Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 564/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ELENA GELATO

PERIZIA DI STIMA

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cato: 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:

Terreno mappale 6221. agricolo
Adrara San Martino (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.023,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreno	620,00	€ 1,65	€ 1.023,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.023,00
Valore corpo			€ 1.023,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.023,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.023,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Terreno mappale 6221	agricolo	620,00	€ 1.023,00	€ 1.023,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 153,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 869,55
Valore diritto e quota	€ 869,55

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **869,55**

12.6 Regime fiscale della vendita

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

Beni in **Adrara San Rocco (BG)**
Località/Frazione **Località Ponte Brivio**

Lotto: 001 - Terreni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno mappale 2811.

industriale sito in frazione: Località Ponte Brivio

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS codice Fiscale OMISSIS residente in OMISSIS, 5 ad OMISSIS (Bg) e Sig.ra OMISSIS nata a OMISSISn data OMISSIS codice fiscale OMISSIS , sezione censuaria Adrara San Rocco, foglio 9, particella 2811, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 485, reddito dominicale: € 2,00, reddito agrario: € 2,13
Confini: terreno: confini per contorno in senso orario partendo da nord: mappale n. strada; mappale n. 3519; mappale n. 2821; mappale n.2821

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: Terreno mappale 2821.

industriale sito in frazione: Località Ponte Brivio

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS codice Fiscale OMISSIS residente in OMISSIS, 5 ad OMISSIS (Bg) e Sig.ra OMISSIS nata a OMISSISn data OMISSIS codice fiscale OMISSIS, foglio 9, particella 2821, comune Adrara San Rocco, categoria Prato, classe 3, consistenza 162, superficie 0,46, rendita € 0,63
Confini: terreno: confini per contorno in senso orario partendo da nord: mappale n. 2811 e strada; mappale n. 3519; mappale n. 2812; mappale n.valle

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: Terreno mappale 2812.

in fascia di rispetto sito in frazione: Località Ponte Brivio

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS codice Fiscale OMISSIS residente in OMISSIS, 5 ad OMISSIS (Bg) e Sig.ra OMISSIS nata a OMISSISn data OMISSIS codice fiscale OMISSIS, foglio 9, particella 2812, comune Adrara San Rocco, categoria Bosco Ceduo, classe 2, consistenza 210, superficie 0,54, rendita € 0,07

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini: terreno: confini per contorno in senso orario partendo da nord: mappale n. 2821; mappale n. 3519; mappale n. torrente; mappale n.torrente

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, consiste in tre terreni ubicati in periferia rispetto al centro del Comune di OMISSIS sul confine con OMISSIS.

Caratteristiche zona: periferica 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: nessuno.
Servizi offerti dalla zona: Municipio (buona), farmacia (buona), oratorio (buono)
Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale/commerciale
Importanti centri limitrofi: Sarnico.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Autobus 3 km, Autostrada 25 km, aeroporto Orio al Serio 40 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **industriale** di cui al corpo **Terreno mappale 2811**

Piena proprietà per la quota di 1/2 di Terreno con annesso accesso carrale sito in OMISSIS, (Bg) in via Vizanga, SN.
Trattasi di un'unità immobiliare adibita a deposito di vari materiali con la presenza di alcune strutture, porticati/tettoie, completamente abusivi e con presenza di aminato in copertura. Detto Terreno, deve essere venduto unitamente al mappale 2821 ed il mappale 2812 con destinazione urbanistica differente (rispetto al mappale 2811) "fascia di rispetto dei corsi d'acqua" in quanto l'uno è immediatamente adiacente all'altro con identico accesso carrale. Il terreno risulta coperto per circa il 40% con pavimentazione in calcestruzzo sul quale insiste una struttura di circa 50mq (tettoia), precaria coronata da lastre in amianto, e per il restante 60% in verde profondo, il tutto per una superficie di circa 485 mq.

Superficie complessiva di circa mq **485,00**
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia leggera pendenza
Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto elettrico realizzato abusivamente
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	SI
Motivazioni	probabili perdite di liquami provenienti dai vari materiali depositati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione: **industriale** di cui al corpo **Terreno mappale 2821**

Piena proprietà per la quota di 1/2 di Terreno con annesso accesso carrale sito in OMISSIS, (Bg) in via Vizanga, SN.
Trattasi di un'unità immobiliare adibita a prato/bosco incolto si trova all'interno della fascia di rispetto edificatoria del torrente sottostante. Detto Terreno, deve essere venduto unitamente al mappale 2812 (medesima destinazione urbanistica "fascia di rispetto dei corsi d'acqua") ed il mappale 2811 (destinazione urbanistica differente "tessuti insediativi esistenti e confermati") in quanto l'uno è immediatamente adiacente all'altro con identico accesso carrale. Il terreno con orografia quasi con grande pendenza è costituito da piante di alto fusto spontaee, il tutto per una superficie di circa 162 mq.

Superficie complessiva di circa mq **162,00**
il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia dislivello molto accentuato
Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
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
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione: **in fascia di rispetto** di cui al corpo **Terreno mappale 2812**

Piena proprietà per la quota di 1/2 di Terreno con annesso accesso carrale sito in OMISSIS, (Bg) in via Vizanga, SN.
Trattasi di un'unità immobiliare adibita a prato/bosco incolto si trova all'interno della fascia di rispetto edificatoria del torrente sottostante. Detto Terreno, deve essere venduto unitamente al mappale 2821 (medesima destinazione urbanistica "fascia di rispetto dei corsi d'acqua") ed il mappale 2811 (destinazione urbanistica differente "tessuti insediativi esistenti e confermati") in quanto l'uno è immediatamente adiacente all'altro con identico accesso carrale. Il terreno con orografia quasi con grande pendenza è costituito da piante di alto fusto spontaee, il tutto per una superficie di circa 210 mq.

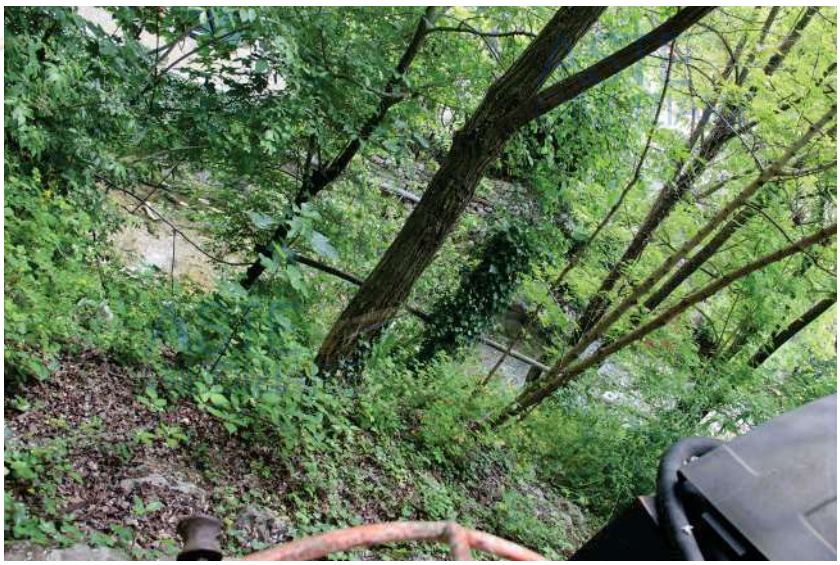
Superficie complessiva di circa mq **210,00**
il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia dislivello molto accentuato
Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
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
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Terreno mappale 2811.
industriale sito in frazione: Località Ponte Brivio

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di struttura, tettoia abusiva e non sanabile con sopras-tanti lastre in amianto
Regolarizzabili mediante: demolizione e bonifica amianto
Descrizione delle opere da aggiornare: Demolizione della struttura, bonifica amianto di copertura

Oneri di regolarizzazione	
demolizione struttura	€ 2.000,00
Pratica di demolizione struttura e di bonifica della coper-tura	€ 2.000,00
Bonifica amianto in copertura	€ 1.000,00
	Totale oneri: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La conformità edlizia potrà essere resa successivamente all'eliminazione del'abuso riscontrato.

Identificativo corpo: Terreno mappale 2821.
industriale sito in frazione: Località Ponte Brivio

Identificativo corpo: Terreno mappale 2812.
in fascia di rispetto sito in frazione: Località Ponte Brivio

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Terreno mappale 2811.
industriale sito in frazione: Località Ponte Brivio

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 29.06.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 06.04.2011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Zona omogenea:	Tessuti insediativi - produttivi esistenti confermati
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32 - Tessuti insediativi - produttivi esistenti confermati Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano delle Regole con apposito segno grafico. Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti: - Altezza: confermate le altezze massime esistenti; è comunque sempre ammessa un'altezza di 8 ml. all'imposta di gronda o della veletta; - Indice di sfruttamento: 0,5 mq/mq; - Rapporto di impermeabilizzazione: 90% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato; - Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni. Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva. Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alla possibilità di utilizzazione di 0,5 mq/mq è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice. E' sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 15.02.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 del 17.03.2010
Zona omogenea:	Tessuti insediativi - produttivi esistenti confermati
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32 - Tessuti insediativi - produttivi esistenti confermati Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano delle Regole con apposito segno grafico. Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti: - Altezza: confermate le altezze massime esistenti; è comunque sempre ammessa un'altezza di 8 ml. all'imposta di gronda o della veletta; - Indice di sfruttamento: 0,5 mq/mq; - Rapporto di impermeabilizzazione: 90% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato; - Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni. Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva. Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alla possibilità di utilizzazione di 0,5 mq/mq è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice. E' sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.
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: Terreno mappale 2821.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

industriale sito in frazione: Località Ponte Brivio

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 29.06.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 06.04.2011
Zona omogenea:	Fasci di rispetto dei corsi d'acqua
Norme tecniche di attuazione:	Art. 56 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salve restando comunque le disposizioni dei seguenti commi – è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi attrezzate, salvo eventuali limitazioni determinate da potenziali condizioni di rischio. Per i corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza di 10 mt. dalle sponde del corso d'acqua. Lungo tutto il corso d'acqua sono vietate l'occlusione anche parziale mediante riporti e la copertura mediante tubi o scatolari; le opere di attraversamento dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione in modo tale da non ridurre la larghezza dell'alveo.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 15.02.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 del 17.03.2010
Zona omogenea:	Fasci di rispetto dei corsi d'acqua
Norme tecniche di attuazione:	Art. 56 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salve restando comunque le disposizioni dei seguenti commi – è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi attrezzate, salvo eventuali limitazioni determinate da potenziali condizioni di rischio. Per i corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza di 10 mt. dalle sponde del corso d'acqua. Lungo tutto il corso d'acqua sono vietate l'occlusione anche parziale mediante riporti e la copertura mediante tubi o scatolari; le opere di attraversamento dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione in modo tale da non ridurre la larghezza dell'alveo.
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: Terreno mappale 2812.
in fascia di rispetto sito in frazione: Località Ponte Brivio

