 o 7.00 metri determinata nella Tavola 16 in relazione alla categoria della strada, e la conseguente cessione dell'area, laddove e come indicato nella tavola 16. Tale arretramento è da effettuarsi sia per interventi unitari su lotti contigui che per interventi su singolo lotto, e configura sezioni stradali del tipo di seguito indicato. 13. Nel caso di adesione al regime morfologico, la realizzazione degli interventi comporta la realizzazione e la cessione degli spazi e dei percorsi pubblici riportati, con tracciato indicativo, nella tavola 16. L'Amministrazione comunale, in relazione alle condizioni del contesto e delle caratteristiche della strada, potrà valutare l'opportunità di monetizzare le aree in luogo della cessione prevista al fine di effettuare interventi unitari finalizzati ad individuare aree per la sosta e spazi per la pedonalità a servizio della zona di intervento, comunque a non più di 350 metri dal lotto di intervento. 14. Tutti gli interventi in regime morfologico, dovranno comunque garantire la formazione di percorsi pubblici, o privati ad uso pubblico (anche con possibilità di attraversamento dei fabbricati tramite portici, androni, passaggi, ecc.) funzionali all'attraversamento dell'isolato ogni 100 metri. Tali passaggi dovranno essere coordinati con quelli eventualmente esistenti ed essere comunque localizzati in maniera bilanciata entro l'isolato stesso. 15. È ammesso l'intervento congiunto e unitario di due o più lotti contigui lungo una o più direttrici di organizzazione d'ambito indicate nella tavola 16. In tal caso l'area pertinenziale dell'intervento dovrà risultare spazio privato di carattere condominiale senza recinzioni interne. Nel caso di aggregazioni di lotti contigui, non uniti da una direttrice di organizzazione d'ambito, non è applicabile il regime morfologico. 16. Al fine attivare il processo di attuazione all'interno del regime morfologico il Comune potrà predisporre un progetto guida riferito al tronco stradale invitando i proprietari ad adeguarsi ai contenuti di tale progetto. 10.4.3. Esempio di applicazione del regime morfologico Prescrizioni morfologiche Tavola B1.2 (si rimanda ai grafici delle NTA)</p> <p>1. Applicazione delle distanze dai confini (5.00 m) per la determinazione del fronte principale risultante. Sono indicati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il caso di intervento su singoli lotti ove per ogni lotto sono applicate le distanze dai propri confini e si producono tre fronti staccati; • il caso di intervento su due lotti aggregati, ove si applicano le distanze considerando l'intera unità, assumendo nel fronte principale anche la porzione corrispondente alle rispettive distanze dal confine tra i due lotti originari (si rimanda ai grafici delle NTA). Simulazione di una ipotetica riconfigurazione dell'isolato (si rimanda ai grafici delle NTA).
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 41 in data 13.12.2018 pubblicato sul B.U.R.L. n. 51 in data 19.12.2018
Zona omogenea:	Residenziale di riqualificazione morfologica
Norme tecniche di attuazione:	art. 10.4. Ambito residenziale di riqualificazione morfologica 1. Negli ambiti residenziali di riqualificazione morfologica del TUC, di cui si conferma la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, il PGT intende attivare strumenti innovativi di disciplina fondata sulle regole morfologiche. 2. Obiettivo generale in tali ambiti residenziali è l'incremento della qualità urbana complessiva, tramite la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, compiuta attraverso interventi

capaci di incrementare la qualità architettonico-edilizia. 3. Altresì, gli interventi in tale zona sono finalizzati, secondo quanto indicato nella tavola B1.2 all'incremento della qualità e della dotazione di spazio pubblico, attraverso l'arretramento del confine di proprietà e la conseguente cessione delle aree, da configurare secondo gli schemi tipo di sezioni stradali di seguito riportate. 4. Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001. 5. Tutti gli interventi compresa la realizzazione o l'utilizzazione dei sottotetti sono subordinati ai disposti dell'articolo delle presenti norme sul carico relazionale, art. 8.2. 6. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche coerenti ed unitarie per l'intero edificio provvedendo, ove occorra, alla completa risistemazione dei prospetti. 7. Nelle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di spazi accessori non abitabili (centrali termiche, cantine, spazi di servizio, locali deposito rifiuti) totalmente interrati, sino al limite del Rapporto di Occupazione (RO) determinata. 8. Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate. 9. L'incremento di superficie coperta deve dimostrare, con specifica relazione, il rispetto delle aree a verde di pregio esistenti nel lotto, la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio e le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale. 10. Gli interventi nell'ambito di riqualificazione morfologica possono essere condotti, a discrezione del proponente, secondo i seguenti due regimi (ordinario e morfologico):

10.4.1. Regime ordinario: 1. I limiti massimi di edificazione sono i seguenti: • IF 1,6 m³/ m² • IC 30 % • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2.articolo 3 • H m.10,50 (3 piani f.t.). • IP 30% 2. La volumetria massima ammissibile è computata al lordo di eventuali volumi esistenti sul medesimo lotto se confermati. 3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione compiuti in regime ordinario, potranno essere attuati anche senza osservare l'arretramento indicato nella tavola B1.2, pertinente il regime morfologico. Nel caso di arretramento l'indice IF si applica al lotto risultante a seguito dell'arretramento. 4. Gli indici IP e RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento. 5. Eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del fabbisogno conseguente al carico relazionale. 10.4.2. Regime morfologico: 1. I limiti massimi di edificazione da assumere adottando il regime morfologico sono determinati applicando in modo sequenziale i seguenti parametri: 1. Determinazione del fronte principale sulla base delle indicazioni di allineamento della tavola B1.2. 2. Tale fronte è determinato tramite l'applicazione delle distanze dai confini di proprietà, considerando il lotto singolo o l'eventuale insieme di lotti aggregati (due o più) che partecipano all'operazione. 3. Determinazione della superficie copribile massima teorica: la SC è da intendersi come il prodotto tra lo sviluppo totale del fronte edilizio principale risultante e la profondità virtuale di m 11.00. 4. Determinazione della Superficie Lorda massima data dal prodotto tra la superficie coperta teorica e il numero di piani fuori terra e del conseguente volume, calcolato come volume convenzionale (art. 2.8). 5. Il numero di piani fuori terra è pari a 3. Per lotti, o porzioni di lotti aggregati soggetti a interventi unitari, compresi entro le polarità di riqualificazione urbana indicate nella tavola B1.2, il numero di piani fuori terra massimo è pari a 4. 6. Per il calcolo del volume si applica la norma di cui all'art. 2.8. 2. Sono comunque confermati i seguenti parametri • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2.articolo 3 • H m.10,50 (nelle aree con 3 piani f.t.), m. 13,90 (ove sono ammessi 4 piani f.t.). • IP 20% 3. L'edificazione massima ammissibile è computata al lordo di eventuali edifici esistenti sul medesimo lotto se confermati. 4. Il fronte principale risultante, ai fini normativi, è quello allineato e/o parallelo alle direttrici di organizzazione dell'ambito indicate nella tavola B1.2. 5. Tale fronte principale dovrà assumere anche il carattere di vero e proprio fronte architettonico dell'edificio, configurandosi come diaframma di regolazione delle relazioni dell'edificio con lo spazio aperto, coi percorsi pubblici di at-

traversamento dell'isolato, con i percorsi di accesso. 6. Il fronte principale del fabbricato potrà essere collocato in fregio alle aree di cessione o arretrato e liberamente articolato, purché la giacitura prevalente rispetti il Rapporto di distanza Esclusione dei lotti di organizzazione d'ambito individuate nella tavola B1.2. 7. I fronti edificati si potranno allineare lungo tale arretramento, o più internamente al lotto, per tutta l'altezza consentita dalle presenti norme. 8. Rispetto agli orientamenti stabiliti dalle giaciture delle direttrici di organizzazione d'ambito e dagli altri parametri determinanti l'edificazione, si potranno operare lievi discostamenti, debitamente argomentati nella relazione di progetto, funzionali esclusivamente al rafforzamento della coerenza e della qualità architettonica dell'edificio in progetto. 9. L'edificazione dovrà estendersi a tutto il fronte principale individuato, la profondità reale del fabbricato potrà essere differente da quella massima virtuale, ferma restando la superficie copribile massima e la slp determinata secondo le modalità di cui ai punti precedenti. 10. Gli indici IP e RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento; eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del carico relazionale. 11. È incentivata la costruzione in aderenza, sottoposta a debita convenzione tra le parti confinanti, registrata e trascritta, dalla quale risulti l'impegno alla costruzione in aderenza per entrambi i proprietari, in modo da limitare la persistenza nel tempo di pareti cieche. 12. La realizzazione degli interventi comporta l'arretramento del confine di proprietà rispettivamente di 4.50 o 7.00 metri determinata nella Tavola 16 in relazione alla categoria della strada, e la conseguente cessione dell'area, laddove e come indicato nella tavola 16. Tale arretramento è da effettuarsi sia per interventi unitari su lotti contigui che per interventi su singolo lotto, e configura sezioni stradali del tipo di seguito indicato. 13. Nel caso di adesione al regime morfologico, la realizzazione degli interventi comporta la realizzazione e la cessione degli spazi e dei percorsi pubblici riportati, con tracciato indicativo, nella tavola 16. L'Amministrazione comunale, in relazione alle condizioni del contesto e delle caratteristiche della strada, potrà valutare l'opportunità di monetizzare le aree in luogo della cessione prevista al fine di effettuare interventi unitari finalizzati ad individuare aree per la sosta e spazi per la pedonalità a servizio della zona di intervento, comunque a non più di 350 metri dal lotto di intervento. 14. Tutti gli interventi in regime morfologico, dovranno comunque garantire la formazione di percorsi pubblici, o privati ad uso pubblico (anche con possibilità di attraversamento dei fabbricati tramite portici, androni, passaggi, ecc.) funzionali all'attraversamento dell'isolato ogni 100 metri. Tali passaggi dovranno essere coordinati con quelli eventualmente esistenti ed essere comunque localizzati in maniera bilanciata entro l'isolato stesso. 15. È ammesso l'intervento congiunto e unitario di due o più lotti contigui lungo una o più direttrici di organizzazione d'ambito indicate nella tavola 16. In tal caso l'area pertinenziale dell'intervento dovrà risultare spazio privato di carattere condominiale senza recinzioni interne. Nel caso di aggregazioni di lotti contigui, non uniti da una direttrice di organizzazione d'ambito, non è applicabile il regime morfologico. 16. Al fine attivare il processo di attuazione all'interno del regime morfologico il Comune potrà predisporre un progetto guida riferito al tronco stradale invitando i proprietari ad adeguarsi ai contenuti di tale progetto. 10.4.3. Esempio di applicazione del regime morfologico Prescrizioni morfologiche Tavola B1.2 (si rimanda ai grafici delle NTA) 1. Applicazione delle distanze dai confini (5.00 m) per la determinazione del fronte principale risultante. Sono indicati: • il caso di intervento su singoli lotti ove per ogni lotto sono applicate le distanze dai propri confini e si producono tre fronti staccati; • il caso di intervento su due lotti aggregati, ove si applicano le distanze considerando l'intera unità, assumendo nel fronte principale anche la porzione corrispondente alle rispettive distanze dal confine tra i due lotti originari (si rimanda ai grafici delle NTA). Simulazione di una ipotetica riconfigurazione dell'isolato (si rimanda ai grafici delle NTA).

