



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 74/2023



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Germana Trussardi
Codice fiscale: TRSGMN67E41A794U
Studio in: via Santa Caterina 60 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 231743
Fax: 035 231743
Email: germana.trussardi@libero.it
Pec: germana.trussardi@archiworldpec.it



Beni in Villa D'alme' (BG)

Località/Frazione
Via Mazzini 40/A**INDICE****Lotto: 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: A.....	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A.....	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: A.....	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
Corpo:.....	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: A.....	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	16
Corpo: A.....	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione	17
Valutazione corpi.....	18
Adegamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-10-2023 alle 09:45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Germana Trussardi
Data nomina: 23-03-2023
Data giuramento: 27-03-2023
Data sopralluogo: 03-05-2023

Cronologia operazioni peritali: 30.03.2023 visura ed estrazione atti depositati e compilazione check list; 14.04.2023 estrazione telematica della documentazione catastale; 19.04.2023 primo sopralluogo congiunto con custode andato deserto; 3.05.2023 secondo sopralluogo congiunto con custode e accesso forzato, con rilevazioni strumentali del bene e riprese fotografiche; 16.05.2023 istanza in Conservatoria dei Registri Immobiliari per verifiche atti e ipoteche; 23.05.2023 verifiche atti e ipoteche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; 20.06.2023 in Comune di Villa d'Almè per visione pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico e recupero certificazioni di stato civile e residenza presso l'ufficio anagrafe; 20.07.2023 presso il Comune di Villa d'Almè per confronto con tecnico comunale circa la regolarizzazione edilizia dell'immobile.

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Mazzini 40/A****Quota e tipologia del diritto****50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Quota e tipologia del diritto**50/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS e OMISSIS per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 6, particella 218, scheda catastale SI, indirizzo Via Giuseppe Mazzini 40/A, piano S1-T-1-2-3, comune Villa d'Almè, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 198 mq, rendita € 614,58

Derivante da: Variazione nel classamento del 26.03.2018**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** Non sono presenti parti comuni.**Confini:** mappale 3530 - passaggio pedonale comunale - mappale 3533 - altra unità**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati corrispondono

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

La zona dove è ubicato l'immobile è in centro storico ed ha carattere prettamente residenziale con attività commerciali lungo via Mazzini. I principali servizi si trovano a poca distanza e raggiungibili comodamente a piedi. Nella zona i parcheggi pubblici sono scarsi e comunque non direttamente in prossimità del civico in oggetto, che peraltro è raggiungibile solo attraverso un passaggio pedonale che collega via Mazzini alla soprastante via S. Faustino. Si segnala che in previsione il PGT vigente destina un'ampia area limitrofa a parco e parcheggio pubblico, tuttavia è attualmente in corso lo studio della Variante al PGT e pertanto tale destinazione non è al momento confermata.

Caratteristiche zona: in centro storico 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.**Servizi offerti dalla zona:** Chiesa parrocchiale (400 metri), Scuola (500 metri), Comune (1 km), Oratorio (400 metri), Ufficio postale (500 metri)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Città di Bergamo a 8 km.**Attrazioni paesaggistiche:** Parco dei Colli.**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Fermate autobus 6 minuti a piedi

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

L'immobile pignorato è costituito da una porzione immobiliare cielo-terra, con accesso esclusivamente pedonale dal civico 40/A in corrispondenza del passaggio pedonale pubblico (tratto coperto) che connette via Mazzini a via San Faustino. E' costituito da n. 3 piani fuori terra più solaio e cantina al piano interrato. A piano terra sono ubicati soggiorno e cucina abitabile, mentre al primo e secondo piano sono state realizzate le camere, due per piano, con rispettivi terrazzi e il bagno, uno per piano. Il solaio non risulta agibile, avendo un'altezza media di circa 90 cm ed un'altezza al colmo pari a metri 1.90 con ulteriore ribasso di 30 cm della trave di colmo. La cantina, al rustico, presenta volta a botte e muratura a vista.

Superficie complessiva di circa mq **245,00**

E' posto al piano: Interrato, terra, primo, secondo e solaio

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967. E' un edificio appartenente al nucleo sotrico

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 40/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,66 negli ambienti abitabili

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In generale nell'immobile non si riscontrano problematiche tecniche relative ad umidità o altro. Sono necessari interventi di ripristino e pulizia in quanto gli ambienti risultano abbandonati da tempo. Da revisionare tutti gli impianti; non è stato possibile recuperare libretti e certificazioni. Vanno effettuate alcune riparazioni alla copertura in corrispondenza del lucernario che risulta rotto.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone Note: I serramenti presentano doppio vetro
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da normalizzare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni piетrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1977 presumibilmente
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	inutilizzato da anni
Epoca di realizzazione/adequamento	1977 presumibilmente
Note	Non sono state rinvenute certificazioni e il libretto dell'impianto che risulta inutilizzato da diverso tempo ed è pertanto completamente da revisionare.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



piano terra



bagno



ingresso da passaggio pubblico

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 677

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/09/1976 al n. di prot.