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 29.06.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 06.04.2011
Zona omogenea:	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
Norme tecniche di attuazione:	Art. 56 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salve restando comunque le disposizioni dei seguenti commi – è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi attrezzate, salvo eventuali limitazioni determinate da potenziali condizioni di rischio. Per i corsi d'acqua minori (stagionali o

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza di 10 mt. dalle sponde del corso d'acqua. Lungo tutto il corso d'acqua sono vietate l'occlusione anche parziale mediante riporti e la copertura mediante tubi o scatolari; le opere di attraversamento dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione in modo tale da non ridurre la larghezza dell'alveo.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 15.02.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 del 17.03.2010
Zona omogenea:	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
Norme tecniche di attuazione:	Art. 56 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salve restando comunque le disposizioni dei seguenti commi – è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi attrezzate, salvo eventuali limitazioni determinate da potenziali condizioni di rischio. Per i corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza di 10 mt. dalle sponde del corso d'acqua. Lungo tutto il corso d'acqua sono vietate l'occlusione anche parziale mediante riporti e la copertura mediante tubi o scatolari; le opere di attraversamento dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione in modo tale da non ridurre la larghezza dell'alveo.
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: Terreno mappale 2811.
industriale sito in frazione: Località Ponte Brivio

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

Identificativo corpo: Terreno mappale 2821.
industriale sito in frazione: Località Ponte Brivio

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

Identificativo corpo: Terreno mappale 2812.
in fascia di rispetto sito in frazione: Località Ponte Brivio

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/01/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trattasi di successione per causa di Morte del Sig. OMISSIS per 1/2 ciascuno (OMISSIS e OMISSIS)
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/06/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trattasi di decreto di trasferimento del OMISSIS, reso ex art. OMISSIS c.c. nella causa per divisione n. OMISSIS. Sez. Tribunale di Bergamo con il quale è stata assegnata la proprietà a OMISSIS e OMISSIS la quota di 1/3 di proprietà di OMISSIS, per quote uguali pro indiviso di 1/2 ciascuno
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 2811

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/01/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trattasi di successione per causa di Morte del Sig. OMISSIS per 1/2 ciascuno (OMISSIS e OMISSIS)
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/06/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trattasi di decreto di trasferimento del OMISSIS, reso ex art. OMISSIS c.c. nella causa per divisione n. OMISSIS. Sez. Tribunale di Bergamo con il quale è stata assegnata la proprietà a OMISSIS e OMISSIS la quota di 1/3 di proprietà di OMISSIS, per quote uguali pro indiviso di 1/2 ciascuno
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 2821

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/01/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trattasi di successione per causa di Morte del Sig. OMISSIS per 1/2 ciascuno (OMISSIS e OMISSIS)
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/06/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trattasi di decreto di trasferimento del OMISSIS, reso ex art. OMISSIS c.c. nella causa per divisione n. OMISSIS. Sez. Tribunale di Bergamo con il quale è stata assegnata la proprietà a OMISSIS e OMISSIS la quota di 1/3 di proprietà di OMISSIS, per quote uguali pro indiviso di 1/2 ciascuno
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 2812

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale cancellata il a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Registrato a Bergamo in data 27/02/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/03/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 9.959,17; Importo capitale: € 3.575,62; Note: Annotazione presentata il OMISSIS R.P. n. OMISSIS R.G. n. OMISSIS - Cancellazione Totale.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Registrato a Bergamo in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

data 18/12/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 14.720,84; Importo capitale: € 7.121,04.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 13/08/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/09/2019 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 06/07/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca Annotazione a iscrizione cancellata il a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ruoli esattoriali ex art.77 dpr 29.09.1973 n. 602; Registrato a bergamo in data 13/01/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a bergamo in data 14/01/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.084,06; Importo capitale: € 964,56; Note: annotazione presentata in data OMISSIS R.P. 1OMISSIS - R.G. OMISSIS CANCELLAZIONE TOTALE.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca Annotazione a iscrizione cancellata il a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA ISCRITTA EX ART. 77 DPR 602/73; Registrato a BERGAMO in data 27/08/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGANMO in data 05/09/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 76.627,24; Importo capitale: € 38.313,62; Note: annotazione presentata in data OMISSIS R.P. OMISSIS R.G. OMISSIS - Canellazione totale.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 2811

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale cancellata il a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Registrato a Bergamo in data 27/02/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/03/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 9.959,17; Importo capitale: € 3.575,62; Note: Annotazione presentata il OMISSIS R.P. n. OMISSIS R.G. n. OMISSIS - Cancellazione Totale.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Bergamo in data 18/12/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 14.720,84; Importo capitale: € 7.121,04.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 13/08/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/09/2019 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 06/07/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca Annotazione a iscrizione cancellata il a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA ISCRITTA EX ART. 77 DPR 602/73; Registrato a bergamo in data 27/08/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a bergamo in data 05/09/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 76.627,24; Importo capitale: € 38.313,62; Note: annotazione presentata in data OMISSIS R.P. OMISSIS R.G. OMISSIS - cancellazione totale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca Annotazione a iscrizione cancellata il a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA ISCRITTA EX ART. 77 DPR 602/73; Registrato a bergamo in data 13/01/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a bergamo in data 14/01/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.084,06; Importo capitale: € 964,56; Note: annotazione presentata in data 26/02/2007 R.P. 1OMISSIS R.G. OMISSIS cancellazione totale.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 2821

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale cancellata il a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Registrato a Bergamo in data 27/02/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/03/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 9.959,17; Importo capitale: € 3.575,62; Note: Annotazione presentata il OMISSIS R.P. n. OMISSIS R.G. n. OMISSIS - Cancellazione Totale.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Bergamo in data 18/12/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/01/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 14.720,84; Importo capitale: € 7.121,04.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 13/08/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/09/2019 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 06/07/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca Annotazione a iscrizione cancellata il a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA ISCRITTA EX ART. 77 DPR 602/73; Registrato a bergamo in data 13/01/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a bergamo in data 14/01/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.084,06; Importo capitale: € 964,56; Note: annotazione presentata in data 26/02/2007 R.P. 1OMISSIS R.G. OMISSIS cancellazione totale.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca Annotazione a iscrizione annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA ISCRITTA EX ART. 77 DPR 602/73; Registrato a bergamo in data 27/08/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a bergamo in data 05/09/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 76.627,24; Importo capitale: € 38.313,62; Note: annotazione presentata in data OMISSIS R.P. OMISSIS R.G. OMISSIS - Cancellazione totale.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mappale 2812

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: Terreno mappale 2811
industriale sito in Adrara San Rocco (BG),
nessuno

Identificativo corpo: Terreno mappale 2821
industriale sito in Adrara San Rocco (BG),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nessuno

Identificativo corpo: Terreno mappale 2812
in fascia di rispetto sito in Adrara San Rocco (BG),
nessuno

Spese di gestione condominiale:
Identificativo corpo: Terreno mappale 2811
industriale sito in Adrara San Rocco (BG),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuno
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuno.

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: Alla data del sopralluogo i beni oggetto di pignoramento, non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità
Avvertenze ulteriori: Nessuno
Identificativo corpo: Terreno mappale 2821
industriale sito in Adrara San Rocco (BG),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuno
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuno.

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: Alla data del sopralluogo i beni oggetto di pignoramento, non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità
Avvertenze ulteriori: nessuno
Identificativo corpo: Terreno mappale 2812
in fascia di rispetto sito in Adrara San Rocco (BG),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuno
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuno.

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Terreno mappale 2811

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	485,00	1,00	485,00
		485,00		**485,00**

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

Identificativo corpo: Terreno mappale 2821

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno	sup lorda di pavimento	162,00	1,00	162,00
		162,00		**162,00**

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

Identificativo corpo: Terreno mappale 2812

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
terreno	sup lorda di pavimento	210,00	1,00	210,00
		210,00		**210,00**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la posizione territoriale e la tipologia urbanistica dei beni non si ritiene possibile effettuare una comoda divisibilità, pertanto si predispone unico lotto comprendente il mappale n. 2811 - 2821 - 2812

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno mappale 2811
industriale sito in Adrara San Rocco (BG),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note: Attualmente i terreni sono utilizzati dal figlio dell'esecutato.

Identificativo corpo: Terreno mappale 2821
industriale sito in Adrara San Rocco (BG),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreno mappale 2812
in fascia di rispetto sito in Adrara San Rocco (BG),
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 similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.
Calcolati così i valori medi di complessi similari 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 dei terreni, posti in zona periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali ed industriali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato scarso.