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pasubio, 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - l'altezza interna netta della cantina è di 2,80 mt. e non 2,70 mt (come indicato) e manca la rappresentazione della finestra sul soffitto

Regolarizzabili mediante: predisposizione dell'aggiornamento catastale DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: - l'altezza interna netta della cantina è di 2,80 mt. e non 2,70 mt (come indicato) e manca la rappresentazione della finestra sul soffitto

Note: Le spese di regolarizzazione catastali sono parte integrante dell'incarico ricevuto dallo scrivente CTU

Informazioni in merito alla conformità catastale: In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU ha depositato presso l'agenzia del Territorio di Bergamo l'aggiornamento catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pasubio, 2

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 15/07/2011.** 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 **proprietario/i ante ventennio al 15/07/2011.** 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 15/07/2011 al 15/07/2011. In forza di Accettazione di eredità; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/07/2011 al 24/01/2013. In forza di Costituzione di società a responsabilità limitata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: si precisa che con l'atto costitutivo della società i soci garantiscono la piena proprietà dell'immobile al foglio 7, mappale 2007, subalterno 1 e 2 unitamente al terreno identificato al foglio 9 mappale 3179. Questi identificativi, per il tramite della DIA originaria, indicata all'interno della perizia, ha dato origine all'attuale edificio per il quale alcune sue Unità Immobiliari sono oggetto dell'attuale perizia di stima.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/01/2013 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 e cantina

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 15/07/2011.** 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 **proprietario/i ante ventennio al 15/07/2011.** 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 15/07/2011 al 15/07/2011. In forza di Accettazione di eredità; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/07/2011 al 24/01/2013. In forza di Costituzione di società a responsabilità

limitata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: si precisa che con l'atto costitutivo della società i soci garantiscono la piena proprietà dell'immobile al foglio 7, mappale 2007, subalterno 1 e 2 unitamente al terreno identificato al foglio 9 mappale 3179. Questi identificativi, per il tramite della DIA originaria, indicata all'interno della perizia, ha dato origine all'attuale edificio per il quale alcune sue Unità Immobiliari sono oggetto dell'attuale perizia di stima.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/01/2013 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 19/02/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/03/2025 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Registrato a Bergamo in data 24/02/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/07/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 102.825,85; Importo capitale: € 100.625,85; Note: Annotazione presentata il OMISSIS Reg. Part. OMISSIS Reg. Ren. OMISSIS93 - Tipo atto: Restrizione dei beni.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Revoca atti soggetti a trascrizione; Registrato a Bergamo in data 03/03/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/06/2015 ai nn. OMISSIS; Note: Si chiede la revoca ex art. 291 C.C. e pertanto la dichiarazione di inefficacia nei confronti del Banco Popolare S.C., dell'atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ex art. 2645 ter C.C. stipulato in data OMISSIS a rogito Notaio OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Registrato a Bergamo in data 12/09/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/02/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 262.120,38.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Registrato a Bergamo in data 14/10/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/10/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 215.941,03; Importo capitale: € 215.941,03; Note: Annotazione presentata il OMISSIS Reg. Part. OMISSIS Reg. Ren. OMISSIS - Tipo atto: Restrizione dei beni Annotazione presentata il OMISSIS Reg. Part. OMISSIS Reg. Ren. OMISSIS - Tipo atto: Restrizione dei beni.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Registrato a Bergamo in data 12/09/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/09/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 262.120,38.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Annotazione a iscrizione annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Frazionamento in quota; A rogito di OMISSIS in data 24/01/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/02/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.664,95.

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: Le spese insolute alla data della comunicazione dell'amministratore avvenuta in data 30.05.2025 ammontano ad € 845,40

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG), Via Pasubio, 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 239,91.

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: Le spese insolute alla data della comunicazione dell'amministratore avvenuta in data 30.05.2025 ammontano ad € 1.027,70

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento e cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	85,33	1,00	85,33
balconi	sup lorda di pavimento	28,48	0,33	9,40
cantina	sup lorda di pavimento	8,07	0,50	4,04
		121,88		98,76

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



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 e cantina

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Stezzano (BG), Via Pasubio, 2
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG), Via Pasubio, 2
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si informa che il presente subalterno è inserito all'interno del medesimo lotto dell'appartamento in quanto è stato identificato come pertinenza all'interno dell'atto notarile di compravendita.

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 semi 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.

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 e cantina. Abitazione di tipo economico [A3]
Stezzano (BG), Via Pasubio, 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 158.032,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	85,33	€ 1.600,00	€ 136.528,00
bacloni	9,40	€ 1.600,00	€ 15.040,00
cantina	4,04	€ 1.600,00	€ 6.464,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 158.032,00
Valore Finale			€ 158.032,00
Valore corpo			€ 158.032,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 158.032,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 158.032,00

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Stezzano (BG), Via Pasubio, 2**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 23.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 23.000,00
Valore corpo			€ 23.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	98,76	€ 158.032,00	€ 158.032,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 23.000,00	€ 23.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 27.154,80
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.873,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 147.004,10
Valore diritto e quota	€ 147.004,10

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:



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



€ 147.004,10

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.





Lotto: 002 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pasubio, 2

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato in OMISSIS (Bg) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/2 e la Sig.ra OMISSIS nata in OMISSIS (Bg) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/2, foglio 7, particella 7316, subalterno 16, comune Stezzano, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq., superficie 19 mq., rendita € 47,26

Derivante da: - 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 nel classamento del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Variazione di classamento (n. OMISSIS); - Costituzione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Costituzione (n. OMISSIS)

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: terrapieno, terrapieno, Sub. 15 (U.i. oggetto della presente perizia), Sub. 1 (corsello condominiale, non oggetto della presente perizia).

Note: Si fa presente che sull'atto notarile risulta la compravendita dell'immobile identificato catastalmente al Foglio 7, Particella 7316, Subalterno 16, Categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq., sup. cat. 18 mq., rendita 40,28 € che, successivamente, tramite l'aggiornamento del sottoscritto CTU l'identificativo catastale è il seguente: Foglio 7, Particella 7316, Subalterno 16, Categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq., sup. cat. 19 mq., rendita 47,26 €

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 rintracciati nelle 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 semi periferia del Comune di OMISSIS, con scarse aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

portanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Kilometro rosso.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buono), Polizia Locale (Buono), Farmacia (Buono), Scuole (Buono), Banca (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Rio Morla e delle rogge.

Attrazioni storiche: Villa Caroli Zanchi e Santuario della Madonna dei Campi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1,0 km, Aeroporto di Orio al Serio 10,0 km, Autostrada A4 ingresso Bergamo 4,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare autorimessa è posta al piano interrato con accesso pedonale dal subalterno n. 1 (parti comuni, corridoio condominiale) e carrale, tramite il corsello, dalla pubblica via Pasubio in comune con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo condominio "Mina" ed è composta da un unico locale di superficie complessiva di mq. 18,83 circa (autorimessa) con altezza interna netta di 2,40 mt.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011-2013

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 mt.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: parete in c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gress condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: basculante materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2013
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
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:	

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	Si informa che, stante la normativa ora vigente e la superficie complessiva dell'intera autorimessa, superiore ai 300mq. si dovrà prevedere la relativa regolarizzazione, tramite l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi alla Categoria 75.1.A
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO










3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2011/019

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Demolizione edificio esistente - nuova edificazione residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/02/2011 al n. di prot. 1122

NOTE: - Richiesta di Voltura Denuncia di inizio attività n°OMISSIS del OMISSIS prot. OMISSIS a nome della società OMISSIS. con amministratore della società Sig. OMISSIS; - Comunicazione di inizio lavori del OMISSIS presentata in data OMISSIS



Numero pratica: 2012/001 - variante 1 alla 2011/019

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Variante n° 1 alla DIA n°2011/019 del 15.02.2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/01/2012 al n. di prot.




Numero pratica: 2013/011 - variante 2 alla 2011/019

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante 2 alla DIA n° 2011/019 del 15.02.2011 diversa distribuzione interna ai vari piano e sistemazione degli spazi esterni

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/01/2013 al n. di prot.

NOTE: - Comunicazione di fine lavori in data OMISSIS; - Domanda di agibilità presentata in data OMISSIS; - Collaudo statico a firma dell'ing. Ernesto Gritti depositato in data OMISSIS; - Dichiarazione di conformità impianto elettrico parti comuni del OMISSIS; - Dichiarazione di conformità impianto elettrico appartamento del OMISSIS; - Dichiarazione di conformità impianto termico parti comuni n°OMISSIS; - Dichiarazione di conformità impianto termico appartamento n°OMISSIS





3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pasubio, 2

Conformità edilizia:




Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - mancata identificazione della posizione di alcune pilastature.

Regularizzabili mediante: Presentazione di SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: - mancata identificazione della posizione di alcune pilastature.

Oneri di regolarizzazione	
Predisposizione della pratica di scia in sanatoria comprensiva di ogni onere occorrente (sanzione amministrativa). Si stima la spesa	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Una volta depositata la pratica in sanatoria si potrà dichiarare la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pasubio, 2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 12 in data 10.05.2019 pubblicato sul B.U.R.L. n. 42 in data 16.10.2019
Zona omogenea:	Residenziale di riqualificazione morfologica art. 10.4.1-2-3
Norme tecniche di attuazione:	art. 10.4. Ambito residenziale di riqualificazione morfologica 1. Negli ambiti residenziali di riqualificazione morfologica del TUC, di cui si conferma la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, il PGT intende attivare strumenti innovativi di disciplina fondata sulle regole morfologiche. 2. Obiettivo generale in tali ambiti residenziali è l'incremento della qualità urbana complessiva, tramite la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, compiuta attraverso interventi capaci di incrementare la qualità architettonico-edilizia. 3. Altresì, gli interventi in tale zona sono finalizzati, secondo quanto indicato nella tavola B1.2 all'incremento della qualità e della dotazione di spazio pubblico, attraverso l'arretramento del confine di proprietà e la conseguente cessione delle aree, da configurare secondo gli schemi tipo di sezioni stradali di seguito riportate. 4. Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001. 5. Tutti gli interventi compresa la realizzazione o l'utilizzazione dei sottotetti sono subordinati ai disposti dell'articolo delle presenti norme sul carico relazionale, art. 8.2. 6. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche coerenti ed unitarie per l'intero edificio provvedendo, ove occorra, alla completa risistemazione dei prospetti. 7. Nelle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di spazi accessori non abitabili (centrali termiche, cantine, spazi di servizio, locali deposito rifiuti) totalmente interrati, sino al limite del Rapporto di Occupazione (RO) determinata. 8. Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate. 9. L'incremento di superficie coperta deve dimostrare, con specifica relazione, il rispetto delle aree a verde di pregio esistenti nel lotto, la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio e le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale. 10. Gli interventi nell'ambito di riqualificazione morfologica possono essere condotti, a discrezione del proponente, secondo i seguenti due regimi (ordinario e morfologico): 10.4.1. Regime ordinario: 1. I limiti massimi di edificazione sono i seguenti: • IF 1,6 m ³ / m ² • IC 30 % • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2. articolo 3 • H m.10,50 (3 piani f.t.). • IP 30% 2. La volumetria massima ammissibile è computata al lordo di eventuali volumi esistenti sul medesimo lotto se confermati. 3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione compiuti in regime ordinario, potranno essere attuati anche senza osservare l'arretramento indicato nella tavola B1.2, pertinente il regime morfologico. Nel caso di arretramento l'indice IF si ap-