Rilascio in data 19/01/1977 al n. di prot. 2710

Abitabilità/agibilità in data 24/09/1992 al n. di prot. 4192/92

Numero pratica: 131

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Aumento di volume nel sottotetto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 14/09/1990 al n. di prot. 1580/86

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Mazzini 40/A

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla pratica di condono edilizio, si rileva: l'assenza di una finestra nel locale cucina e nel locale soggiorno, l'assenza di una finestra al primo piano, l'ampliamento del soggiorno con la demolizione del wc esistente riportato nella pratica di condono; ai due piani superiori, la camera esposta a nord-est ha accesso diretto al bagno che non presenta disimpegno. I tre piani hanno un'altezza media interna di mt. 2,66 in luogo dei 2,70 della pratica di condono.

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Modifiche interne ed esterne. Per quanto concerne le altezze, si ritiene che le stesse possano rientrare nel limite del 2% delle tolleranze esecutive, non avendo potuto verificare se gli spessori attuali di pavimentazioni e rivestimenti concorrano alla diminuzione delle altezze dei locali rispetto a quanto indicato nella pratica di condono. Tale considerazione va accertata in sede di presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia in sanatoria	€ 2.500,00
Sanzione e diritti di segreteria	€ 1.000,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Le pratiche edilizie elencate sono quelle indicate dalla scrivente ai tecnici comunali per la ricerca, i cui dati sono stati reperiti dagli atti di acquisto dell'immobile da parte degli esecutati. Gli stessi tecnici, a loro dire, non hanno rinvenuto ulteriori pratiche edilizie relative all'immobile pignorato. Pertanto il rilevamento delle difformità è stato eseguito sulla base di tali documenti.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Mazzini 40/A

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 4 del 03-01-2013 pubblicato n data 31/07/213 sul BURL n. 31
Zona omogenea:	A - Nuclei di antica formazione esterni al Parco dei Colli NS1 - Villa Centro - U.M.I. n. 102
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art.34 - Interventi nei nuclei di antica formazione</p> <p>Il perimetro di nucleo di antica formazione NS comprende i nuclei di antica formazione di interesse storico, artistico o ambientale di Villa Centro (NS1) e di Ghiaie (NS2) e dei nuclei di antica formazione compresi nel Parco dei Colli, tutti di seguito elencati; al suo interno, ogni intervento, definito ai sensi dell'art.27 della LR.n.12/2005, viene regolato per mezzo di norme tecniche d'attuazione, planimetrie (tavole C4.NS1 e C4.NS2) e schede delle unità minime d'intervento (elaborati C4.SC1 e C4.SC2). Elenco dei nuclei di antica formazione individuati: - all'esterno del Parco dei Colli: NS1 "Villa Centro= NS2 "Ghiaie" - all'interno del Parco dei Colli: NS3 "Bruntino" NS4 "Foresto Primo" NS5 "Foresto Secondo" NS6 "Villa Centro (porzione est)" NS7 "Brughiera" NS8 "Coriola" NS9 "Ventolosa" NS10 "San Mauro" NS11 "Cà dell'Orto" In caso di discordanza tra le norme tecniche, le planimetrie e le schede, si fa riferimento prima a queste, poi alle norme e infine alle planimetrie. In particolare, nelle planimetrie suddette il Piano delle Regole definisce, in relazione al "grado d'intervento" determinato in base alla qualità complessiva dell'edificio, delle facciate, degli spazi scoperti di pertinenza, i tipi d'intervento sugli edifici esistenti, sulle facciate degli edifici esistenti; sugli spazi scoperti di pertinenza e i perimetri degli ARR entro i quali gli interventi edilizi devono attuarsi a seguito dell'approvazione di un piano attuativo di recupero ai sensi della L.n.457/1978. 34.1. Tipi d'intervento sugli edifici I tipi d'intervento sugli edifici riguardano la conservazione o la trasformazione per adeguamento ambientale fino alla demolizione di edifici in contrasto con eventuale ricostruzione in luoghi prestabiliti o da stabilire con piano attuativo di recupero. Per gli edifici destinati ad interventi di conservazione (gradi 1, 2 e 3), il progetto deve basarsi su un rilievo approfondito dell'edificio stesso e su eventuali sondaggi diretti; tali sondaggi possono determinare la modifica del grado d'intervento, dietro richiesta in tal senso al Comune e dietro parere favorevole della commissione per il paesaggio. Se non esplicitamente escluso, su tutti gli immobili possono essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria purché vengano utilizzati modalità e materiali coerenti con il grado d'intervento stabilito. Tutti gli interventi oltre la manutenzione ordinaria, prevedono sempre la demolizione di superfetazioni cioè di manufatti edilizi aggiunti in epoca successiva all'edificazione originaria che siano privi di valore architettonico o documentario ed in contrasto con le caratteristiche dell'edificio. 32 Il Piano delle Regole definisce "unità minima d'intervento" (UMI) l'ambito minimo entro il quale si attua un intervento derivante da un progetto unitario obbligatoriamente esteso all'intera unità. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso l'adeguamento dei servizi igienici e la loro formazione, se mancanti, possono non tenere conto delle UMI come definite. 34.2. Gradi d'intervento sugli edifici Nei nuclei di antica formazione NS i tipi d'intervento sull'edificio, sulle</p>