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:

Terreno mappale 2811. industriale
Adrara San Rocco (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.700,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terreno	485,00	€ 20,00	€ 9.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.700,00
Valore corpo			€ 9.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.850,00

Terreno mappale 2821. industriale
Adrara San Rocco (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 267,30.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
terreno	162,00	€ 1,65	€ 267,30
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 267,30
Valore corpo			€ 267,30
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 267,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 133,65

Terreno mappale 2812. in fascia di rispetto
Adrara San Rocco (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 346,50.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
terreno	210,00	€ 1,65	€ 346,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 346,50
Valore corpo			€ 346,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 346,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 173,25

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Terreno mappale 2811	industriale	485,00	€ 9.700,00	€ 4.850,00
Terreno mappale 2821	industriale	162,00	€ 267,30	€ 133,65
Terreno mappale 2812	in fascia di rispetto	210,00	€ 346,50	€ 173,25

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.547,07

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Valore di stima:
Valore intero medio ponderale € 3.766,73

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore diritto e quota € 1.883,37

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **3.766,73**

12.6 Regime fiscale della vendita

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto: 002 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Ponte Brivio

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS codice Fiscale OMISSIS residente in OMISSIS, 5 ad OMISSIS (Bg) e Sig.ra OMISSIS nata a OMISSISn data OMISSIS codice fiscale OMISSIS, foglio 15, particella 1596, subalterno 703, comune Adrara San Rocco, categoria A/2, classe 2, consistenza 14 vani, superficie 411 mq, rendita € 1301,47
Derivante da: - Variazione nel classamento del OMISSIS pro. n. OMISSIS in atti dal OMISSIS - Variazione del OMISSIS prot. n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni - identificativi catastali prima dell'aggiornamento effettuato dal CTU - Foglio 15, mappale OMISSIS, sub. 703, comune di OMISSIS, categoria a/3, classe 1, consistenza 9 vani, sup. 356 mq., rendita € 464,81
Confini: Appartamento: confini per contorno in senso orario partendo da nord: Subalterno 709 e 707; Subalterno 706; strada comunale; torrente

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 e produttivo nella periferia del Comune di OMISSIS, con quasi inesistenti parcheggi pubblici e viabilità comunale e/o locale.

Caratteristiche zona: periferica 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: nessuno.
Servizi offerti dalla zona: Municipio (buona), farmacia (buona), oratorio (buono)
Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale/commerciale
Importanti centri limitrofi: Sarnico.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Autobus 3 km, Autostrada 25 km, aeroporto Orio al Serio 40 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattasi di un importante complesso edilizio composto da n° 6 unità immobiliari (di diverse metrature e categorie) ed un ristorante con annessi giardini pertinenziali ove indicato. L'intero complesso immobiliare è stato edificato su diversi livelli, che si compenetrano, di cui uno seminterrato con accesso pedonale e/o carrale quasi del tutto indipendenti lungo la via OMISSIS.
L'alloggio posto al piano terra, primo, secondo e terzo con accesso da un cortile privato, adatto anche ad ospitare delle auto, è un plurilocale composto da:
- al piano terra troviamo, l'ingresso, un locale adibito a lavandarie con annesso piccolo bagno, un disimpegno e due ampi locali adibiti a magazzino di vari materiali e tramite una piccola scala si accede al piano superiore;
- al piano primo troviamo, un grande soggiorno/pranzo, un bagno, una cucina, un balcone ed una terrazza e tramite una scala, posta nella zona della cucina, si accede al piano superiore;
- al piano secondo troviamo una singola stanza (adibita a camera da letto) con annesso un piccolo balcone e tramite l'ultima scala si accede al piano superiroe;
- al piano terzo troviamo l'ultima stanza (adibita a camera da letto) di questo appartamento.
Si fa notare che le due stanze del secondo e terzo piano costituiscono a tutti gli effetti una piccola torre di sommità. L'intero appartamento ha una superficie complessiva di mq. 403,74 circa (appartamento), di mq. 33,43 circa (terrazzi), di mq. 1,73 circa di (balcone) con altezza interna che varia con il variare delle singole stanze, il tutto coronato da un piazzale/giardino di mq. 171,70 circa.
Si vuol portare all'attenzione anche queste informazioni utili per la comprensione complessiva della perizia:
1 - il locale più ampio posto al piano terra, attualmente viene utilizzato come magazzino e/o deposito di qualsiai materiale partendo da pneumatici, motociclette, utensili per il giardinaggio arrivando materiali edili in generale ed essendo dotato di una piccola finestra l'erazione è pressochè inesistente o scarsa;
2 - una delle travi di appoggio della struttura, posta nei pressi del parapetto del piano primo, zona soggiorno, è attualmente sorretta da un palo telescopico da cantiere sintomo di eventuali e/o potenziali cedimenti. Il sottoscritto ne suggerisce un controllo strutturale al fine di derimere qualsiasi dubbio in merito;
3 - il balcone posto al piano primo è completamente inesistente e da edificare (insistono solamente delle travi in legno ancorate alla facciata);
4 - il terrazzo al piano primo da evidenti segni di cedimento. Osservando la guaina esistente, si può impotizzare che detto cedimento sia di vecchia data (addirittura durante la sua realizzazione). Come nel precedente punto il sottoscritto ne suggerisce un controllo strutturale al fine di derimere qualsiasi dubbio in merito;
5 - entrambe le stanze adibite a camera da letto (piano secondo e terzo) non hanno le altezze minime da regolamento edilizio per poter ospitare della camere pertanto possono essere utilizzate come ripostigli.

Superficie complessiva di circa mq **610,60**
E' posto al piano: terra-primo-secondo e terzo
L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013
ha un'altezza utile interna di circa m. variabile
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: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso l'immobile risulta in taluni casi in buone condizioni ed in altre in pessime condizioni generali portando il tutto ad una condizione complessiva mediocre

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Scale	tipologia: **interna** materiale: **piastrelle di gr?s** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**
Infissi esterni	tipologia: **ad anta singola e doppia a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **mattonelle di granigliato** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gress e parquet** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Impianti	
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** diffusori: **stufa** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	riscaldamento tramite camini e stufe
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. PRATICHE EDILIZIE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Numero pratica: 391
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: Licenza di costruire per opere minori
Per lavori: Nuovi tavolati interni, nuovo muro pericolante e sostituzione del tetto in legno
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 20/08/1974 al n. di prot. 957
Rilascio in data 22/08/1974 al n. di prot.

Numero pratica: 1403
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione di porzione di fabbricato
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 26/01/1994 al n. di prot. 583
Rilascio in data 26/02/1994 al n. di prot. 583

Numero pratica: 1658
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione nuovo accesso carrale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/06/1998 al n. di prot. 1658
Rilascio in data 11/09/1998 al n. di prot. 861

Numero pratica: 1904
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Rifacimento tetto in unica falda
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 04/06/2003 al n. di prot. 1090
Rilascio in data 10/09/2003 al n. di prot. 1109

Numero pratica: 2044
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: formazione nuovo portico e nuove unità abitative
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 03/06/2008 al n. di prot. 1110
Rilascio in data 23/06/2008 al n. di prot.

Numero pratica: 2050
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Copertura torretta con tetto in legno e manto in coppi
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 16/10/2008 al n. di prot. 2026
Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot.

Numero pratica: 2104
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Diverso posizionamento copertura della torretta esistente in difformità al p.d.c. n° 2050 del 03.12.2008
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 28/06/2012 al n. di prot. 1360
Rilascio in data 05/09/2012 al n. di prot.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data OMISSIS in economia

Numero pratica: 2108
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Ampliamento edificio esistente realizzatosenza permesso di costruire
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 28/07/2012 al n. di prot. 1596
Rilascio in data 05/09/2012 al n. di prot.

Numero pratica: 2118
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Cambio di Destinazione d'uso da Residenza a Bar/ristorante
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 22/05/2013 al n. di prot. 1035
Rilascio in data 30/08/2013 al n. di prot.
NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data OMISSIS

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Ponte Brivio

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano seminterrato sono stati chiusi, con dei travolati i passaggi alle altre unità immobiliati; esternamente alla cucina è stato realizzato un porticato (che affaccia sulla sala da prazo del ristornate) senza portare alla copertura il muro divisorio.
Regolarizzabili mediante: Presentazione di Scia in Sanatoria
Descrizione delle opere da aggiornare: al piano seminterrato sono stati chiusi, con dei travolati i passaggi alle altre unità immobiliati; esternamente alla cucina è stato realizzato un porticato (che affaccia sulla sala da prazo del ristornate) senza portare alla copertura il muro divisorio.

Oneri di regolarizzazione	
predisposizione della scia in sanatoria	€ 2.000,00
sanzione amministrativa comunale	€ 516,00
realizzazione del completamento del muro vero il ristorante	€ 1.000,00
	Totale oneri: € 3.516,00

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: su entrambe le scale che conducono alla "torretta" mancano completamente di barriera laterale, parapetto; deve essere complemente ricostruito il balcone (della zona soggiorno/pranzo) che affaccia sul torrente limitrofo; deve essere completato il terrazzo della primo piano della torretta in quanto finito a guaina impermeabile
Regolarizzabili mediante: presentazione di una pratica SCIA e realiazzione delle opere
Descrizione delle opere da aggiornare: su entrambe le scale che conducono alla "torretta" mancano completamente di barriera laterale, parapetto; deve essere complemente ricostruito il balcone (della zona soggiorno/pranzo) che affaccia sul torrente limitrofo; deve essere completato il terrazzo della primo piano della torretta in quanto finito a guaina impermeabile

Oneri di regolarizzazione	
presentazione della pratica comunale comprensiva di diritti di segreteria	€ 1.500,00
sistemazione di tutte le irregolarità riscontrate ed indicate a corpo	€ 8.000,00
	Totale oneri: € 9.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Al momento non può essere data la conformità edilizia in quanto si dovrà procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate. Una volta effettuate queste incombenze si potrà dichiarare l'ottenimento della con-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

formità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Ponte Brivio

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 29.06.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 06.04.2011
Zona omogenea:	Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 - Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal Piano delle Regole. Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta. Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 25% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale). Gli altri parametri edificatori sono i seguenti: altezza: ml 6,50 rapporto di copertura: 30% Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 15.02.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 del 17.03.2010
Zona omogenea:	Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 - Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal Piano delle Regole. Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta. Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 25% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni ac-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	cessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale). Gli altri parametri edificatori sono i seguenti: altezza: ml 6,50 rapporto di copertura: 30% Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.
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: Appartamento.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Ponte Brivio

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 dal 04/01/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trattasi di successione per causa di Morte del Sig. OMISSIS per 1/2 ciascuno (OMISSIS e OMISSIS)
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/06/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trattasi di decreto di trasferimento del OMISSIS, reso ex art. OMISSIS c.c. nella causa per divisione n. OMISSIS. Sez. Tribunale di Bergamo con il quale è stata assegnata la proprietà a OMISSIS e OMISSIS la quota di 1/3 di proprietà di OMISSIS, per quote uguali pro indiviso di 1/2 ciascuno
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 13/08/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/09/2019 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 06/07/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/2020 ai nn. OMISSIS.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Adrara San Rocco (BG),
nessuno

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuno
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuno.