plica al lotto risultante a seguito dell'arretramento. 4. Gli indici IP e RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento. 5. Eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del fabbisogno conseguente al carico relazionale. 10.4.2. Regime morfologico: 1. I limiti massimi di edificazione da assumere adottando il regime morfologico sono determinati applicando in modo sequenziale i seguenti parametri: 1. Determinazione del fronte principale sulla base delle indicazioni di allineamento della tavola B1.2. 2. Tale fronte è determinato tramite l'applicazione delle distanze dai confini di proprietà, considerando il lotto singolo o l'eventuale insieme di lotti aggregati (due o più) che partecipano all'operazione. 3. Determinazione della superficie copribile massima teorica: la SC è da intendersi come il prodotto tra lo sviluppo totale del fronte edilizio principale risultante e la profondità virtuale di m 11.00. 4. Determinazione della Superficie Lorda massima data dal prodotto tra la superficie coperta teorica e il numero di piani fuori terra e del conseguente volume, calcolato come volume convenzionale (art. 2.8). 5. Il numero di piani fuori terra è pari a 3. Per lotti, o porzioni di lotti aggregati soggetti a interventi unitari, compresi entro le polarità di riqualificazione urbana indicate nella tavola B1.2, il numero di piani fuori terra massimo è pari a 4. 6. Per il calcolo del volume si applica la norma di cui all'art. 2.8. 2. Sono comunque confermati i seguenti parametri • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2.articolo 3 • H m.10,50 (nelle aree con 3 piani f.t.), m. 13,90 (ove sono ammessi 4 piani f.t.). • IP 20% 3. L'edificazione massima ammissibile è computata al lordo di eventuali edifici esistenti sul medesimo lotto se confermati. 4. Il fronte principale risultante, ai fini normativi, è quello allineato e/o parallelo alle direttrici di organizzazione dell'ambito indicate nella tavola B1.2. 5. Tale fronte principale dovrà assumere anche il carattere di vero e proprio fronte architettonico dell'edificio, configurandosi come diaframma di regolazione delle relazioni dell'edificio con lo spazio aperto, coi percorsi pubblici di attraversamento dell'isolato, con i percorsi di accesso. 6. Il fronte principale del fabbricato potrà essere collocato in fregio alle aree di cessione o arretrato e liberamente articolato, purché la giacitura prevalente rispetti quella determinate dalle direttrici di organizzazione d'ambito individuate nella tavola B1.2. 7. I fronti edificati si potranno allineare lungo tale arretramento, o più internamente al lotto, per tutta l'altezza consentita dalle presenti norme. 8. Rispetto agli orientamenti stabiliti dalle giaciture delle direttrici di organizzazione d'ambito e dagli altri parametri determinanti l'edificazione, si potranno operare lievi discostamenti, debitamente argomentati nella relazione di progetto, funzionali esclusivamente al rafforzamento della coerenza e della qualità architettonica dell'edificio in progetto. 9. L'edificazione dovrà estendersi a tutto il fronte principale individuato, la profondità reale del fabbricato potrà essere differente da quella massima virtuale, ferma restando la superficie copribile massima e la slp determinata secondo le modalità di cui ai punti precedenti. 10. Gli indici IP e RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento; eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del carico relazionale. 11. È incentivata la costruzione in aderenza, sottoposta a debita convenzione tra le parti confinanti, registrata e trascritta, dalla quale risulti l'impegno alla costruzione in aderenza per entrambi i proprietari, in modo da limitare la persistenza nel tempo di pareti cieche. 12. La realizzazione degli interventi comporta l'arretramento del confine di proprietà rispettivamente di 4.50 o 7.00 metri determinata nella Tavola 16 in relazione alla categoria della strada, e la conseguente cessione dell'area, laddove e come indicato nella tavola 16. Tale arretramento è da effettuarsi sia per interventi unitari su lotti contigui che per interventi su singolo lotto, e configura sezioni stradali del tipo di seguito indicato. 13. Nel caso di adesione al regime morfologico, la realizzazione degli interventi comporta la realizzazione e la cessione degli spazi e dei percorsi pub-

	<p>blici riportati, con tracciato indicativo, nella tavola 16.</p> <p>L'Amministrazione comunale, in relazione alle condizioni del contesto e delle caratteristiche della strada, potrà valutare l'opportunità di monetizzare le aree in luogo della cessione prevista al fine di effettuare interventi unitari finalizzati ad individuare aree per la sosta e spazi per la pedonalità a servizio della zona di intervento, comunque a non più di 350 metri dal lotto di intervento. 14. Tutti gli interventi in regime morfologico, dovranno comunque garantire la formazione di percorsi pubblici, o privati ad uso pubblico (anche con possibilità di attraversamento dei fabbricati tramite portici, androni, passaggi, ecc.) funzionali all'attraversamento dell'isolato ogni 100 metri. Tali passaggi dovranno essere coordinati con quelli eventualmente esistenti ed essere comunque localizzati in maniera bilanciata entro l'isolato stesso. 15. È ammesso l'intervento congiunto e unitario di due o più lotti contigui lungo una o più direttrici di organizzazione d'ambito indicate nella tavola 16. In tal caso l'area pertinenziale dell'intervento dovrà risultare spazio privato di carattere condominiale senza recinzioni interne. Nel caso di aggregazioni di lotti contigui, non uniti da una direttrice di organizzazione d'ambito, non è applicabile il regime morfologico. 16. Al fine attivare il processo di attuazione all'interno del regime morfologico il Comune potrà predisporre un progetto guida riferito al tronco stradale invitando i proprietari ad adeguarsi ai contenuti di tale progetto. 10.4.3. Esempio di applicazione del regime morfologico</p> <p>Prescrizioni morfologiche Tavola B1.2 (si rimanda ai grafici delle NTA)</p> <p>1. Applicazione delle distanze dai confini (5.00 m) per la determinazione del fronte principale risultante. Sono indicati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il caso di intervento su singoli lotti ove per ogni lotto sono applicate le distanze dai propri confini e si producono tre fronti staccati; • il caso di intervento su due lotti aggregati, ove si applicano le distanze considerando l'intera unità, assumendo nel fronte principale anche la porzione corrispondente alle rispettive distanze dal confine tra i due lotti originari (si rimanda ai grafici delle NTA). Simulazione di una ipotetica riconfigurazione dell'isolato (si rimanda ai grafici delle NTA).
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 41 in data 13.12.2018 pubblicato sul B.U.R.L. n. 51 in data 19.12.2018
Zona omogenea:	Residenziale di riqualificazione morfologica
Norme tecniche di attuazione:	<p>art. 10.4. Ambito residenziale di riqualificazione morfologica 1. Negli ambiti residenziali di riqualificazione morfologica del TUC, di cui si conferma la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, il PGT intende attivare strumenti innovativi di disciplina fondata sulle regole morfologiche. 2. Obiettivo generale in tali ambiti residenziali è l'incremento della qualità urbana complessiva, tramite la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, compiuta attraverso interventi capaci di incrementare la qualità architettonico-edilizia. 3. Altresì, gli interventi in tale zona sono finalizzati, secondo quanto indicato nella tavola B1.2 all'incremento della qualità e della dotazione di spazio pubblico, attraverso l'arretramento del confine di proprietà e la conseguente cessione delle aree, da configurare secondo gli schemi tipo di sezioni stradali di seguito riportate. 4. Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001. 5. Tutti gli interventi compresa la realizzazione o l'utilizzazione dei sottotetti sono subordinati ai disposti dell'articolo delle presenti norme sul carico relazionale, art. 8.2. 6. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche coerenti ed unitarie per l'intero edificio provvedendo, ove occorra, alla completa risistemazione dei prospetti. 7. Nelle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di spazi accessori non abitabili (centrali termiche, cantine, spazi di servizio, locali deposito rifiuti) totalmente interrati, sino al limite del Rapporto di Occupazione (RO) determinata. 8. Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate. 9. L'incremento di superficie coperta</p>

deve dimostrare, con specifica relazione, il rispetto delle aree a verde di pregio esistenti nel lotto, la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio e le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale. 10. Gli interventi nell'ambito di riqualificazione morfologica possono essere condotti, a discrezione del proponente, secondo i seguenti due regimi (ordinario e morfologico): 10.4.1. Regime ordinario: 1. I limiti massimi di edificazione sono i seguenti: • IF 1,6 m³/ m² • IC 30 % • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2.articolo 3 • H m.10,50 (3 piani f.t.). • IP 30% 2. La volumetria massima ammissibile è computata al lordo di eventuali volumi esistenti sul medesimo lotto se confermati. 3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione compiuti in regime ordinario, potranno essere attuati anche senza osservare l'arretramento indicato nella tavola B1.2, pertinentemente il regime morfologico. Nel caso di arretramento l'indice IF si applica al lotto risultante a seguito dell'arretramento. 4. Gli indici IP e RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento. 5. Eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del fabbisogno conseguente al carico relazionale. 10.4.2. Regime morfologico: 1. I limiti massimi di edificazione da assumere adottando il regime morfologico sono determinati applicando in modo sequenziale i seguenti parametri: 1. Determinazione del fronte principale sulla base delle indicazioni di allineamento della tavola B1.2. 2. Tale fronte è determinato tramite l'applicazione delle distanze dai confini di proprietà, considerando il lotto singolo o l'eventuale insieme di lotti aggregati (due o più) che partecipano all'operazione. 3. Determinazione della superficie copribile massima teorica: la SC è da intendersi come il prodotto tra lo sviluppo totale del fronte edilizio principale risultante e la profondità virtuale di m 11.00. 4. Determinazione della Superficie Lorda massima data dal prodotto tra la superficie coperta teorica e il numero di piani fuori terra e del conseguente volume, calcolato come volume convenzionale (art. 2.8). 5. Il numero di piani fuori terra è pari a 3. Per lotti, o porzioni di lotti aggregati soggetti a interventi unitari, compresi entro le polarità di riqualificazione urbana indicate nella tavola B1.2, il numero di piani fuori terra massimo è pari a 4. 6. Per il calcolo del volume si applica la norma di cui all'art. 2.8. 2. Sono comunque confermati i seguenti parametri • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2.articolo 3 • H m.10,50 (nelle aree con 3 piani f.t.), m. 13,90 (ove sono ammessi 4 piani f.t.). • IP 20% 3. L'edificazione massima ammissibile è computata al lordo di eventuali edifici esistenti sul medesimo lotto se confermati. 4. Il fronte principale risultante, ai fini normativi, è quello allineato e/o parallelo alle direttrici di organizzazione dell'ambito indicate nella tavola B1.2. 5. Tale fronte principale dovrà assumere anche il carattere di vero e proprio fronte architettonico dell'edificio, configurandosi come diaframma di regolazione delle relazioni dell'edificio con lo spazio aperto, coi percorsi pubblici di attraversamento dell'isolato, con i percorsi di accesso. 6. Il fronte principale del fabbricato potrà essere collocato in fregio alle aree di cessione o arretrato e liberamente articolato, purché la giacitura prevalente rispetti quella determinate dalle direttrici di organizzazione d'ambito individuate nella tavola B1.2. 7. I fronti edificati si potranno allineare lungo tale arretramento, o più internamente al lotto, per tutta l'altezza consentita dalle presenti norme. 8. Rispetto agli orientamenti stabiliti dalle giaciture delle direttrici di organizzazione d'ambito e dagli altri parametri determinanti l'edificazione, si potranno operare lievi discostamenti, debitamente argomentati nella relazione di progetto, funzionali esclusivamente al rafforzamento della coerenza e della qualità architettonica dell'edificio in progetto. 9. L'edificazione dovrà estendersi a tutto il fronte principale individuato, la profondità reale del fabbricato potrà essere differente da quella massima virtuale, ferma restando la superficie copribile massima e la slp determinata secondo le modalità di cui ai punti precedenti. 10. Gli indici IP e RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento; eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento

sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del carico relazionale. 11. È incentivata la costruzione in aderenza, sottoposta a debita convenzione tra le parti contraenti, registrata e trascritta, dalla quale risulti l'impegno alla costruzione in aderenza per entrambi i proprietari, in modo da limitare la persistenza nel tempo di pareti cieche. 12. La realizzazione degli interventi comporta l'arretramento del confine di proprietà rispettivamente di 4.50 o 7.00 metri determinata nella Tavola 16 in relazione alla categoria della strada, e la conseguente cessione dell'area, laddove e come indicato nella tavola 16. Tale arretramento è da effettuarsi sia per interventi unitari su lotti contigui che per interventi su singolo lotto, e configura sezioni stradali del tipo di seguito indicato. 13. Nel caso di adesione al regime morfologico, la realizzazione degli interventi comporta la realizzazione e la cessione degli spazi e dei percorsi pubblici riportati, con tracciato indicativo, nella tavola 16. L'Amministrazione comunale, in relazione alle condizioni del contesto e delle caratteristiche della strada, potrà valutare l'opportunità di monetizzare le aree in luogo della cessione prevista al fine di effettuare interventi unitari finalizzati ad individuare aree per la sosta e spazi per la pedonalità a servizio della zona di intervento, comunque a non più di 350 metri dal lotto di intervento. 14. Tutti gli interventi in regime morfologico, dovranno comunque garantire la formazione di percorsi pubblici, o privati ad uso pubblico (anche con possibilità di attraversamento dei fabbricati tramite portici, androni, passaggi, ecc.) funzionali all'attraversamento dell'isolato ogni 100 metri. Tali passaggi dovranno essere coordinati con quelli eventualmente esistenti ed essere comunque localizzati in maniera bilanciata entro l'isolato stesso. 15. È ammesso l'intervento congiunto e unitario di due o più lotti contigui lungo una o più direttrici di organizzazione d'ambito indicate nella tavola 16. In tal caso l'area pertinenziale dell'intervento dovrà risultare spazio privato di carattere condominiale senza recinzioni interne. Nel caso di aggregazioni di lotti contigui, non uniti da una direttrice di organizzazione d'ambito, non è applicabile il regime morfologico. 16. Al fine attivare il processo di attuazione all'interno del regime morfologico il Comune potrà predisporre un progetto guida riferito al tronco stradale invitando i proprietari ad adeguarsi ai contenuti di tale progetto. 10.4.3. Esempio di applicazione del regime morfologico Prescrizioni morfologiche Tavola B1.2 (si rimanda ai grafici delle NTA)

1. Applicazione delle distanze dai confini (5.00 m) per la determinazione del fronte principale risultante. Sono indicati:

- il caso di intervento su singoli lotti ove per ogni lotto sono applicate le distanze dai propri confini e si producono tre fronti staccati;
- il caso di intervento su due lotti aggregati, ove si applicano le distanze considerando l'intera unità, assumendo nel fronte principale anche la porzione corrispondente alle rispettive distanze dal confine tra i due lotti originari (si rimanda ai grafici delle NTA). Simulazione di una ipotetica riconfigurazione dell'isolato (si rimanda ai grafici delle NTA).

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

NO

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: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pasubio, 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - mancata identificazione della posizione di alcune pilastrature.

Regolarizzabili mediante: predisposizione dell'aggiornamento catastale DOCCA

Descrizione delle opere da aggiornare: - mancata identificazione della posizione di alcune pilastrature.

Note: Le spese di regolarizzazione catastali sono parte integrante dell'incarico ricevuto dallo scrivente CTU

Informazioni in merito alla conformità catastale: In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU ha depositato presso l'agenzia del Territorio di Bergamo l'aggiornamento catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 15/07/2011**. 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 **proprietario/i ante ventennio al 15/07/2011**. 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 15/07/2011 al 15/07/2011. In forza di Accettazione di eredità; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/07/2011 al 24/01/2013. In forza di Costituzione di società a responsabilità limitata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: si precisa che con l'atto costitutivo della società i soci garantiscono la piena proprietà dell'immobile al foglio 7, mappale 2007, subalterno 1 e 2 unitamente al terreno identificato al foglio 9 mappale 3179. Questi identificativi, per il tramite della DIA originaria, indicata all'interno della perizia, ha dato origine all'attuale edificio per il quale alcune sue Unità Immobiliari sono oggetto dell'attuale perizia di stima.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/01/2013 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 19/02/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/03/2025 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Registrato a Bergamo in data 24/02/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/07/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 102.825,85; Importo capitale: € 100.625,85; Note: Annotazione presentata il OMISSIS Reg. Part. OMISSIS Reg. Ren. OMISSIS93 - Tipo atto: Restrizione dei beni.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Revoca atti soggetti a trascrizione; Registrato a Bergamo in data 03/03/2015 ai nn. OMISSIS in data 04/06/2015 ai nn. OMISSIS; Note: Si chiede la revoca ex art. 291 C.C. e pertanto la dichiarazione di inefficacia nei confronti del Banco Popolare S.C., dell'atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ex art. 2645 ter C.C. stipulato in data OMISSIS a rogito Notaio OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 61,87.

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: Le spese insolute alla data della comunicazione dell'amministratore avvenuta in data 30.05.2025 ammontano ad € 30,94

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa

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:

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 semi 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.

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:

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Stezzano (BG), Via Pasubio, 2**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 20.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 20.000,00
Valore corpo			€ 20.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 30,94
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 15.469,06
Valore diritto e quota	€ 15.469,06

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.469,06
---	-------------

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.





Lotto: 003 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pasubio, 2

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato in OMISSIS (Bg) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/2 e la Sig.ra OMISSIS nata in OMISSIS (Bg) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/2, foglio 7, particella 7316, subalterno 12, comune Stezzano, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq., superficie 17 mq., rendita € 42,97

Derivante da: - Variazione del OMISSIS - inserimento in visura dei dati di superficie; - Variazione nel classamento del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Variazione di classamento (n. OMISSIS); -

- Costituzione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Costituzione (n. OMISSIS)

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: Sub. 1 (corsello condominiale, non oggetto della presente perizia), Sub. 13 (U.i. non oggetto della presente perizia), Sub. 1 (scala condominiale ed altra u.i., non oggetto della presente perizia), Sub. 1 (scala e corridoio condominiale, non oggetto della presente perizia)

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 rintracciati nelle 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 semi periferia del Comune di OMISSIS, con scarse aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Kilometro rosso.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buono), Polizia Locale (Buono), Farmacia (Buono), Scuole (Buono), Banca (Buono)



Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Rio Morla e delle rogge.

Attrazioni storiche: Villa Caroli Zanchi e Santuario della Madonna dei Campi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1,0 km, Aeroporto di Orio al Serio 10,0 km, Autostrada A4 ingresso Bergamo 4,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare autorimessa è posta al piano interrato con accesso pedonale dal subalterno n. 1 (parti comuni, corridoio condominiale) e carrale, tramite il corsello, dalla pubblica via Pasubio in comune con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo condominio "Mina" ed è composta da un unico locale di superficie complessiva di mq. 19,02 circa (autorimessa) con altezza interna netta di 2,70 mt. tranne all'ingresso che la trave ribassata porta l'altezza netta a 2,40 mt.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011-2013

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 mt. ed iniziale di 2,40 mt.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: parete in c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gress condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

<i>Note</i>	Si informa che, stante la normativa ora vigente e la superficie complessiva dell'intera autorimessa, superiore ai 300mq. si dovrà prevedere la relativa regolarizzazione, tramite l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi alla Categoria 75.1.A
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



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2011/019

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Demolizione edificio esistente - nuova edificazione residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/02/2011 al n. di prot. 1122

NOTE: - Richiesta di Voltura Denuncia di inizio attività n°OMISSIS del OMISSIS prot. OMISSIS a nome della società OMISSIS. con amministratore della società Sig. OMISSIS; - Comunicazione di inizio lavori del OMISSIS presentata in data OMISSIS

Numero pratica: 2012/001 - variante 1 alla 2011/019

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Variante n° 1 alla DIA n°2011/019 del 15.02.2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/01/2012 al n. di prot.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Numero pratica: 2013/011 - variante 2 alla 2011/019

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante 2 alla DIA n° 2011/019 del 15.02.2011 diversa distribuzione interna ai vari piano e sistemazione degli spazi esterni

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/01/2013 al n. di prot.

NOTE: - Comunicazine di fine lavori in data OMISSIS; - Domanda di agibilità presentata in data OMISSIS; - Collaudo statico a firma dell'ing. Ernesto Gritti depositato in data OMISSIS; - Dichiarazione di conformità impianto elettrico parti comuni del OMISSIS; - Dichiarazione di conformità impianto elettrico appartamento del OMISSIS; - Dichiarazione di conformità impianto termico parti comuni n°OMISSIS; - Dichiarazione di conformità impianto termico appartamento n°OMISSIS

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pasubio, 2**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - è presente un passaggio ad altra unità immobiliare non oggetto della presente perizia e nemmeno di proprietà degli esecutati. Questo passaggio dovrà essere necessariamente chiuso con una muratura, anche di cartongesso. Similmente è presente una trave ribassata all'ingresso dell'auto-rimessa, che ne porta l'altezza netta a 2,40 mt. mai indicata nelle pratiche autorizzative.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA con opere edili

Descrizione delle opere da aggiornare: - è presente un passaggio ad altra unità immobiliare non oggetto della presente perizia e nemmeno di proprietà degli esecutati. Questo passaggio dovrà essere necessariamente chiuso con una muratura, anche di cartongesso. Similmente è presente una trave ribassata all'ingresso dell'auto-rimessa, che ne porta l'altezza netta a 2,40 mt. mai indicata nelle pratiche autorizzative.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Predisposizione della pratica di scia comprensiva di ogni onere occorrente. Si stima la spesa</i>	€ 1.500,00
<i>Spese stimate di diritti di segreteria comunali</i>	€ 100,00
<i>Spese di aggiornamento catastale, compreso di diritti di segreteria</i>	€ 400,00
<i>Spese stimate di realizzazione della parete in cartongesso, comprensiva di rasatura e tinteggiatura finale su entrambe i lati della parete.</i>	€ 2.000,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Una volta depositata la pratica edilizia, effettuati e lavori ed aggiornato il catasto si potrà dichiarare la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pasubio, 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 12 in data 10.05.2019 pubblicato sul B.U.R.L. n. 42 in data 16.10.2019
Zona omogenea:	Residenziale di riqualificazione morfologica art. 10.4.1-2-3
Norme tecniche di attuazione:	art. 10.4. Ambito residenziale di riqualificazione morfologica 1. Negli ambiti residenziali di riqualificazione morfologica del TUC, di cui si conferma la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, il PGT intende attivare strumenti innovativi di disciplina fondata sulle regole morfologiche. 2. Obiettivo generale in tali ambiti residenziali è l'incremento della qualità urbana complessiva, tramite la riqualifica-

zione del patrimonio edilizio esistente, compiuta attraverso interventi capaci di incrementare la qualità architettonico-edilizia. 3. Altresì, gli interventi in tale zona sono finalizzati, secondo quanto indicato nella tavola B1.2 all'incremento della qualità e della dotazione di spazio pubblico, attraverso l'arretramento del confine di proprietà e la conseguente cessione delle aree, da configurare secondo gli schemi tipo di sezioni stradali di seguito riportate. 4. Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001. 5. Tutti gli interventi compresa la realizzazione o l'utilizzazione dei sottotetti sono subordinati ai disposti dell'articolo delle presenti norme sul carico relazionale, art. 8.2. 6. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche coerenti ed unitarie per l'intero edificio provvedendo, ove occorra, alla completa risistemazione dei prospetti. 7. Nelle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di spazi accessori non abitabili (centrali termiche, cantine, spazi di servizio, locali deposito rifiuti) totalmente interrati, sino al limite del Rapporto di Occupazione (RO) determinata. 8. Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate. 9. L'incremento di superficie coperta deve dimostrare, con specifica relazione, il rispetto delle aree a verde di pregio esistenti nel lotto, la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio e le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale. 10. Gli interventi nell'ambito di riqualificazione morfologica possono essere condotti, a discrezione del proponente, secondo i seguenti due regimi (ordinario e morfologico):