facciate e sugli spazi scoperti di pertinenza in relazione ai gradi d'intervento attribuiti ad ogni UMI viene guidato da prescrizioni individuate per ogni UMI dalle planimetrie e dalle schede, il cui valore è prescrittivo per quanto riguarda i tipi d'intervento e le prescrizioni specifiche, e indicativo per quanto riguarda le destinazioni d'uso e le tipologie edilizie. Le prescrizioni specifiche, riportate sulle schede, indipendenti dal grado d'intervento e non necessariamente presenti per ogni operazione, sono direttive di carattere particolare. In relazione ai gradi d'intervento specificamente attribuiti ad ogni UMI, il tipo d'intervento edilizio ammesso su ciascun edificio, per interventi realizzabili dietro permesso di costruire, fatto salvo il contenuto dei progetti unitari di ristrutturazione urbanistica, sono riassuntivamente i seguenti: A - Interventi di conservazione grado 1 Restauro grado 2 Risanamento conservativo grado 3 Ristrutturazione edilizia interna B - Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale grado 4 Ristrutturazione edilizia esterna/interna grado 5 Ristrutturazione urbanistica (edifici ed ambiti compresi negli ambiti AR) grado 6 Demolizione Gli interventi di conservazione si applicano agli edifici che siano di pregio architettonico o comunque storico o elementi essenziali del tessuto urbano-storico. Nell'ambito di tali interventi, quelli di grado 2 e 3 ricomprendono quelli di grado inferiore. Le operazioni di consolidamento degli edifici con grado d'intervento 1, 2 e 3 saranno effettuate nel rispetto delle strutture originarie, provvedendo alla sostituzione dei manufatti soltanto in caso di assoluta necessità ed utilizzando tecniche e materiali tradizionali. A - Interventi di conservazione grado 1 - restauro Il grado 1 è determinato per gli edifici aventi eccezionale pregio architettonico, costituenti patrimonio rilevante del passato perché testimoni della storia e dell'architettura antica di Villa d'Almé; tali edifici sono soggetti alla conservazione integrale, dell'insieme e dei particolari, pur ammettendo opere edilizie, sempre chiaramente identificabili, complessivamente necessarie ad una loro eventuale nuova destinazione. Ai sensi dell'art.27 della LR.n.12/2005, sono definiti di "restauro" gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili. Tali interventi comprendono il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Più precisamente il restauro consiste in: - recupero e conservazione dell'organismo edilizio nella sua unità formale e strutturale, determinata dalle sue componenti tipologiche, architettoniche, artistiche e culturali. Tali obiettivi sono da perseguire mediante la salvaguardia, il recupero o la conservazione della tipologia edilizia, nella sua più evoluta caratterizzazione distributiva, e strutturale e degli elementi decorativi e costruttivi. La conservazione va riferita non solo agli elementi costruttivi e decorativi dell'edificio originario ma anche a tutti gli elementi successivi che ne costituiscano organica evoluzione; - risanamento igienico, consolidamento strutturale e adeguamento tecnologico per eventuali nuove funzioni da insediare, previa verifica della loro compatibilità, sempre nel rispetto dei criteri citati al punto precedente. - eliminazione degli elementi, aggiunti all'edificio originario, incongrui rispetto al processo di evoluzione della costruzione ed esteticamente estranei al contesto; - recupero e conservazione di singoli elementi o spazi significativi in sé stessi o parte di ambienti e complessi meritevoli di tutela. Ogni progetto di restauro deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico-filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari, salvo le eventuali opere edilizie aggiunte che devono essere sempre identificabili. Nei casi di interventi di restauro di edifici, il Comune, sentita la commissione edilizia, può autorizzare o prescrivere opere in deroga al regolamento edilizio al fine della migliore conservazione dell'edificio inteso come bene culturale. grado 2 - risanamento