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	403,74	1,00	403,74
terrazzi	sup lorda di pavimento	33,43	0,25	8,36
balcone	sup lorda di pavimento	1,73	0,33	0,57
piazzale/giardino	sup lorda di pavimento	171,70	0,10	17,17
		610,60		**429,84**

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 04/10/2010 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza quadrimestrale
Registrato a Chiari il 02/11/2010 ai nn.1537 serie 3
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 03/10/2014
Note: si comunica che il locatore sta occupando ancora gli immobili pur avendo il contratto scaduto in data 03-10-2018 (4+4)

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 similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.
Calcolati così i valori medi di complessi similari si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.
A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica con caratteristiche sia residenziali che produttive, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato sufficiente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

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

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]
Adrara San Rocco (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 386.856,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento	403,74	€ 900,00	€ 363.366,00
terrazzi	8,36	€ 900,00	€ 7.524,00
balcone	0,57	€ 900,00	€ 513,00
piazzale/giardino	17,17	€ 900,00	€ 15.453,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 386.856,00
Valore corpo	€ 386.856,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 386.856,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 193.428,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	429,84	€ 386.856,00	€ 193.428,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 58.028,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 13.016,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 315.811,60

Valore diritto e quota € 157.905,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **315.811,60**

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto: 003 - Appartamento

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Magazzino/locale deposito sub_710.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Ponte Brivio

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS codice Fiscale OMISSIS residente in OMISSIS, 5 ad OMISSIS (Bg) e Sig.ra OMISSIS nata a OMISSISn data OMISSIS codice fiscale OMISSIS, foglio 15, particella 1596, subalterno 710, comune Adrara San Rocco, categoria C/2, classe 3, consistenza 28 mq, superficie 33 mq, rendita € 63,63
Derivante da: - Variazione nel classamento del OMISSIS pro. n. OMISSIS in atti dal OMISSIS - Variazione del OMISSIS prot. n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni - identificativi catastali prima dell'aggiornamento effettuato dal CTU - Foglio 15, mappale OMISSIS, sub. 704, comune di OMISSIS, categoria a/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, sup. 37 mq., rendita € 77,47
Confini: Appartamento: confini per contorno in senso orario partendo da nord: Subalterno 709; Subalterno 711; Subalterno 703; Subalterno 709

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: Magazzino/locale deposito sub_711.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Ponte Brivio

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS codice Fiscale OMISSIS residente in OMISSIS, 5 ad OMISSIS (Bg) e Sig.ra OMISSIS nata a OMISSISn data OMISSIS codice fiscale OMISSIS, foglio 15, particella 1596, subalterno 711, comune Adrara San Rocco, categoria C/2, classe 3, consistenza 28 mq, superficie 33 mq, rendita € 63,63
Derivante da: - Variazione nel classamento del OMISSIS pro. n. OMISSIS in atti dal OMISSIS - Variazione del OMISSIS prot. n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni - identificativi catastali prima dell'aggiornamento effettuato dal CTU - Foglio 15, mappale OMISSIS, sub. 705, comune di OMISSIS, categoria a/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, sup. 36 mq., rendita € 77,47
Confini: Appartamento: confini per contorno in senso orario partendo da nord: Subalterno 709; Subalterno 708; Subalterno 703; Subalterno 710

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indagini catastali svolte.

Identificativo corpo: Ristorante sub_709.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Località Ponte Brivio

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS codice Fiscale OMISSIS residente in OMISSIS, 5 ad OMISSIS (Bg) e Sig.ra OMISSIS nata a OMISSISn data OMISSIS codice fiscale OMISSIS, foglio 15, particella 1596, subalterno 709, comune Adrara San Rocco, categoria C/1, classe 1, consistenza 233 mq, superficie 709 mq, rendita € 4.500,51
Derivante da: - Variazione nel classamento del OMISSIS pro. n. OMISSIS in atti dal OMISSIS - Variazione del OMISSIS prot. n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni - identificativi catastali prima dell'aggiornamento effettuato dal CTU - Foglio 15, mappale OMISSIS, sub. 709, comune di OMISSIS, categoria c/1, classe 2, consistenza 345 mq., sup. 737 mq., rendita € 7.768,54
Confini: Appartamento: confini per contorno in senso orario partendo da nord: Torrente; Strada comunale; Subalterno 703; torrente

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: Magazzino/locale deposito sub_708.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Ponte Brivio

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS codice Fiscale OMISSIS residente in OMISSIS, 5 ad OMISSIS (Bg) e Sig.ra OMISSIS nata a OMISSISn data OMISSIS codice fiscale OMISSIS, foglio 15, particella 1596, subalterno 708, comune Adrara San Rocco, categoria C/2, classe 3, consistenza 25 mq, superficie 35 mq., rendita € 56,81
Derivante da: - Variazione nel classamento del OMISSIS pro. n. OMISSIS in atti dal OMISSIS - Variazione del OMISSIS prot. n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni - identificativi catastali prima dell'aggiornamento effettuato dal CTU - Foglio 15, mappale OMISSIS, sub. 708, comune di OMISSIS, categoria c/2, classe 2, consistenza 24 mq., sup. 33 mq., rendita € 45,86
Confini: Appartamento: confini per contorno in senso orario partendo da nord: Subalterno 709; strada comunale; Subalterno 706; Subalterno 709

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)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato in zona a carattere residenziale e produttivo nella periferia del Comune di OMISSIS, con quasi inesistenti parcheggi pubblici e viabilità comunale e/o locale.

Caratteristiche zona: periferica 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: nessuno.
Servizi offerti dalla zona: Municipio (buona), farmacia (buona), oratorio (buono)
Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale/commerciale
Importanti centri limitrofi: Sarnico.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Autobus 3 km, Autostrada 25 km, aeroporto Orio al Serio 40 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Magazzino/locale deposito sub_710**

Trattasi di un importante complesso edilizio composto da n° 6 unità immobiliari (di diverse metrature e categorie) ed un ristorante con annessi giardini pertinenziali ove indicato. L'intero complesso immobiliare è stato edificato su diversi livelli, che si compenetrano, di cui uno seminterrato con accesso pedonale e/o carrale quasi del tutto indipendenti lungo la via OMISSIS.
L'unità immobiliare ha subito una variazione catastale in quanto quella precedente di appartamento, non poteva essere autorizzata in quanto l'accesso avviene tramite un piccolo divisorio con il ristorante e conseguentemente non ha sufficienti accessi finestrati verso l'esterno che gli consente di essere definito appartamento, per questo motivo è stata aggiornato a magazzino/locale di deposito e potrà essere venduto contestualmente, nel medesimo lotto con il subalterno 709, 711 e 708
L'alloggio posto al piano terra, con accesso dal ristorante è un bilocale composto da due stanze, con diverse altezze ed un bagno con una superficie complessiva di mq. 36,66 circa.

Superficie complessiva di circa mq **36,66**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013
ha un'altezza utile interna di circa m. variabile
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: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso l'immobile risulta in taluni casi in buone condizioni ed in altre in pessime condizioni generali portando il tutto ad una condizione complessiva mediocre

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **ad anta singola e doppia a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gress e parquet** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Impianti	
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
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
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Magazzino/locale deposito sub_711**

Trattasi di un importante complesso edilizio composto da n° 6 unità immobiliari (di diverse metrature e categorie) ed un ristorante con annessi giardini pertinenziali ove indicato. L'intero complesso immobiliare è stato edificato su diversi livelli, che si compenetrano, di cui uno seminterrato con accesso pedonale e/o carrale quasi del tutto indipendenti lungo la via OMISSIS.
L'unità immobiliare ha subito una variazione catastale in quanto quella precedente di appartamento, non poteva essere autorizzata in quanto l'accesso avviene tramite un piccolo divisorio con il ristorante e conseguentemente non ha sufficienti accessi finestrati verso l'esterno che gli consente di essere definito appartamento, per questo motivo è stata aggiornato a magazzino/locale di deposito e potrà essere venduto contestualmente, nel medesimo lotto con il subalterno 709, 710 e 708.
L'alloggio posto al piano terra, con accesso dal ristorante è un bilocale composto da due stanze, con diverse altezze ed un bagno con una superficie complessiva di mq. 37,44 circa.