10.4.1. Regime ordinario: 1. I limiti massimi di edificazione sono i seguenti: • IF 1,6 m³/ m² • IC 30 % • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2.articolo 3 • H m.10,50 (3 piani f.t.). • IP 30% 2. La volumetria massima ammissibile è computata al lordo di eventuali volumi esistenti sul medesimo lotto se confermati. 3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione compiuti in regime ordinario, potranno essere attuati anche senza osservare l'arretramento indicato nella tavola B1.2, pertinente il regime morfologico. Nel caso di arretramento l'indice IF si applica al lotto risultante a seguito dell'arretramento. 4. Gli indici IP e RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento. 5. Eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del fabbisogno conseguente al carico relazionale. 10.4.2. Regime morfologico: 1. I limiti massimi di edificazione da assumere adottando il regime morfologico sono determinati applicando in modo sequenziale i seguenti parametri: 1. Determinazione del fronte principale sulla base delle indicazioni di allineamento della tavola B1.2. 2. Tale fronte è determinato tramite l'applicazione delle distanze dai confini di proprietà, considerando il lotto singolo o l'eventuale insieme di lotti aggregati (due o più) che partecipano all'operazione. 3. Determinazione della superficie copribile massima teorica: la SC è da intendersi come il prodotto tra lo sviluppo totale del fronte edilizio principale risultante e la profondità virtuale di m 11.00. 4. Determinazione della Superficie Lorda massima data dal prodotto tra la superficie coperta teorica e il numero di piani fuori terra e del conseguente volume, calcolato come volume convenzionale (art. 2.8). 5. Il numero di piani fuori terra è pari a 3. Per lotti, o porzioni di lotti aggregati soggetti a interventi unitari, compresi entro le polarità di riqualificazione urbana indicate nella tavola B1.2, il numero di piani fuori terra massimo è pari a 4. 6. Per il calcolo del volume si applica la norma di cui all'art. 2.8. 2. Sono comunque confermati i seguenti parametri • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2.articolo 3 • H m.10,50 (nelle aree con 3 piani f.t.), m. 13,90 (ove sono ammessi 4 piani f.t.). • IP 20% 3. L'edificazione massima ammissibile è computata al lordo di eventuali edifici esistenti sul medesimo lotto se confermati. 4. Il fronte principale risultante, ai fini normativi, è quello allineato e/o parallelo alle direttrici di organizzazione dell'ambito indicate nella tavola B1.2. 5. Tale fronte principale dovrà assumere anche il carattere di vero e proprio fronte architettonico dell'edificio, configurandosi come diaframma di regolazione delle rela-

zioni dell'edificio con lo spazio aperto, coi percorsi pubblici di attraversamento dell'isolato, con i percorsi di accesso. 6. Il fronte principale del fabbricato potrà essere collocato in fregio alle aree di cessione o arretrato e liberamente articolato, purché la giacitura prevalente rispetti quella determinate dalle direttrici di organizzazione d'ambito individuate nella tavola B1.2. 7. I fronti edificati si potranno allineare lungo tale arretramento, o più internamente al lotto, per tutta l'altezza consentita dalle presenti norme. 8. Rispetto agli orientamenti stabiliti dalle giaciture delle direttrici di organizzazione d'ambito e dagli altri parametri determinanti l'edificazione, si potranno operare lievi discostamenti, debitamente argomentati nella relazione di progetto, funzionali esclusivamente al rafforzamento della coerenza e della qualità architettonica dell'edificio in progetto. 9. L'edificazione dovrà estendersi a tutto il fronte principale individuato, la profondità reale del fabbricato potrà essere differente da quella massima virtuale, ferma restando la superficie copribile massima e la slp determinata secondo le modalità di cui ai punti precedenti. 10. Gli indici IP e RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento; eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del carico relazionale. 11. È incentivata la costruzione in aderenza, sottoposta a debita convenzione tra le parti confinanti, registrata e trascritta, dalla quale risulti l'impegno alla costruzione in aderenza per entrambi i proprietari, in modo da limitare la persistenza nel tempo di pareti cieche. 12. La realizzazione degli interventi comporta l'arretramento del confine di proprietà rispettivamente di 4.50 o 7.00 metri determinata nella Tavola 16 in relazione alla categoria della strada, e la conseguente cessione dell'area, laddove e come indicato nella tavola 16. Tale arretramento è da effettuarsi sia per interventi unitari su lotti contigui che per interventi su singolo lotto, e configura sezioni stradali del tipo di seguito indicato. 13. Nel caso di adesione al regime morfologico, la realizzazione degli interventi comporta la realizzazione e la cessione degli spazi e dei percorsi pubblici riportati, con tracciato indicativo, nella tavola 16. L'Amministrazione comunale, in relazione alle condizioni del contesto e delle caratteristiche della strada, potrà valutare l'opportunità di monetizzare le aree in luogo della cessione prevista al fine di effettuare interventi unitari finalizzati ad individuare aree per la sosta e spazi per la pedonalità a servizio della zona di intervento, comunque a non più di 350 metri dal lotto di intervento. 14. Tutti gli interventi in regime morfologico, dovranno comunque garantire la formazione di percorsi pubblici, o privati ad uso pubblico (anche con possibilità di attraversamento dei fabbricati tramite portici, androni, passaggi, ecc.) funzionali all'attraversamento dell'isolato ogni 100 metri. Tali passaggi dovranno essere coordinati con quelli eventualmente esistenti ed essere comunque localizzati in maniera bilanciata entro l'isolato stesso. 15. È ammesso l'intervento congiunto e unitario di due o più lotti contigui lungo una o più direttrici di organizzazione d'ambito indicate nella tavola 16. In tal caso l'area pertinenziale dell'intervento dovrà risultare spazio privato di carattere condominiale senza recinzioni interne. Nel caso di aggregazioni di lotti contigui, non uniti da una direttrice di organizzazione d'ambito, non è applicabile il regime morfologico. 16. Al fine attivare il processo di attuazione all'interno del regime morfologico il Comune potrà predisporre un progetto guida riferito al tronco stradale invitando i proprietari ad adeguarsi ai contenuti di tale progetto. 10.4.3. Esempio di applicazione del regime morfologico Prescrizioni morfologiche Tavola B1.2 (si rimanda ai grafici delle NTA)

1. Applicazione delle distanze dai confini (5.00 m) per la determinazione del fronte principale risultante. Sono indicati:

- il caso di intervento su singoli lotti ove per ogni lotto sono applicate le distanze dai propri confini e si producono tre fronti staccati;
- il caso di intervento su due lotti aggregati, ove si applicano le distanze considerando l'intera unità, assumendo nel fronte principale anche la porzione corrispondente alle rispettive distanze dal confine tra i due lotti originari

	(si rimanda ai grafici delle NTA). Simulazione di una ipotetica riconfigurazione dell'isolato (si rimanda ai grafici delle NTA).
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 41 in data 13.12.2018 pubblicato sul B.U.R.L. n. 51 in data 19.12.2018
Zona omogenea:	Residenziale di riqualificazione morfologica
Norme tecniche di attuazione:	<p>art. 10.4. Ambito residenziale di riqualificazione morfologica 1. Negli ambiti residenziali di riqualificazione morfologica del TUC, di cui si conferma la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, il PGT intende attivare strumenti innovativi di disciplina fondata sulle regole morfologiche. 2. Obiettivo generale in tali ambiti residenziali è l'incremento della qualità urbana complessiva, tramite la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, compiuta attraverso interventi capaci di incrementare la qualità architettonico-edilizia. 3. Altresì, gli interventi in tale zona sono finalizzati, secondo quanto indicato nella tavola B1.2 all'incremento della qualità e della dotazione di spazio pubblico, attraverso l'arretramento del confine di proprietà e la conseguente cessione delle aree, da configurare secondo gli schemi tipo di sezioni stradali di seguito riportate. 4. Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001. 5. Tutti gli interventi compresa la realizzazione o l'utilizzazione dei sottotetti sono subordinati ai disposti dell'articolo delle presenti norme sul carico relazionale, art. 8.2. 6. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche coerenti ed unitarie per l'intero edificio provvedendo, ove occorra, alla completa risistemazione dei prospetti. 7. Nelle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di spazi accessori non abitabili (centrali termiche, cantine, spazi di servizio, locali deposito rifiuti) totalmente interrati, sino al limite del Rapporto di Occupazione (RO) determinata. 8. Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate. 9. L'incremento di superficie coperta deve dimostrare, con specifica relazione, il rispetto delle aree a verde di pregio esistenti nel lotto, la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio e le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale. 10. Gli interventi nell'ambito di riqualificazione morfologica possono essere condotti, a discrezione del proponente, secondo i seguenti due regimi (ordinario e morfologico):</p> <p>10.4.1. Regime ordinario: 1. I limiti massimi di edificazione sono i seguenti: • IF 1,6 m³/ m² • IC 30 % • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2.articolo 3 • H m.10,50 (3 piani f.t.). • IP 30% 2. La volumetria massima ammissibile è computata al lordo di eventuali volumi esistenti sul medesimo lotto se confermati. 3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione compiuti in regime ordinario, potranno essere attuati anche senza osservare l'arretramento indicato nella tavola B1.2, pertinente il regime morfologico. Nel caso di arretramento l'indice IF si applica al lotto risultante a seguito dell'arretramento. 4. Gli indici IP e RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento. 5. Eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del fabbisogno conseguente al carico relazionale. 10.4.2. Regime morfologico: 1. I limiti massimi di edificazione da assumere adottando il regime morfologico sono determinati applicando in modo sequenziale i seguenti parametri: 1. Determinazione del fronte principale sulla base delle indicazioni di allineamento della tavola B1.2. 2. Tale fronte è determinato tramite l'applicazione delle distanze dai confini di proprietà, considerando il lotto singolo o l'eventuale insieme di lotti aggregati (due o più) che partecipano all'operazione. 3. Determinazione della superficie copribile massima teorica: la SC è da intendersi come il prodotto tra lo sviluppo totale del fronte edilizio principale risultante e la profondità virtuale di m 11.00. 4. Determinazione della Superficie Lorda massima data dal prodotto tra la superficie coperta teorica e il numero di piani fuori terra e del conseguente volume, calcolato come</p>