conservativo 33 Il grado 2 è determinato per gli edifici con pregio architettonico, costituenti il patrimonio edilizio-storico di Villa d'Almé, sia perché parte essenziale del tessuto urbano-storico di Villa d'Almé sia perché elementi interessanti per architettura e tipologia; tali edifici sono soggetti alla conservazione globale cioè complessiva dell'insieme. Ai sensi dell'art.27 della LR.n.12/2005, sono definiti di "risanamento conservativo" gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili. Tali interventi comprendono il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Più precisamente il risanamento conservativo consiste in: - recupero e conservazione degli elementi che caratterizzano l'organismo edilizio sotto il profilo architettonico, strutturale e ambientale e, in particolare, la valorizzazione dell'involucro esterno; - risanamento igienico e adeguamento tecnologico, strutturale e distributivo degli edifici, anche allo scopo di adeguare l'organismo edilizio ad eventuali nuove funzioni da insediare. A tal fine sono consentiti interventi sull'impianto strutturale e distributivo dell'edificio, nel rispetto dell'assetto tipologico complessivo e delle principali articolazioni degli spazi interni e delle loro caratterizzazioni formali più significative (volte, soffitti, pavimenti, finestre, porticati e loggiati, scale ecc.), anche con spostamento di solai intermedi e di strutture murarie di secondaria importanza, con la dotazione dei servizi necessari e con la formazione di eventuali nuove scale. Gli interventi di cui sopra non devono comportare alterazioni della volumetria preesistente. - eliminazione degli elementi aggiunti all'edificio originario, che si possano considerare incongrui rispetto al processo di evoluzione della costruzione ed esteticamente estranei al contesto; - recupero e conservazione di singoli elementi o spazi significativi in sé stessi o parte di ambienti e complessi meritevoli di tutela. E' ammesso l'inserimento ed il potenziamento dei servizi igienici e tecnologici collocati in modo da non richiedere modifiche agli elementi sopra elencati. Ogni progetto di risanamento conservativo deve essere preceduto da accurati rilievi e l'intervento edilizio deve essere eseguito con impiego di tecniche e materiali conformi a quelli tradizionali. Nei casi di interventi di risanamento conservativo di edifici, il Comune, sentita la commissione edilizia, può autorizzare o prescrivere opere in deroga al regolamento edilizio al fine della migliore conservazione dell'edificio inteso come bene culturale. grado 3 - ristrutturazione interna L'intervento di grado 3 riguarda gli edifici che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri originari, presentano tracce dell'impianto tipologico originario; tali edifici sono soggetti alla sola conservazione dell'involucro murario esterno, con i criteri dettati al paragrafo "Tipi d'intervento sulle facciate". L'intervento di ristrutturazione interna ammette le seguenti operazioni: - variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi; - variazioni della quota altimetrica dei solai, compreso l'abbassamento della quota di pavimento al piano terra fino al raggiungimento delle altezze minime di agibilità senza che ciò comporti aumento volumetrico; - sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda, se non specificata dalla scheda la possibilità di soprizzo; Le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati. B - Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale Sugli edifici con grado d'intervento seguente (grado 4, 5 e 6), la trasformazione per il loro adeguamento ambientale è obbligatoria. Per gli stessi edifici è ammesso l'abbassamento della quota di pavimento al piano terra fino al raggiungimento delle altezze minime di agibilità senza che ciò comporti