Superficie complessiva di circa mq **37,44**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013
ha un'altezza utile interna di circa m. variabile
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso l'immobile risulta in taluni casi in buone condizioni ed in altre in pessime condizioni generali portando il tutto ad una condizione complessiva mediocre

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **ad anta singola e doppia a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gress e parquet** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Impianti	
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
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
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **Ristorante sub_709**

Trattasi di un importante complesso edilizio composto da n° 6 unità immobiliari (di diverse metrature e categorie) ed un ristorante con annessi giardini pertinenziali ove indicato. L'intero complesso immobiliare è stato edificato su diversi livelli, che si compenetrano, di cui uno seminterrato con accesso pedonale e/o carrale quasi del tutto indipendenti lungo la via OMISSIS.
L'unità immobiliare ha subito una variazione catastale in quanto quella precedente di intero ristorante non poteva essere autorizzata in quanto, dai rilievi ed indagini effettuate, molta zona coperta deve essere considerata porticato e non ristorante in quanto mancano le altezze minime da regolamente locale di igiene. Faccio notare, che tra le diverse autorizzazioni, il Sig. OMISSIS aveva ottenuto una deroga, dall'allora ASL, sull'altezza passando dai 270 cm ai 260 cm, purtroppo la costruzione è stata eseguita ad una altezza inferiore cioè di 250 cm.
Il locale si dispone su più livelli, al piano terra insistono le zone bar, sala da pranzo, cucina (in completo stato di inutilizzo mancando anche le relative attreezzature); al piano seminterrato troviamo tre spazi adibiti a porticato, cantina ed un ripostiglio; all'ultimo piano troviamo una grande terrazza ed un giardino composto da una piscina ed un grande parcheggio oltre ad una piccola fontana.
Visto la conformità dell'edificio e quanto comunicato fino ad ora, il presente subalterno dovrà essere venduto congiuntamente al 710, 711 e 708.
L'intera unità immobiliare ùè composta delle seguenti superfici complessiva di mq. 123.74 circa (ristorante), di mq. 113.63 circa (portico piano ristorante), di mq. 26.67 circa (terrazzo piano ristorante), di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mq. 214.64 circa (portico/rispostiglio/cantina), di mq. 89.89 circa (terrazzo piano giardino), di mq. 2.294,97 di giardino attorno all'unità immobilaire il tutto con altezze interna che variano con il variare delle singole stanze.

Superficie complessiva di circa mq **2.863,54**
E' posto al piano: terra, seminterrtao, primo
L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013
ha un'altezza utile interna di circa m. variabile
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: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso l'immobile risulta in taluni casi in buone condizioni ed in altre in pessime condizioni generali portando il tutto ad una condizione complessiva mediocre

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **ad anta singola e doppia a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gress e parquet** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Impianti	
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Termico	tipologia: **autonomo**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
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
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Magazzino/locale deposito sub_708**

Trattasi di un importante complesso edilizio composto da n° 6 unità immobiliari (di diverse metrature e categorie) ed un ristorante con annessi giardini pertinenziali ove indicato. L'intero complesso immobiliare è stato edificato su diversi livelli, che si compenetrano, di cui uno seminterrato con accesso pedonale e/o carrale quasi del tutto indipendenti lungo la via OMISSIS.
L'unità immobiliare ha subito una variazione catastale in quanto in quella precedente non veniva inserito il giardino privato. Stante la sua particolare posizione, sopraelevato rispetto agli altri corpi di fabbrica, presenti nel lotto, vi si accede tramite una piccola scala esterna che collega il giardino, con una uscita secondaria del ristorante per questo motivo il magazzino/locale di deposito e dovrà essere venduto contestualmente, nel medesimo lotto con il subalterno 709, 704 e 705.
L'intera unità immobiliare è composta da due ripostigli, un disimpegno ed un bagno il tutto preceduto dal un piccolo giardino con una superficie complessiva di mq. 37,60 circa (locale deposito/magazzino) e di mq. 32,40 circa (giardino) con altezza interna media di 203 cm.

Superficie complessiva di circa mq **70,00**
E' posto al piano: primo
L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013
ha un'altezza utile interna di circa m. 203
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: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso l'immobile risulta in taluni casi in buone condizioni ed in altre in pessime condizioni generali portando il tutto ad una condizione complessiva mediocre

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **ad anta singola e doppia a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gress e parquet** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Impianti	
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
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
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. PRATICHE EDILIZIE

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 391
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: Licenza di costruire per opere minori
Per lavori: Nuovi tavolati interni, nuovo muro pericolante e sostituzione del tetto in legno
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 20/08/1974 al n. di prot. 957
Rilascio in data 22/08/1974 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_710

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 1403
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione di porzione di fabbricato
Oggetto: Ristrutturazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Presentazione in data 26/01/1994 al n. di prot. 583
Rilascio in data 26/02/1994 al n. di prot. 583
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_710

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 1658
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione nuovo accesso carrale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/06/1998 al n. di prot. 1658
Rilascio in data 11/09/1998 al n. di prot. 861
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_710

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 1904
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Rifacimento tetto in unica falda
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 04/06/2003 al n. di prot. 1090
Rilascio in data 10/09/2003 al n. di prot. 1109
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_710

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 2044
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: formazione nuovo portico e nuove unità abitative
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 03/06/2008 al n. di prot. 1110
Rilascio in data 23/06/2008 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_710

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 2050
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Copertura torretta con tetto in legno e manto in coppi
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 16/10/2008 al n. di prot. 2026
Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_710

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 2104
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Diverso posizionamento copertura della torretta esistente in difformità al p.d.c. n° 2050 del 03.12.2008
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 28/06/2012 al n. di prot. 1360
Rilascio in data 05/09/2012 al n. di prot.
NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data OMISSIS in economia
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_710

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 2108
Intestazione: OMISSIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Ampliamento edificio esistente realizzatosenza permesso di costruire
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 28/07/2012 al n. di prot. 1596
Rilascio in data 05/09/2012 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_710

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 2118
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Cambio di Destinazione d'uso da Residenza a Bar/ristorante
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 22/05/2013 al n. di prot. 1035
Rilascio in data 30/08/2013 al n. di prot.
NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data OMISSIS
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_710

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 391
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: Licenza di costruire per opere minori
Per lavori: Nuovi tavolati interni, nuovo muro pericolante e sostituzione del tetto in legno
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 20/08/1974 al n. di prot. 957
Rilascio in data 22/08/1974 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_711

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 1403
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione di porzione di fabbricato
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 26/01/1994 al n. di prot. 583
Rilascio in data 26/02/1994 al n. di prot. 583
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_711

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 1658
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione nuovo accesso carrale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/06/1998 al n. di prot. 1658
Rilascio in data 11/09/1998 al n. di prot. 861
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_711

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 1904
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Rifacimento tetto in unica falda
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 04/06/2003 al n. di prot. 1090
Rilascio in data 10/09/2003 al n. di prot. 1109
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_711

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 2044
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: formazione nuovo portico e nuove unità abitative
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 03/06/2008 al n. di prot. 1110
Rilascio in data 23/06/2008 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_711

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 2050
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Copertura torretta con tetto in legno e manto in coppi
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 16/10/2008 al n. di prot. 2026
Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_711

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 2104
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Diverso posizionamento copertura della torretta esistente in difformità al p.d.c. n° 2050 del 03.12.2008
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 28/06/2012 al n. di prot. 1360
Rilascio in data 05/09/2012 al n. di prot.
NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data OMISSIS in economia
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_711

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 2108
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Ampliamento edificio esistente realizzatosenza permesso di costruire
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 28/07/2012 al n. di prot. 1596
Rilascio in data 05/09/2012 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_711

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 2118
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Cambio di Destinazione d'uso da Residenza a Bar/ristorante
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 22/05/2013 al n. di prot. 1035
Rilascio in data 30/08/2013 al n. di prot.
NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data OMISSIS
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_711

Negozi, botteghe [C1] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 391
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: Licenza di costruire per opere minori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per lavori: Nuovi tavolati interni, nuovo muro pericolante e sostituzione del tetto in legno
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 20/08/1974 al n. di prot. 957
Rilascio in data 22/08/1974 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Ristorante sub_709

Negozi, botteghe [C1] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 1403
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione di porzione di fabbricato
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 26/01/1994 al n. di prot. 583
Rilascio in data 26/02/1994 al n. di prot. 583
Dati precedenti relativi ai corpi: Ristorante sub_709

Negozi, botteghe [C1] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 1658
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione nuovo accesso carrale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/06/1998 al n. di prot. 1658
Rilascio in data 11/09/1998 al n. di prot. 861
Dati precedenti relativi ai corpi: Ristorante sub_709

Negozi, botteghe [C1] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 1904
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Rifacimento tetto in unica falda
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 04/06/2003 al n. di prot. 1090
Rilascio in data 10/09/2003 al n. di prot. 1109
Dati precedenti relativi ai corpi: Ristorante sub_709

Negozi, botteghe [C1] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 2044
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: formazione nuovo portico e nuove unità abitative
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 03/06/2008 al n. di prot. 1110
Rilascio in data 23/06/2008 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Ristorante sub_709

Negozi, botteghe [C1] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 2050
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Copertura torretta con tetto in legno e manto in coppi
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 16/10/2008 al n. di prot. 2026
Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Ristorante sub_709

Negozi, botteghe [C1] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 2104

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Diverso posizionamento copertura della torretta esistente in difformità al p.d.c. n° 2050 del 03.12.2008
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 28/06/2012 al n. di prot. 1360
Rilascio in data 05/09/2012 al n. di prot.
NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data OMISSIS in economia
Dati precedenti relativi ai corpi: Ristorante sub_709

Negozi, botteghe [C1] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 2108
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Ampliamento edificio esistente realizzatosenza permesso di costruire
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 28/07/2012 al n. di prot. 1596
Rilascio in data 05/09/2012 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Ristorante sub_709

Negozi, botteghe [C1] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 2118
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Cambio di Destinazione d'uso da Residenza a Bar/ristorante
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 22/05/2013 al n. di prot. 1035
Rilascio in data 30/08/2013 al n. di prot.
NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data OMISSIS
Dati precedenti relativi ai corpi: Ristorante sub_709

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 391
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: Licenza di costruire per opere minori
Per lavori: Nuovi tavolati interni, nuovo muro pericolante e sostituzione del tetto in legno
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 20/08/1974 al n. di prot. 957
Rilascio in data 22/08/1974 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_708

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 1403
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione di porzione di fabbricato
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 26/01/1994 al n. di prot. 583
Rilascio in data 26/02/1994 al n. di prot. 583
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_708

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 1658
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione nuovo accesso carrale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/06/1998 al n. di prot. 1658

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rilascio in data 11/09/1998 al n. di prot. 861
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_708

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 1904
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Rifacimento tetto in unica falda
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 04/06/2003 al n. di prot. 1090
Rilascio in data 10/09/2003 al n. di prot. 1109
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_708