volume convenzionale (art. 2.8). 5. Il numero di piani fuori terra è pari a 3. Per lotti, o porzioni di lotti aggregati soggetti a interventi unitari, compresi entro le polarità di riqualificazione urbana indicate nella tavola B1.2, il numero di piani fuori terra massimo è pari a 4. 6. Per il calcolo del volume si applica la norma di cui all'art. 2.8. 2. Sono comunque confermati i seguenti parametri • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2.articolo 3 • H m.10,50 (nelle aree con 3 piani f.t.), m. 13,90 (ove sono ammessi 4 piani f.t.). • IP 20% 3. L'edificazione massima ammissibile è computata al lordo di eventuali edifici esistenti sul medesimo lotto se confermati. 4. Il fronte principale risultante, ai fini normativi, è quello allineato e/o parallelo alle direttrici di organizzazione dell'ambito indicate nella tavola B1.2. 5. Tale fronte principale dovrà assumere anche il carattere di vero e proprio fronte architettonico dell'edificio, configurandosi come diaframma di regolazione delle relazioni dell'edificio con lo spazio aperto, coi percorsi pubblici di attraversamento dell'isolato, con i percorsi di accesso. 6. Il fronte principale del fabbricato potrà essere collocato in fregio alle aree di cessione o arretrato e liberamente articolato, purché la giacitura prevalente rispetti quella determinate dalle direttrici di organizzazione d'ambito individuate nella tavola B1.2. 7. I fronti edificati si potranno allineare lungo tale arretramento, o più internamente al lotto, per tutta l'altezza consentita dalle presenti norme. 8. Rispetto agli orientamenti stabiliti dalle giaciture delle direttrici di organizzazione d'ambito e dagli altri parametri determinanti l'edificazione, si potranno operare lievi discostamenti, debitamente argomentati nella relazione di progetto, funzionali esclusivamente al rafforzamento della coerenza e della qualità architettonica dell'edificio in progetto. 9. L'edificazione dovrà estendersi a tutto il fronte principale individuato, la profondità reale del fabbricato potrà essere differente da quella massima virtuale, ferma restando la superficie copribile massima e la slp determinata secondo le modalità di cui ai punti precedenti. 10. Gli indici IP e RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento; eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del carico relazionale. 11. È incentivata la costruzione in aderenza, sottoposta a debita convenzione tra le parti confinanti, registrata e trascritta, dalla quale risulti l'impegno alla costruzione in aderenza per entrambi i proprietari, in modo da limitare la persistenza nel tempo di pareti cieche. 12. La realizzazione degli interventi comporta l'arretramento del confine di proprietà rispettivamente di 4.50 o 7.00 metri determinata nella Tavola 16 in relazione alla categoria della strada, e la conseguente cessione dell'area, laddove e come indicato nella tavola 16. Tale arretramento è da effettuarsi sia per interventi unitari su lotti contigui che per interventi su singolo lotto, e configura sezioni stradali del tipo di seguito indicato. 13. Nel caso di adesione al regime morfologico, la realizzazione degli interventi comporta la realizzazione e la cessione degli spazi e dei percorsi pubblici riportati, con tracciato indicativo, nella tavola 16. L'Amministrazione comunale, in relazione alle condizioni del contesto e delle caratteristiche della strada, potrà valutare l'opportunità di monetizzare le aree in luogo della cessione prevista al fine di effettuare interventi unitari finalizzati ad individuare aree per la sosta e spazi per la pedonalità a servizio della zona di intervento, comunque a non più di 350 metri dal lotto di intervento. 14. Tutti gli interventi in regime morfologico, dovranno comunque garantire la formazione di percorsi pubblici, o privati ad uso pubblico (anche con possibilità di attraversamento dei fabbricati tramite portici, androni, passaggi, ecc.) funzionali all'attraversamento dell'isolato ogni 100 metri. Tali passaggi dovranno essere coordinati con quelli eventualmente esistenti ed essere comunque localizzati in maniera bilanciata entro l'isolato stesso. 15. È ammesso l'intervento congiunto e unitario di due o più lotti contigui lungo una o più direttrici di organizzazione d'ambito indicate nella tavola 16. In tal caso l'area pertinenziale dell'intervento dovrà risultare spazio privato di carattere condominiale senza recinzioni interne.

	Nel caso di aggregazioni di lotti contigui, non uniti da una direttrice di organizzazione d'ambito, non è applicabile il regime morfologico. 16. Al fine attivare il processo di attuazione all'interno del regime morfologico il Comune potrà predisporre un progetto guida riferito al tronco stradale invitando i proprietari ad adeguarsi ai contenuti di tale progetto. 10.4.3. Esempio di applicazione del regime morfologico Prescrizioni morfologiche Tavola B1.2 (si rimanda ai grafici delle NTA) 1. Applicazione delle distanze dai confini (5.00 m) per la determinazione del fronte principale risultante. Sono indicati: • il caso di intervento su singoli lotti ove per ogni lotto sono applicate le distanze dai propri confini e si producono tre fronti staccati; • il caso di intervento su due lotti aggregati, ove si applicano le distanze considerando l'intera unità, assumendo nel fronte principale anche la porzione corrispondente alle rispettive distanze dal confine tra i due lotti originari (si rimanda ai grafici delle NTA). Simulazione di una ipotetica riconfigurazione dell'isolato (si rimanda ai grafici delle NTA).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pasubio, 2

Informazioni in merito alla conformità catastale: si individua la presenza di una apertura di collegamento con altra U.I. (autorimessa) non oggetto della presente perizia e nemmeno della medesima proprietà. Allo stato di fatto questo collegamento deve essere impedito. Per questo motivo il sottoscritto non procede ad aggiornare la planimetria catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 15/07/2011. 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 proprietario/i ante ventennio al 15/07/2011. 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 15/07/2011 al 15/07/2011. In forza di Accettazione di eredità; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/07/2011 al 24/01/2013. In forza di Costituzione di società a responsabilità limitata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: si precisa che con l'atto costitutivo della società i soci garantiscono la piena proprietà dell'immobile al foglio 7, mappale 2007, subalterno 1 e 2 unitamente al terreno identificato al foglio 9 mappale 3179. Questi identificativi, per il tramite della DIA originaria, indicata all'interno della perizia, ha dato origine all'attuale edificio per il quale alcune sue Unità Immobiliari sono oggetto dell'attuale perizia di stima.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/01/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita

Restrizione di beni Annotazione presentata il OMISSIS Reg. Part. OMISSIS Reg. Ren. OMISSIS - Tipo atto: Restrizione di beni Annotazione presentata il OMISSIS Reg. Part. OMISSIS Reg. Ren. OMISSIS - Tipo atto: Restrizione di beni Annotazione presentata il OMISSIS Reg. Part. OMISSIS Reg. Ren. OMISSIS - Tipo atto: Restrizione di beni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG), Via Pasubio, 2

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 65,41.

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: Le spese insolute alla data della comunicazione dell'amministratore avvenuta in data 30.05.2025 ammontano ad € 280,08

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa

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:

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 semi 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.

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:

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Stezzano (BG), Via Pasubio, 2**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 20.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 20.000,00
Valore corpo			€ 20.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.000,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 280,08

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Valore di stima:



Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quota



€ 12.719,92
€ 12.719,92

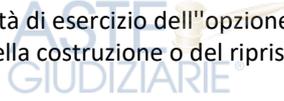
12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **12.719,92**

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.





Lotto: 004 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pasubio, 2

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato in OMISSIS (Bg) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/2 e la Sig.ra OMISSIS nata in OMISSIS (Bg) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/2, foglio 7, particella 7316, subalterno 11, comune Stezzano, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq., superficie 19 mq., rendita € 50,41

Derivante da: - 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 nel classamento del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Variazione di classamento (n. OMISSIS); - Costituzione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Costituzione (n. OMISSIS)

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: Sub. 1 (corsello condominiale, non oggetto della presente perizia), Sub. 1 (scala e corridoio condominiale, non oggetto della presente perizia), Sub. 1 (scala condominiale ed altra u.i., non oggetto della presente perizia), Sub. 10 (U.i. non oggetto della presente perizia).

Note: Si fa presente che sull'atto notarile risulta la compravendita dell'immobile identificato catastalmente al Foglio 7, Particella 7316, Subalterno 11, Categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq., sup. cat. 17 mq., rendita 42,97 € che, successivamente, tramite l'aggiornamento del sottoscritto CTU l'identificativo catastale è il seguente: Foglio 7, Particella 7316, Subalterno 11, Categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq., sup. cat. 19 mq., rendita 50,41 €

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 rintracciati nelle 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 semi periferia del Comune di OMISSIS, con scarse aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale.

Caratteristiche zona: centrale normale



Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Kilometro rosso.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buono), Polizia Locale (Buono), Farmacia (Buono), Scuole (Buono), Banca (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Rio Morla e delle rogge.

Attrazioni storiche: Villa Caroli Zanchi e Santuario della Madonna dei Campi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1,0 km, Aeroporto di Orio al Serio 10,0 km, Autostrada A4 ingresso Bergamo 4,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare autorimessa è posta al piano interrato con accesso pedonale dal subalterno n. 1 (parti comuni, corridoio condominiale) e carrale, tramite il corsello, dalla pubblica via Pasubio in comune con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo condominio "Mina" ed è composta da un unico locale di superficie complessiva di mq. 18,87 circa (autorimessa) con altezza interna netta di 2,70 mt. tranne all'ingresso che la trave ribassata porta l'altezza netta a 2,40 mt.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011-2013

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 mt. ed iniziale di 2,40 mt.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

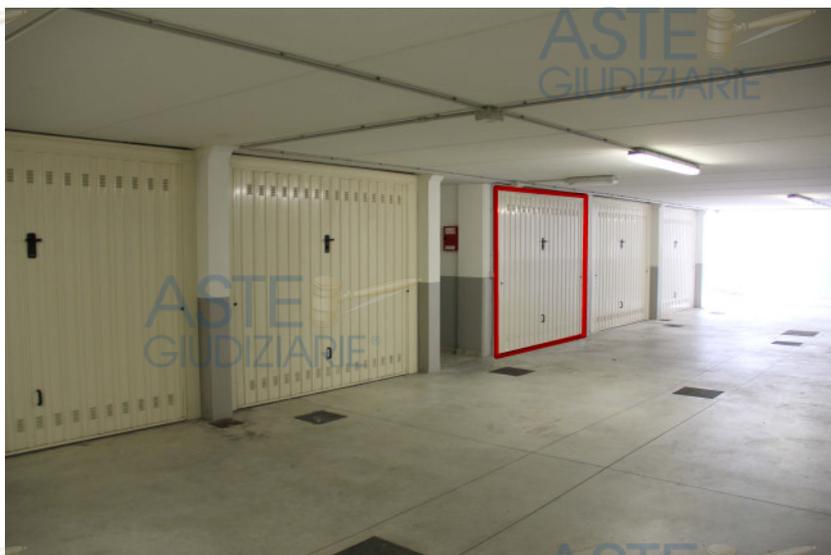
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: parete in c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gress condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	Si informa che, stante la normativa ora vigente e la superficie complessiva dell'intera autorimessa, superiore ai 300mq. si dovrà prevedere la relativa regolarizzazione, tramite l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi alla Categoria 75.1.A
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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2011/019

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Demolizione edificio esistente - nuova edificazione residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/02/2011 al n. di prot. 1122

NOTE: - Richiesta di Voltura Denuncia di inizio attività n°OMISSIS del OMISSIS prot. OMISSIS a nome della società OMISSIS. con amministratore della società Sig. OMISSIS; - Comunicazione di inizio lavori del OMISSIS presentata in data OMISSIS

Numero pratica: 2012/001 - variante 1 alla 2011/019

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Variante n° 1 alla DIA n°2011/019 del 15.02.2011

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/01/2012 al n. di prot.