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 2044
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: formazione nuovo portico e nuove unità abitative
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 03/06/2008 al n. di prot. 1110
Rilascio in data 23/06/2008 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_708

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 2050
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Copertura torretta con tetto in legno e manto in coppi
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 16/10/2008 al n. di prot. 2026
Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_708

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 2104
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Diverso posizionamento copertura della torretta esistente in difformità al p.d.c. n° 2050 del 03.12.2008
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 28/06/2012 al n. di prot. 1360
Rilascio in data 05/09/2012 al n. di prot.
NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data OMISSIS in economia
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_708

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 2108
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Ampliamento edificio esistente realizzatosenza permesso di costruire
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 28/07/2012 al n. di prot. 1596
Rilascio in data 05/09/2012 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_708

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **frazione: Località Ponte Brivio**
Numero pratica: 2118
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per lavori: Cambio di Destinazione d'uso da Residenza a Bar/ristorante
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 22/05/2013 al n. di prot. 1035
Rilascio in data 30/08/2013 al n. di prot.
NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data OMISSIS
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_708

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Magazzino/locale deposito sub_710.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Ponte Brivio

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa destinazione d'uso dei locali
Regolarizzabili mediante: Presentazione di scia in sanatoria
Descrizione delle opere da aggiornare: solamente la pratica di scia in sanatoria comunale

Oneri di regolarizzazione	
predisposizione della pratica comunale, scia in sanatoria	€ 1.500,00
sanzione amministrativa comunale	€ 516,00
	Totale oneri: € 2.016,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Al momento non può essere data la conformità edilizia in quanto si dovrà procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate. Una volta effettuate queste incombenze si potrà dichiarare l'ottenimento della conformità edilizia.

Identificativo corpo: Magazzino/locale deposito sub_711.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Ponte Brivio

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa destinazione d'uso dei locali
Regolarizzabili mediante: Presentazione di scia in sanatoria
Descrizione delle opere da aggiornare: solamente la pratica di scia in sanatoria comunale

Oneri di regolarizzazione	
predisposizione della pratica comunale, scia in sanatoria	€ 1.500,00
sanzione amministrativa comunale	€ 516,00
	Totale oneri: € 2.016,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Al momento non può essere data la conformità edilizia in quanto si dovrà procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate. Una volta effettuate queste incombenze si potrà dichiarare l'ottenimento della conformità edilizia.

Identificativo corpo: Ristorante sub_709.
Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Località Ponte Brivio

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano seminterrato, al fine di poter ottenere l'autorizzazione sanitaria all'esercizio si dovranno realizzare gli spogliatoi come da progetto approvato
Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova scia
Descrizione delle opere da aggiornare: realizzazione di nuovo spogliatoi al piano seminterrato con il relativo collegamento della scala a chiocciola

Oneri di regolarizzazione	
predisposizione della pratica comunale, direzione lavori, sicurezza e quanto necesario	€ 5.000,00
realizzazione del blocco spogliatoi, depsoito e collegamento scala interno si sitma approssimativamente	€ 45.000,00
	Totale oneri: € 50.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piano ristorante, si dovrà presentare una scia in sanatoria per confermare le altezze presenti, inferiori rispetto a quanto autorizzato, riducendo sensibilmente la porzione di ristorante, come già correttamente rappresentato nell'aggiornamento catastale
Regolarizzabili mediante: presentazione di scia in sanatoria
Descrizione delle opere da aggiornare: semplice presentazione della scia in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
predisposizone della scia in sanatoria	€ 4.000,00
sanzione amminsitrativa	€ 1.000,00
	Totale oneri: € 5.000,00

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: terrazzo al piano del giardino, si dovrà eliminare la tettoia abusisa presente durante le operazioni peritali
Regolarizzabili mediante: predisposizione della pratica di demolizione
Descrizione delle opere da aggiornare: demolizione della copertura esistente

Oneri di regolarizzazione	
predisposizione dalla pratica comunale comprensiva di ogni occorrente	€ 2.000,00
rimozione della copertua con relativo smaltimento, si ipotizza e si stima forfettariamente	€ 7.000,00
	Totale oneri: € 9.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Al momento non può essere data la conformità edilizia in quanto si dovrà procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate. Una volta effettuate queste incombenze si potrà dichiarare l'ottenimento della conformità edilizia.

Identificativo corpo: Magazzino/locale deposito sub_708.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Ponte Brivio

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Magazzino/locale deposito sub_710.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Ponte Brivio

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 29.06.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 06.04.2011
Zona omogenea:	Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 - Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal Piano delle Regole. Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta. Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampli-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	amenti in misura massima del 25% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale). Gli altri parametri edificatori sono i seguenti: altezza: ml 6,50 rapporto di copertura: 30% Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 15.02.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 del 17.03.2010
Zona omogenea:	Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 - Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal Piano delle Regole. Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta. Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 25% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale). Gli altri parametri edificatori sono i seguenti: altezza: ml 6,50 rapporto di copertura: 30% Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.
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: Magazzino/locale deposito sub_711.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Ponte Brivio

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 29.06.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 06.04.2011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Zona omogenea:	Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 - Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal Piano delle Regole. Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta. Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 25% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale). Gli altri parametri edificatori sono i seguenti: altezza: ml 6,50 rapporto di copertura: 30% Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 15.02.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 del 17.03.2010
Zona omogenea:	Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 - Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal Piano delle Regole. Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta. Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 25% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale). Gli altri parametri edificatori sono i seguenti: altezza: ml 6,50 rapporto di copertura: 30% Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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: Ristorante sub_709.
Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Località Ponte Brivio

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 29.06.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 06.04.2011
Zona omogenea:	Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 - Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal Piano delle Regole. Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta. Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 25% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale). Gli altri parametri edificatori sono i seguenti: altezza: ml 6,50 rapporto di copertura: 30% Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 15.02.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 del 17.03.2010
Zona omogenea:	Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 - Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal Piano delle Regole. Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta. Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 25% della superficie coperta, nei limiti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale). Gli altri parametri edificatori sono i seguenti: altezza: ml 6,50 rapporto di copertura: 30% Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.
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: Magazzino/locale deposito sub_708.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Ponte Brivio

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 29.06.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 06.04.2011
Zona omogenea:	Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 - Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal Piano delle Regole. Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta. Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 25% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale). Gli altri parametri edificatori sono i seguenti: altezza: ml 6,50 rapporto di copertura: 30% Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 15.02.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 del 17.03.2010
Zona omogenea:	Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insedi-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	ative a ville, villette con spazi verdi al contorno
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 - Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal Piano delle Regole. Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta. Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 25% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale). Gli altri parametri edificatori sono i seguenti: altezza: ml 6,50 rapporto di copertura: 30% Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.
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: Magazzino/locale deposito sub_710.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Ponte Brivio

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.

Identificativo corpo: Magazzino/locale deposito sub_711.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Ponte Brivio

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.

Identificativo corpo: Ristorante sub_709.
Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Località Ponte Brivio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Identificativo corpo: Magazzino/locale deposito sub_708.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Ponte Brivio

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 dal 04/01/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trattasi di successione per causa di Morte del Sig. OMISSIS per 1/2 ciascuno (OMISSIS e OMISSIS)
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/06/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trattasi di decreto di trasferimento del OMISSIS, reso ex art. OMISSIS c.c. nella causa per divisione n. OMISSIS. Sez. Tribunale di Bergamo con il quale è stata assegnata la proprietà a OMISSIS e OMISSIS la quota di 1/3 di proprietà di OMISSIS, per quote uguali pro indiviso di 1/2 ciascuno
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_710

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/01/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trattasi di successione per causa di Morte del Sig. OMISSIS per 1/2 ciascuno (OMISSIS e OMISSIS)
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/06/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trattasi di decreto di trasferimento del OMISSIS, reso ex art. OMISSIS c.c. nella causa per divisione n. OMISSIS. Sez. Tribunale di Bergamo con il quale è stata assegnata la proprietà a OMISSIS e OMISSIS la quota di 1/3 di proprietà di OMISSIS, per quote uguali pro indiviso di 1/2 ciascuno
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_711

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/01/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trattasi di successione per causa di Morte del Sig. OMISSIS per 1/2 ciascuno (OMISSIS e OMISSIS)
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/06/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trattasi di decreto di trasferimento del OMISSIS, reso ex art. OMISSIS c.c. nella causa per divisione n. OMISSIS. Sez. Tribunale di Bergamo con il quale è stata assegnata la proprietà a OMISSIS e OMISSIS la quota di 1/3 di proprietà di OMISSIS, per quote uguali pro indiviso di 1/2 ciascuno
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Ristorante sub_709

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/01/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successio-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ne - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trattasi di successione per causa di Morte del Sig. OMISSIS per 1/2 ciascuno (OMISSIS e OMISSIS)
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/06/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trattasi di decreto di trasferimento del OMISSIS, reso ex art. OMISSIS c.c. nella causa per divisione n. OMISSIS. Sez. Tribunale di Bergamo con il quale è stata assegnata la proprietà a OMISSIS e OMISSIS la quota di 1/3 di proprietà di OMISSIS, per quote uguali pro indiviso di 1/2 ciascuno
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_708

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 13/08/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/09/2019 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 06/07/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_710

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 13/08/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/09/2019 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 06/07/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_711

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 13/08/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/09/2019 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 06/07/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/2020 ai nn.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca Annotazione a iscrizione annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Registrato a Bergamo in data 01/06/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 236.881,42; Importo capitale: € 118.440,71.

Dati precedenti relativi ai corpi: Ristorante sub_709

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 13/08/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/09/2019 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 06/07/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino/locale deposito sub_708

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: Magazzino/locale deposito sub_710
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Adrara San Rocco (BG),
nessuno

Identificativo corpo: Magazzino/locale deposito sub_711
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Adrara San Rocco (BG),
nessuno

Identificativo corpo: Ristorante sub_709
Negozi, botteghe [C1] sito in Adrara San Rocco (BG),
nessuno

Identificativo corpo: Magazzino/locale deposito sub_708
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Adrara San Rocco (BG),
nessuno

Spese di gestione condominiale:
Identificativo corpo: Magazzino/locale deposito sub_710
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Adrara San Rocco (BG),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuno
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuno.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Alla data del sopralluogo i beni oggetto di pignoramento, non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità
Avvertenze ulteriori: Nessuno
Identificativo corpo: Magazzino/locale deposito sub_711
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Adrara San Rocco (BG),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuno
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuno.

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: Alla data del sopralluogo i beni oggetto di pignoramento, non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità
Avvertenze ulteriori: Nessuno
Identificativo corpo: Ristorante sub_709
Negozi, botteghe [C1] sito in Adrara San Rocco (BG),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuno
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuno.

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: Alla data del sopralluogo i beni oggetto di pignoramento, non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità
Avvertenze ulteriori: Nessuno
Identificativo corpo: Magazzino/locale deposito sub_708
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Adrara San Rocco (BG),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuno
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuno.

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Magazzino/locale deposito sub_710

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
magazzino/locale deposito	sup lorda di pavimento	36,66	1,00	36,66
		36,66		**36,66**

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: Magazzino/locale deposito sub_711

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
magazzino/locale deposito	sup lorda di pavimento	37,44	1,00	37,44
		37,44		**37,44**

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: Ristorante sub_709

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ristorante	sup lorda di pavimento	123,74	1,00	123,74
portico piano ristorante	sup lorda di pavimento	113,63	0,70	79,54
terrazzo piano ristorante	sup lorda di pavimento	26,67	0,50	13,34
ripostiglio, cantina, portico seminterrato	sup lorda di pavimento	214,64	0,50	107,32
terrazzo piano giardino	sup lorda di pavimento	89,89	0,33	29,66
giardino	sup lorda di pavimento	2.294,97	0,10	229,50
		2.863,54		**583,10**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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: Magazzino/locale deposito sub_708

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
magazzino/locale deposito	sup lorda di pavimento	37,60	1,00	37,60
giardino	sup lorda di pavimento	32,40	0,10	3,24
		70,00		**40,84**

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la posizione territoriale e la tipologia urbanistica dei beni non si ritiene possibile effettuare una comoda divisibilità, pertanto si predispone unico lotto comprendente il subalterno n. 710 - 711 - 709 -708

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Magazzino/locale deposito sub_710
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Adrara San Rocco (BG),
Libero

Identificativo corpo: Magazzino/locale deposito sub_711
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Adrara San Rocco (BG),
Libero

Identificativo corpo: Ristorante sub_709
Negozi, botteghe [C1] sito in Adrara San Rocco (BG),
Libero

Identificativo corpo: Magazzino/locale deposito sub_708
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Adrara San Rocco (BG),
Libero

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.
Calcolati così i valori medi di complessi similari si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.
A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica con caratteristiche sia residenziali che produttive, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato sufficiente.

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:

Magazzino/locale deposito sub_710. Magazzini e locali di deposito [C2]
Adrara San Rocco (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.564,20.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
magazzino/locale deposito	36,66	€ 370,00	€ 13.564,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.564,20
Valore corpo			€ 13.564,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.564,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.782,10

Magazzino/locale deposito sub_711. Magazzini e locali di deposito [C2]
Adrara San Rocco (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.852,80.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
magazzino/locale deposito	37,44	€ 370,00	€ 13.852,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.852,80
Valore corpo			€ 13.852,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.852,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.926,40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ristorante sub_709. Negozi, botteghe [C1]
Adrara San Rocco (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 641.410,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ristorante	123,74	€ 1.100,00	€ 136.114,00
portico piano ristorante	79,54	€ 1.100,00	€ 87.494,00
terrazzo piano ristorante	13,34	€ 1.100,00	€ 14.674,00
ripostiglio, cantina, portico seminterrato	107,32	€ 1.100,00	€ 118.052,00
terrazzo piano giardino	29,66	€ 1.100,00	€ 32.626,00
giardino	229,50	€ 1.100,00	€ 252.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 641.410,00
Valore corpo			€ 641.410,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 641.410,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 320.705,00

Magazzino/locale deposito sub_708. Magazzini e locali di deposito [C2]
Adrara San Rocco (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.110,80.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
magazzino/locale deposito	37,60	€ 370,00	€ 13.912,00
giardino	3,24	€ 370,00	€ 1.198,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.110,80
Valore corpo			€ 15.110,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.110,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.555,40

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Magazzino/locale deposito sub_710	Magazzini e locali di deposito [C2]	36,66	€ 13.564,20	€ 6.782,10
Magazzino/locale deposito sub_711	Magazzini e locali di deposito [C2]	37,44	€ 13.852,80	€ 6.926,40
Ristorante sub_709	Negozi, botteghe [C1]	583,10	€ 641.410,00	€ 320.705,00
Magazzino/locale deposito sub_708	Magazzini e locali di deposito [C2]	40,84	€ 15.110,80	€ 7.555,40

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 102.590,67

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 68.032,00

Valore di stima:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore intero medio ponderale	€ 513.315,13
Valore diritto e quota	€ 256.657,57

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **513.315,13**

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto: 004 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Località Ponte Brivio

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS codice Fiscale OMISSIS residente in OMISSIS, 5 ad OMISSIS (Bg) e Sig.ra OMISSIS nata a OMISSISn data OMISSIS codice fiscale OMISSIS, foglio 15, particella 1596, subalterno 706, comune Adrara San Rocco, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, superficie 34 mq, rendita € 86,76
Derivante da: - Variazione nel classamento del OMISSIS pro. n. OMISSIS in atti dal OMISSIS - Variazione del OMISSIS prot. n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni - identificativi catastali prima dell'aggiornamento effettuato dal CTU - Foglio 15, mappale OMISSIS, sub. 706, comune di OMISSIS, categoria a/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, sup. 35 mq., rendita € 77,47
Confini: Appartamento: confini per contorno in senso orario partendo da nord: Subalterno 710-711; strada comunale; Subalterno 707; Subalterno 703

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 e produttivo nella periferia del Comune di OMISSIS, con quasi inesistenti parcheggi pubblici e viabilità comunale e/o locale.

Caratteristiche zona: periferica 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: nessuno.
Servizi offerti dalla zona: Municipio (buona), farmacia (buona), oratorio (buono)
Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale/commerciale
Importanti centri limitrofi: Sarnico.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Autobus 3 km, Autostrada 25 km, aeroporto Orio al Serio 40 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattasi di un importante complesso edilizio composto da n° 6 unità immobiliari (di diverse metrature e categorie) ed un ristorante con annessi giardini pertinenziali ove indicato. L'intero complesso immobiliare è stato edificato su diversi livelli, che si compenetrano, di cui uno seminterrato con accesso pedonale e/o carrale quasi del tutto indipendenti lungo la via OMISSIS.
L'unità immobiliare ha subito una variazione catastale in quanto in quella precedente non era rappresentata in maniera corretta l'esistenza del cortile esclusivo di accesso all'appartamento.
L'alloggio posto al piano terra è un monolocale composto da soggiorno/cucina/camera un ripostiglio ed un bagno. E' inoltre dotato di un cortile esclusivo di accesso all'appartamento, con una superficie complessiva di mq. 35,65 circa (appartamento) e di mq. 14,37 circa (cortile esclusivo).
Si fa osservare che il locale adibito a ripostiglio, attualmente viene utilizzato erroneamente come camera da letto pur essendo completamete mancante di ogni requisito igienico sanitario. Situazione che viene riproposta anche sul soffitto della stanza principale, ove sono evidenti problemi di infiltrazioni d'acqua.

Superficie complessiva di circa mq **50,02**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013
ha un'altezza utile interna di circa m. 3.23
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: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso l'immobile risulta in taluni casi in buone condizioni ed in altre in pessime condizioni generali portando il tutto ad una condizione complessiva mediocre

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **ad anta singola e doppia a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gress e parquet** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Impianti	
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
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
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 391
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: Licenza di costruire per opere minori
Per lavori: Nuovi tavolati interni, nuovo muro pericolante e sostituzione del tetto in legno
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 20/08/1974 al n. di prot. 957
Rilascio in data 22/08/1974 al n. di prot.

Numero pratica: 1403
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione di porzione di fabbricato
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 26/01/1994 al n. di prot. 583
Rilascio in data 26/02/1994 al n. di prot. 583

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Numero pratica: 1658
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione nuovo accesso carrale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/06/1998 al n. di prot. 1658
Rilascio in data 11/09/1998 al n. di prot. 861

Numero pratica: 1904
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Rifacimento tetto in unica falda
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 04/06/2003 al n. di prot. 1090
Rilascio in data 10/09/2003 al n. di prot. 1109

Numero pratica: 2044
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: formazione nuovo portico e nuove unità abitative
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 03/06/2008 al n. di prot. 1110
Rilascio in data 23/06/2008 al n. di prot.

Numero pratica: 2050
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Copertura torretta con tetto in legno e manto in coppi
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 16/10/2008 al n. di prot. 2026
Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot.

Numero pratica: 2104
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Diverso posizionamento copertura della torretta esistente in difformità al p.d.c. n° 2050 del 03.12.2008
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 28/06/2012 al n. di prot. 1360
Rilascio in data 05/09/2012 al n. di prot.
NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data OMISSIS in economia

Numero pratica: 2108
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Ampliamento edificio esistente realizzatosenza permesso di costruire
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 28/07/2012 al n. di prot. 1596
Rilascio in data 05/09/2012 al n. di prot.