Numero pratica: 2013/011 - variante 2 alla 2011/019

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante 2 alla DIA n° 2011/019 del 15.02.2011 diversa distribuzione interna ai vari piano e sistemazione degli spazi esterni

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/01/2013 al n. di prot.

NOTE: - Comunicazione di fine lavori in data OMISSIS; - Domanda di agibilità presentata in data OMISSIS; - Collaudo statico a firma dell'ing. Ernesto Gritti depositato in data OMISSIS; - Dichiarazione di conformità impianto elettrico parti comuni del OMISSIS; - Dichiarazione di conformità impianto elettrico appartamento del OMISSIS; - Dichiarazione di conformità impianto termico parti comuni n°OMISSIS; - Dichiarazione di conformità impianto termico appartamento n°OMISSIS

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pasubio, 2

Conformità edilizia:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 65
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - è presente una trave ribassata all'ingresso dell'autorimessa, che ne porta l'altezza netta a 2,40 mt. mai indicata nelle pratiche autorizzative.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: - è presente una trave ribassata all'ingresso dell'autorimessa, che ne porta l'altezza netta a 2,40 mt. mai indicata nelle pratiche autorizzative.

Oneri di regolarizzazione	
Predisposizione della pratica di scia in sanatoria comprensiva di ogni onere occorrente (sanzione amministrativa). Si stima la spesa	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Una volta depositata la pratica in sanatoria si potrà dichiarare la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pasubio, 2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 12 in data 10.05.2019 pubblicato sul B.U.R.L. n. 42 in data 16.10.2019
Zona omogenea:	Residenziale di riqualificazione morfologica art. 10.4.1-2-3
Norme tecniche di attuazione:	art. 10.4. Ambito residenziale di riqualificazione morfologica 1. Negli ambiti residenziali di riqualificazione morfologica del TUC, di cui si conferma la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, il PGT intende attivare strumenti innovativi di disciplina fondata sulle regole morfologiche. 2. Obiettivo generale in tali ambiti residenziali è l'incremento della qualità urbana complessiva, tramite la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, compiuta attraverso interventi capaci di incrementare la qualità architettonico-edilizia. 3. Altresì, gli interventi in tale zona sono finalizzati, secondo quanto indicato nella tavola B1.2 all'incremento della qualità e della dotazione di spazio pubblico, attraverso l'arretramento del confine di proprietà e la conseguente cessione delle aree, da configurare secondo gli schemi tipo di sezioni stradali di seguito riportate. 4. Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001. 5. Tutti gli interventi compresa la realizzazione o l'utilizzazione dei sottotetti sono subordinati ai disposti dell'articolo delle presenti norme sul carico relazionale, art. 8.2. 6. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche coerenti ed unitarie per l'intero edificio provvedendo, ove occorra, alla completa risistemazione dei prospetti. 7. Nelle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di spazi accessori non abitabili (centrali termiche, cantine, spazi di servizio, locali deposito rifiuti) totalmente interrati, sino al limite del Rapporto di Occupazione (RO) determinata. 8. Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate. 9. L'incremento di superficie coperta deve dimostrare, con specifica relazione, il rispetto delle aree a verde di pregio esistenti nel lotto, la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio e le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale. 10. Gli interventi nell'ambito di riqualificazione morfologica possono essere condotti, a discrezione del proponente, secondo i seguenti due regimi (ordinario e morfologico): 10.4.1. Regime ordinario: 1. I limiti massimi di edificazione sono i seguenti: • IF 1,6 m ³ / m ² • IC 30 % • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2.articolo 3 • H m.10,50 (3 piani f.t.). • IP 30% 2. La volumetria massima ammissibile è computata al lordo di eventuali volumi esistenti sul medesimo lotto se confermati. 3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione compiuti in regime ordinario, potranno essere attuati an-

che senza osservare l'arretramento indicato nella tavola B1.2, perti-
nente il regime morfologico. Nel caso di arretramento l'indice IF si ap-
plica al lotto risultante a seguito dell'arretramento. 4. Gli indici IP e RO
si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramen-
to. 5. Eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono
computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento
del fabbisogno conseguente al carico relazionale. 10.4.2. Regime mor-
fologico: 1. I limiti massimi di edificazione da assumere adottando il
regime morfologico sono determinati applicando in modo sequenziale
i seguenti parametri: 1. Determinazione del fronte principale sulla
base delle indicazioni di allineamento della tavola B1.2. 2. Tale fronte
è determinato tramite l'applicazione delle distanze dai confini di pro-
prietà, considerando il lotto singolo o l'eventuale insieme di lotti ag-
gregati (due o più) che partecipano all'operazione. 3. Determinazione
della superficie copribile massima teorica: la SC è da intendersi come il
prodotto tra lo sviluppo totale del fronte edilizio principale risultante
e la profondità virtuale di m 11.00. 4. Determinazione della Superficie
Lorda massima data dal prodotto tra la superficie coperta teorica e il
numero di piani fuori terra e del conseguente volume, calcolato come
volume convenzionale (art. 2.8). 5. Il numero di piani fuori terra è pari
a 3. Per lotti, o porzioni di lotti aggregati soggetti a interventi unitari,
compresi entro le polarità di riqualificazione urbana indicate nella
tavola B1.2, il numero di piani fuori terra massimo è pari a 4. 6. Per il
calcolo del volume si applica la norma di cui all'art. 2.8. 2. Sono co-
munque confermati i seguenti parametri • RO 50% • Dc, De, Ds v. Ca-
po 2.articolo 3 • H m.10,50 (nelle aree con 3 piani f.t.), m. 13,90 (ove
sono ammessi 4 piani f.t.). • IP 20% 3. L'edificazione massima ammis-
sibile è computata al lordo di eventuali edifici esistenti sul medesimo
lotto se confermati. 4. Il fronte principale risultante, ai fini normativi, è
quello allineato e/o parallelo alle direttrici di organizzazione
dell'ambito indicate nella tavola B1.2. 5. Tale fronte principale dovrà
assumere anche il carattere di vero e proprio fronte architettonico
dell'edificio, configurandosi come diaframma di regolazione delle rela-
zioni dell'edificio con lo spazio aperto, coi percorsi pubblici di at-
traversamento dell'isolato, con i percorsi di accesso. 6. Il fronte prin-
cipale del fabbricato potrà essere collocato in fregio alle aree di ces-
sione o arretrato e liberamente articolato, purché la giacitura preva-
lente rispetti quella determinate dalle direttrici di organizzazione
d'ambito individuate nella tavola B1.2. 7. I fronti edificati si potranno
allineare lungo tale arretramento, o più internamente al lotto, per tut-
ta l'altezza consentita dalle presenti norme. 8. Rispetto agli orienta-
menti stabiliti dalle giaciture delle direttrici di organizzazione d'ambito
e dagli altri parametri determinanti l'edificazione, si potranno operare
lievi discostamenti, debitamente argomentati nella relazione di pro-
getto, funzionali esclusivamente al rafforzamento della coerenza e
della qualità architettonica dell'edificio in progetto. 9. L'edificazione
dovrà estendersi a tutto il fronte principale individuato, la profondità
reale del fabbricato potrà essere differente da quella massima vir-
tuale, ferma restando la superficie copribile massima e la slp determi-
nata secondo le modalità di cui ai punti precedenti. 10. Gli indici IP e
RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arre-
tramento; eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento
sono computabili, a discrezione del proponente, al fine
dell'assolvimento del carico relazionale. 11. È incentivata la cos-
truzione in aderenza, sottoposta a debita convenzione tra le parti con-
finanti, registrata e trascritta, dalla quale risulti l'impegno alla cos-
truzione in aderenza per entrambi i proprietari, in modo da limitare la
persistenza nel tempo di pareti cieche. 12. La realizzazione degli inter-
venti comporta l'arretramento del confine di proprietà rispettivamen-
te di 4.50 o 7.00 metri determinata nella Tavola 16 in relazione alla
categoria della strada, e la conseguente cessione dell'area, laddove e
come indicato nella tavola 16. Tale arretramento è da effettuarsi sia
per interventi unitari su lotti contigui che per interventi su singolo lot-
to, e configura sezioni stradali del tipo di seguito indicato. 13. Nel caso

	<p>di adesione al regime morfologico, la realizzazione degli interventi comporta la realizzazione e la cessione degli spazi e dei percorsi pubblici riportati, con tracciato indicativo, nella tavola 16. L'Amministrazione comunale, in relazione alle condizioni del contesto e delle caratteristiche della strada, potrà valutare l'opportunità di monetizzare le aree in luogo della cessione prevista al fine di effettuare interventi unitari finalizzati ad individuare aree per la sosta e spazi per la pedonalità a servizio della zona di intervento, comunque a non più di 350 metri dal lotto di intervento. 14. Tutti gli interventi in regime morfologico, dovranno comunque garantire la formazione di percorsi pubblici, o privati ad uso pubblico (anche con possibilità di attraversamento dei fabbricati tramite portici, androni, passaggi, ecc.) funzionali all'attraversamento dell'isolato ogni 100 metri. Tali passaggi dovranno essere coordinati con quelli eventualmente esistenti ed essere comunque localizzati in maniera bilanciata entro l'isolato stesso. 15. È ammesso l'intervento congiunto e unitario di due o più lotti contigui lungo una o più direttrici di organizzazione d'ambito indicate nella tavola 16. In tal caso l'area pertinenziale dell'intervento dovrà risultare spazio privato di carattere condominiale senza recinzioni interne. Nel caso di aggregazioni di lotti contigui, non uniti da una direttrice di organizzazione d'ambito, non è applicabile il regime morfologico. 16. Al fine attivare il processo di attuazione all'interno del regime morfologico il Comune potrà predisporre un progetto guida riferito al tronco stradale invitando i proprietari ad adeguarsi ai contenuti di tale progetto. 10.4.3. Esempio di applicazione del regime morfologico Prescrizioni morfologiche Tavola B1.2 (si rimanda ai grafici delle NTA)</p> <p>1. Applicazione delle distanze dai confini (5.00 m) per la determinazione del fronte principale risultante. Sono indicati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il caso di intervento su singoli lotti ove per ogni lotto sono applicate le distanze dai propri confini e si producono tre fronti staccati; • il caso di intervento su due lotti aggregati, ove si applicano le distanze considerando l'intera unità, assumendo nel fronte principale anche la porzione corrispondente alle rispettive distanze dal confine tra i due lotti originari (si rimanda ai grafici delle NTA). Simulazione di una ipotetica riconfigurazione dell'isolato (si rimanda ai grafici delle NTA).
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 41 in data 13.12.2018 pubblicato sul B.U.R.L. n. 51 in data 19.12.2018
Zona omogenea:	Residenziale di riqualificazione morfologica
Norme tecniche di attuazione:	<p>art. 10.4. Ambito residenziale di riqualificazione morfologica 1. Negli ambiti residenziali di riqualificazione morfologica del TUC, di cui si conferma la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, il PGT intende attivare strumenti innovativi di disciplina fondata sulle regole morfologiche. 2. Obiettivo generale in tali ambiti residenziali è l'incremento della qualità urbana complessiva, tramite la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, compiuta attraverso interventi capaci di incrementare la qualità architettonico-edilizia. 3. Altresì, gli interventi in tale zona sono finalizzati, secondo quanto indicato nella tavola B1.2 all'incremento della qualità e della dotazione di spazio pubblico, attraverso l'arretramento del confine di proprietà e la conseguente cessione delle aree, da configurare secondo gli schemi tipo di sezioni stradali di seguito riportate. 4. Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001. 5. Tutti gli interventi compresa la realizzazione o l'utilizzazione dei sottotetti sono subordinati ai disposti dell'articolo delle presenti norme sul carico relazionale, art. 8.2. 6. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche coerenti ed unitarie per l'intero edificio provvedendo, ove occorra, alla completa risistemazione dei prospetti. 7. Nelle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di spazi accessori non abitabili (centrali termiche, cantine, spazi di servizio, locali deposito rifiuti) totalmente interrati, sino al limite del Rapporto di Occupazione (RO) determinata. 8. Non è ammessa in al-</p>

cuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate. 9. L'incremento di superficie coperta deve dimostrare, con specifica relazione, il rispetto delle aree a verde di pregio esistenti nel lotto, la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio e le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale. 10. Gli interventi nell'ambito di riqualificazione morfologica possono essere condotti, a discrezione del proponente, secondo i seguenti due regimi (ordinario e morfologico): 10.4.1. Regime ordinario: 1. I limiti massimi di edificazione sono i seguenti: • IF 1,6 m³/ m² • IC 30 % • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2.articolo 3 • H m.10,50 (3 piani f.t.). • IP 30% 2. La volumetria massima ammissibile è computata al lordo di eventuali volumi esistenti sul medesimo lotto se confermati. 3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione compiuti in regime ordinario, potranno essere attuati anche senza osservare l'arretramento indicato nella tavola B1.2, pertinente il regime morfologico. Nel caso di arretramento l'indice IF si applica al lotto risultante a seguito dell'arretramento. 4. Gli indici IP e RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento. 5. Eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del fabbisogno conseguente al carico relazionale. 10.4.2. Regime morfologico: 1. I limiti massimi di edificazione da assumere adottando il regime morfologico sono determinati applicando in modo sequenziale i seguenti parametri: 1. Determinazione del fronte principale sulla base delle indicazioni di allineamento della tavola B1.2. 2. Tale fronte è determinato tramite l'applicazione delle distanze dai confini di proprietà, considerando il lotto singolo o l'eventuale insieme di lotti aggregati (due o più) che partecipano all'operazione. 3. Determinazione della superficie copribile massima teorica: la SC è da intendersi come il prodotto tra lo sviluppo totale del fronte edilizio principale risultante e la profondità virtuale di m 11.00. 4. Determinazione della Superficie Lorda massima data dal prodotto tra la superficie coperta teorica e il numero di piani fuori terra e del conseguente volume, calcolato come volume convenzionale (art. 2.8). 5. Il numero di piani fuori terra è pari a 3. Per lotti, o porzioni di lotti aggregati soggetti a interventi unitari, compresi entro le polarità di riqualificazione urbana indicate nella tavola B1.2, il numero di piani fuori terra massimo è pari a 4. 6. Per il calcolo del volume si applica la norma di cui all'art. 2.8. 2. Sono comunque confermati i seguenti parametri • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2.articolo 3 • H m.10,50 (nelle aree con 3 piani f.t.), m. 13,90 (ove sono ammessi 4 piani f.t.). • IP 20% 3. L'edificazione massima ammissibile è computata al lordo di eventuali edifici esistenti sul medesimo lotto se confermati. 4. Il fronte principale risultante, ai fini normativi, è quello allineato e/o parallelo alle direttrici di organizzazione dell'ambito indicate nella tavola B1.2. 5. Tale fronte principale dovrà assumere anche il carattere di vero e proprio fronte architettonico dell'edificio, configurandosi come diaframma di regolazione delle relazioni dell'edificio con lo spazio aperto, coi percorsi pubblici di attraversamento dell'isolato, con i percorsi di accesso. 6. Il fronte principale del fabbricato potrà essere collocato in fregio alle aree di cessione o arretrato e liberamente articolato, purché la giacitura prevalente rispetti quella determinate dalle direttrici di organizzazione d'ambito individuate nella tavola B1.2. 7. I fronti edificati si potranno allineare lungo tale arretramento, o più internamente al lotto, per tutta l'altezza consentita dalle presenti norme. 8. Rispetto agli orientamenti stabiliti dalle giaciture delle direttrici di organizzazione d'ambito e dagli altri parametri determinanti l'edificazione, si potranno operare lievi discostamenti, debitamente argomentati nella relazione di progetto, funzionali esclusivamente al rafforzamento della coerenza e della qualità architettonica dell'edificio in progetto. 9. L'edificazione dovrà estendersi a tutto il fronte principale individuato, la profondità reale del fabbricato potrà essere differente da quella massima virtuale, ferma restando la superficie copribile massima e la slp determinata secondo le modalità di cui ai punti precedenti. 10. Gli indici IP e

RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento; eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del carico relazionale. 11. È incentivata la costruzione in aderenza, sottoposta a debita convenzione tra le parti confinanti, registrata e trascritta, dalla quale risulti l'impegno alla costruzione in aderenza per entrambi i proprietari, in modo da limitare la persistenza nel tempo di pareti cieche. 12. La realizzazione degli interventi comporta l'arretramento del confine di proprietà rispettivamente di 4.50 o 7.00 metri determinata nella Tavola 16 in relazione alla categoria della strada, e la conseguente cessione dell'area, laddove e come indicato nella tavola 16. Tale arretramento è da effettuarsi sia per interventi unitari su lotti contigui che per interventi su singolo lotto, e configura sezioni stradali del tipo di seguito indicato. 13. Nel caso di adesione al regime morfologico, la realizzazione degli interventi comporta la realizzazione e la cessione degli spazi e dei percorsi pubblici riportati, con tracciato indicativo, nella tavola 16. L'Amministrazione comunale, in relazione alle condizioni del contesto e delle caratteristiche della strada, potrà valutare l'opportunità di monetizzare le aree in luogo della cessione prevista al fine di effettuare interventi unitari finalizzati ad individuare aree per la sosta e spazi per la pedonalità a servizio della zona di intervento, comunque a non più di 350 metri dal lotto di intervento. 14. Tutti gli interventi in regime morfologico, dovranno comunque garantire la formazione di percorsi pubblici, o privati ad uso pubblico (anche con possibilità di attraversamento dei fabbricati tramite portici, androni, passaggi, ecc.) funzionali all'attraversamento dell'isolato ogni 100 metri. Tali passaggi dovranno essere coordinati con quelli eventualmente esistenti ed essere comunque localizzati in maniera bilanciata entro l'isolato stesso. 15. È ammesso l'intervento congiunto e unitario di due o più lotti contigui lungo una o più direttrici di organizzazione d'ambito indicate nella tavola 16. In tal caso l'area pertinenziale dell'intervento dovrà risultare spazio privato di carattere condominiale senza recinzioni interne. Nel caso di aggregazioni di lotti contigui, non uniti da una direttrice di organizzazione d'ambito, non è applicabile il regime morfologico. 16. Al fine attivare il processo di attuazione all'interno del regime morfologico il Comune potrà predisporre un progetto guida riferito al tronco stradale invitando i proprietari ad adeguarsi ai contenuti di tale progetto. 10.4.3. Esempio di applicazione del regime morfologico Prescrizioni morfologiche Tavola B1.2 (si rimanda ai grafici delle NTA) 1. Applicazione delle distanze dai confini (5.00 m) per la determinazione del fronte principale risultante. Sono indicati: • il caso di intervento su singoli lotti ove per ogni lotto sono applicate le distanze dai propri confini e si producono tre fronti staccati; • il caso di intervento su due lotti aggregati, ove si applicano le distanze considerando l'intera unità, assumendo nel fronte principale anche la porzione corrispondente alle rispettive distanze dal confine tra i due lotti originari (si rimanda ai grafici delle NTA). Simulazione di una ipotetica riconfigurazione dell'isolato (si rimanda ai grafici delle NTA).

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Pasubio, 2**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - mancata identificazione della posizione di alcune pilastrature e della trave ribassata all'ingresso dell'autorimessa

Regularizzabili mediante: predisposizione dell'aggiornamento catastale DOCCA

Descrizione delle opere da aggiornare: - mancata identificazione della posizione di alcune pilastrature e della trave ribassata all'ingresso dell'autorimessa

Note: Le spese di regolarizzazione catastali sono parte integrante dell'incarico ricevuto dallo scrivente CTU

Informazioni in merito alla conformità catastale: In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU ha depositato presso l'agenzia del Territorio di Bergamo l'aggiornamento catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 15/07/2011.** 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 **proprietario/i ante ventennio al 15/07/2011.** 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 15/07/2011 al 15/07/2011. In forza di Accettazione di eredità; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/07/2011 al 24/01/2013. In forza di Costituzione di società a responsabilità limitata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: si precisa che con l'atto costitutivo della società i soci garantiscono la piena proprietà dell'immobile al foglio 7, mappale 2007, subalterno 1 e 2 unitamente al terreno identificato al foglio 9 mappale 3179. Questi identificativi, per il tramite della DIA originaria, indicata all'interno della perizia, ha dato origine all'attuale edificio per il quale alcune sue Unità Immobiliari sono oggetto dell'attuale perizia di stima.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/01/2013 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare registrato a Bergamo in data 19/02/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/03/2025 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Registrato a Bergamo in data 24/02/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/07/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 102.825,85; Importo capitale: € 100.625,85; Note: Annotazione presentata il OMISSIS Reg. Part. OMISSIS Reg. Ren. OMISSIS93 - Tipo atto: Restrizione dei beni.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Registrato a Bergamo in data 12/09/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/02/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa

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:

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 semi 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.

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:

Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Stezzano (BG), Via Pasubio, 2

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 20.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 20.000,00
Valore corpo			€ 20.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 280,08
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 15.219,92
Valore diritto e quota	€ 15.219,92

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.219,92
---	-------------

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

- Documentazione fotografica (all. 1-2-3-4)
- Visura catastale storica (all. 5-6-7-8-9)
- Visure ipotecarie (all. 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19)
- Atti di provenienza (all. 20-21-22-23-24)
- Planimetria catastale ed aggiornamento docfa (all.25-26-27-28-29)
- Estratto mappa catastale (all.30)
- Permessi Comunali (all.31)
- Planimetria stato riscontrato, autorizzato e confronto Sub. 6 (all.32)
- Planimetria stato riscontrato, autorizzato e confronto Sub. 11 (all.33)
- Planimetria stato riscontrato, autorizzato e confronto Sub. 12 (all.34)
- Planimetria stato riscontrato, autorizzato e confronto Sub. 15 (all.35)
- Planimetria stato riscontrato, autorizzato e confronto Sub. 16 (all.36)
- Certificato di estratto matrimonio Sig.ri xxx (all.37)
- Certificato di residenza Sig.ra xxx (all.38)
- Certificato di residenza Sig. xxx (all.39)

Bergamo, lì 12-06-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Cristian Perletti