Numero pratica: 2118
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Cambio di Destinazione d'uso da Residenza a Bar/ristorante
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 22/05/2013 al n. di prot. 1035
Rilascio in data 30/08/2013 al n. di prot.
NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data OMISSIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Località Ponte Brivio

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: infiltrazioni d'acqua dalla copertura
Regolarizzabili mediante: manutenzione ordinaria
Descrizione delle opere da aggiornare: infiltrazioni d'acqua dalla copertura

Oneri di regolarizzazione	
manutenzione ordinaria della copertua, si stima una spesa forfettaria, comprensiva di tinteggiatura interna dell'unità locale	€ 3.000,00
	Totale oneri: € 3.000,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Al momento non può essere data la conformità edilizia in quanto si dovrà procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate. Una volta effettuate queste incombenze si potrà dichiarare l'ottenimento della conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Località Ponte Brivio

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 29.06.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 06.04.2011
Zona omogenea:	Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 - Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal Piano delle Regole. Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta. Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 25% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale). Gli altri parametri edificatori sono i seguenti: altezza: ml 6,50 rapporto di copertura: 30% Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 15.02.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 del 17.03.2010

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Zona omogenea:	Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 - Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal Piano delle Regole. Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta. Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 25% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale). Gli altri parametri edificatori sono i seguenti: altezza: ml 6,50 rapporto di copertura: 30% Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.
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: Appartamento.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Località Ponte Brivio

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 dal 04/01/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trattasi di successione per causa di Morte del Sig. OMISSIS per 1/2 ciascuno (OMISSIS e OMISSIS)
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/06/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trattasi di decreto di trasferimento del OMISSIS, reso ex art. OMISSIS c.c. nella causa per divisione n. OMIS-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SIS. Sez. Tribunale di Bergamo con il quale è stata assegnata la proprietà a OMISSIS e OMISSIS la quota di 1/3 di proprietà di OMISSIS, per quote uguali pro indiviso di 1/2 ciascuno
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 13/08/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/09/2019 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 06/07/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Adrara San Rocco (BG),
nessuno

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuno
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuno.

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	35,65	1,00	35,65
cortile esclusivo	sup lorda di pavimento	14,37	0,10	1,44

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		50,02		**37,09**

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.

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 da OMISSIS senza alcun titolo.

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 similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.
Calcolati così i valori medi di complessi similari si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.
A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica con caratteristiche sia residenziali che produttive, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato sufficiente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

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

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]
Adrara San Rocco (BG),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.381,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
appartamento	35,65	€ 900,00	€ 32.085,00
cortile esclusivo	1,44	€ 900,00	€ 1.296,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.381,00
Valore corpo			€ 33.381,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.381,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.690,50

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	37,09	€ 33.381,00	€ 16.690,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.007,15

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

Valore di stima:
Valore intero medio ponderale € 25.373,85
Valore diritto e quota € 12.686,93

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **25.373,85**

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto: 005 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Località Ponte Brivio

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

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS codice Fiscale OMISSIS residente in OMISSIS, 5 ad OMISSIS (Bg) e Sig.ra OMISSIS nata a OMISSISn data OMISSIS codice fiscale OMISSIS, foglio 15, particella 1596, subalterno 707, comune Adrara San Rocco, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 33 mq, rendita € 130,15
Derivante da: - Variazione nel classamento del OMISSIS pro. n. OMISSIS in atti dal OMISSIS - Variazione del OMISSIS prot. n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni - identificativi catastali prima dell'aggiornamento effettuato dal CTU - Foglio 15, mappale OMISSIS, sub. 707, comune di OMISSIS, categoria a/3, classe 1, consistenza 3 vani, sup. 35 mq., rendita € 154,94
Confini: Appartamento: confini per contorno in senso orario partendo da nord: Subalterno 706; strada comunale; Subalterno 703 e strada comunale; Subalterno 703

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 e produttivo nella periferia del Comune di OMISSIS, con quasi inesistenti parcheggi pubblici e viabilità comunale e/o locale.

Caratteristiche zona: periferica 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: nessuno.
Servizi offerti dalla zona: Municipio (buona), farmacia (buona), oratorio (buono)
Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale/commerciale
Importanti centri limitrofi: Sarnico.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Autobus 3 km, Autostrada 25 km, aeroporto Orio al Serio 40 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattasi di un importante complesso edilizio composto da n° 6 unità immobiliari (di diverse metrature e categorie) ed un ristorante con annessi giardini pertinenziali ove indicato. L'intero complesso immobiliare è stato edificato su diversi livelli, che si compenetrano, di cui uno seminterrato con accesso pedonale e/o carrale quasi del tutto indipendenti lungo la via OMISSIS.
L'unità immobiliare ha subito una variazione catastale in quanto in quella precedente non era rappresentata in maniera corretta l'esistenza del cortile esclusivo di accesso all'appartamento.
L'alloggio posto al piano terra è un bilocale composto da soggiorno/cucina, una camera da letto ed un bagno. E' inoltre dotato di un cortile esclusivo ed un balcone di accesso all'appartamento, con una superficie complessiva di mq. 32.57 circa (appartamento) e di mq. 11.62 circa (cortile esclusivo) e di mq. 4.26 circa (blacone).

Superficie complessiva di circa mq **48,45**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013
ha un'altezza utile interna di circa m. 3.23
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: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso l'immobile risulta in taluni casi in buone condizioni ed in altre in pessime condizioni generali portando il tutto ad una condizione complessiva mediocre

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **ad anta singola e doppia a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gress e parquet** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Impianti	
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Idrico	tipologia: **sottotraccia**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
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
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 391
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: Licenza di costruire per opere minori
Per lavori: Nuovi tavolati interni, nuovo muro pericolante e sostituzione del tetto in legno
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 20/08/1974 al n. di prot. 957
Rilascio in data 22/08/1974 al n. di prot.

Numero pratica: 1403
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione di porzione di fabbricato
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 26/01/1994 al n. di prot. 583
Rilascio in data 26/02/1994 al n. di prot. 583

Numero pratica: 1658
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione nuovo accesso carrale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/06/1998 al n. di prot. 1658
Rilascio in data 11/09/1998 al n. di prot. 861

Numero pratica: 1904
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Rifacimento tetto in unica falda
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 04/06/2003 al n. di prot. 1090
Rilascio in data 10/09/2003 al n. di prot. 1109

Numero pratica: 2044
Intestazione: OMISSIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: formazione nuovo portico e nuove unità abitative
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 03/06/2008 al n. di prot. 1110
Rilascio in data 23/06/2008 al n. di prot.

Numero pratica: 2050
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Copertura torretta con tetto in legno e manto in coppi
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 16/10/2008 al n. di prot. 2026
Rilascio in data 03/12/2008 al n. di prot.

Numero pratica: 2104
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Diverso posizionamento copertura della torretta esistente in difformità al p.d.c. n° 2050 del 03.12.2008
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 28/06/2012 al n. di prot. 1360
Rilascio in data 05/09/2012 al n. di prot.
NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data OMISSIS in economia

Numero pratica: 2108
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Ampliamento edificio esistente realizzatosenza permesso di costruire
Oggetto: Ristrutturazione globale
Presentazione in data 28/07/2012 al n. di prot. 1596
Rilascio in data 05/09/2012 al n. di prot.

Numero pratica: 2118
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Cambio di Destinazione d'uso da Residenza a Bar/ristorante
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 22/05/2013 al n. di prot. 1035
Rilascio in data 30/08/2013 al n. di prot.
NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data OMISSIS

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Località Ponte Brivio

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Località Ponte Brivio

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 29.06.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 06.04.2011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Zona omogenea:	Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 - Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal Piano delle Regole. Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta. Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 25% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale). Gli altri parametri edificatori sono i seguenti: altezza: ml 6,50 rapporto di copertura: 30% Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 15.02.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 del 17.03.2010
Zona omogenea:	Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 - Edifici e comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative a ville, villette con spazi verdi al contorno Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal Piano delle Regole. Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta. Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 25% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale). Gli altri parametri edificatori sono i seguenti: altezza: ml 6,50 rapporto di copertura: 30% Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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: Appartamento.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Località Ponte Brivio

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 dal 04/01/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trattasi di successione per causa di Morte del Sig. OMISSIS per 1/2 ciascuno (OMISSIS e OMISSIS)
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/06/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Trattasi di decreto di trasferimento del OMISSIS, reso ex art. OMISSIS c.c. nella causa per divisione n. OMISSIS. Sez. Tribunale di Bergamo con il quale è stata assegnata la proprietà a OMISSIS e OMISSIS la quota di 1/3 di proprietà di OMISSIS, per quote uguali pro indiviso di 1/2 ciascuno
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 13/08/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/09/2019 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 06/07/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Adrara San Rocco (BG),
nessuno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuno
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuno.

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	32,57	1,00	32,57
cortile esclusivo	sup lorda di pavimento	11,62	0,10	1,16
balcone	sup lorda di pavimento	4,26	0,33	1,41
		48,45		**35,14**

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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.
Calcolati così i valori medi di complessi similari si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.
A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica con caratteristiche sia residenziali che produttive, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato sufficiente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

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

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]
Adrara San Rocco (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.626,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
appartamento	32,57	€ 900,00	€ 29.313,00
cortile esclusivo	1,16	€ 900,00	€ 1.044,00
balcone	1,41	€ 900,00	€ 1.269,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.626,00
Valore corpo			€ 31.626,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.626,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.813,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	35,14	€ 31.626,00	€ 15.813,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.743,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 26.882,10
Valore diritto e quota	€ 13.441,05

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **26.882,10**

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.

Allegati

Allegati:
-Documentazione fotografica (all. 1-2-3-4-5-6-7-8-9)
-Visura catastale storica per immobili di Adrara San Martino (all. 10)
-Visura catastale storica per immobili di Adrara San Rocco (all. 11)
-Visure ipotecarie (all. 12-13-14-15-16-17-18)
-Atti di provenienza (all. 19-20-21-22-23-24)
-Permessi Comunali (all. 25)
-Estratto mappa terreni Adrara San Rocco (all.26)
-Estratto mappa terreni Adrara San Martino (all.27)
-Certificato di Destinazione Urbanistica Adrara San Rocco (all.28)
-Certificato di Destinazione Urbanistica Adrara San Martino (all.29)
-Copia del contratto di locazione (all.30)
-Copia certificato di Residenza esecutato (all.31)

Bergamo, lì 22-07-2021

L'Esperto alla stima
Arch. Cristian Perletti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009