aumento volumetrico. grado 4 - ristrutturazione edilizia esterna/interna Ai sensi dell'art.27 della LR.n.12/2005, sono definiti di "ristrutturazione edilizia" gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono quindi ammesse la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, le trasformazioni tipologiche o totali dell'organismo, le modifiche dell'involucro con eventuale riutilizzo di volumetrie demolite. Per gli edifici con grado 4 è ammessa, oltre alla ristrutturazione, anche la demolizione totale con ricostruzione nella stessa sagoma planimetrica e la demolizione con ricostruzione fedele delle facciate aventi 34 grado 3a (fatte salve le modificazioni ammesse dalle presenti norme per il grado stesso) e senza modificazione del volume, purché l'altezza massima non superi m.9,00 tranne nei casi di edifici esistenti aventi altezza superiore. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono tuttavia comportare alterazioni pregiudizievoli dell'ambiente circostante, con particolare riguardo agli allineamenti e ai profili prospicienti gli spazi pubblici o comunque da questi visibili. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, negli edifici esistenti aventi tipo d'intervento di grado 4 è consentito sopralzare la copertura allo scopo di ottenere sottotetti aventi l'altezza minima richiesta per il loro uso abitativo, comunque per non più di m.1,00, purché il tipo d'intervento sulle facciate sia di grado 3b e purché l'altezza dell'edificio così ottenuta non superi i m.9,50; detto intervento di soprizzo non può essere sommato né contestualmente né successivamente ad un intervento che preveda il recupero con incremento volumetrico di edifici di grado 6. L'intervento non dovrà alterare l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale, con particolare riguardo ai profili, alle aperture e alle pendenze delle falde, coordinate con quelle delle coperture degli edifici adiacenti. In occasione di un intervento di ristrutturazione edilizia, devono essere coinvolti nel progetto e nel successivo intervento anche gli edifici soggetti a demolizione (grado 6) esistenti sull'area di pertinenza dell'edificio come definita all'art.15. Nel caso di sottotetti abitati o resi abitabili, in edifici aventi grado 4 potranno essere fornite luce ed aerazione ai locali anche mediante formazione di aperture nelle falde dei tetti, purché la superficie di falda interessata non superi 1/15 della superficie totale della stessa. Tali aperture dovranno essere illuzate, di preferenza, nelle falde interne rivolte verso i cortili con illuminazione zenitale di superficie non superiore al 30% dei R.A.I. richiesti. grado 5 - ristrutturazione urbanistica Le UMI alle quali il Piano delle Regole attribuisce il grado 5 (v. schede – elaborati C4SC1 e C4SC2) sono sempre comprese negli ambiti AR interni ai nuclei di antica formazione. Ai sensi dell'art.27 della LR.n.12/2005, sono definiti di "ristrutturazione urbanistica" gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi. Tale intervento è rivolto alla trasformazione di un luogo allo scopo di eliminare contrasto ambientale o di ricostituire il tessuto urbanistico del nucleo di antica formazione oppure è riferito a contesti privi di valore storico ambientale comprendenti edifici anch'essi privi di valore storico o ambientale. Il grado 5 si riferisce dunque all'attuazione di un'operazione urbanistica consistente in un Piano attuativo di recupero come descritto al precedente paragrafo "Operazioni urbanistiche per gli ambiti ARR interni ai nuclei di antica formazione" Il progetto di ristrutturazione urbanistica (piano attuativo di recupero) è costituito dai seguenti elaborati e documenti: - estratti degli strumenti urbanistici vigenti e schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano; - estratti catastali con individuazione delle singole proprietà; - rilievo quotato dell'area almeno in scala 1:500 con profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del pro-

getto; - rilievo degli edifici almeno in scala 1:200; - progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, oltre che gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia. Il progetto architettonico dovrà comprendere: - le planimetrie di tutti i piani e delle coperture ed i prospetti e le sezioni significative, in scala 1:200; - la relazione illustrativa contenente: la definizione dei tipi d'intervento; le destinazioni d'uso compatibili con le strutture originarie o prevalenti; le qualità e tecniche d'impiego dei materiali, degli elementi costruttivi, dei particolari architettonici e dei colori. Il progetto di ristrutturazione urbanistica deve comunque indicare: - gli allacciamenti delle infrastrutture primarie agli impianti esistenti o previsti; - le dimensioni e le altezze delle costruzioni e le destinazioni d'uso previste; - le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei parcheggi privati; - documentazione fotografica a colori degli edifici, dell'area e dell'ambiente circostante. E' in facoltà del Comune, qualora ne ravvisi la necessità per una migliore valutazione del progetto, richiedere una più ampia documentazione. La domanda volta ad ottenere l'approvazione di un progetto di ristrutturazione urbanistica deve essere sottoscritta dai proprietari di tutte le aree, dei fabbricati o di porzioni di essi, compresi nell'ambito del progetto stesso. Ad integrazione degli elaborati suddetti, i progetti devono essere corredati da copia autentica degli eventuali 35 atti costitutivi di servitù o di vincoli gravanti sulla proprietà e operanti agli effetti edificatori oltre che copia autentica di eventuali atti costitutivi di diritti reali su fondi altrui, dei quali sia prevista l'utilizzazione. Prima dell'approvazione di un progetto di ristrutturazione urbanistica previsto o non previsto dal Piano delle Regole, sugli edifici esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria salvo per gli edifici da demolire, per i quali, se autorizzati o condonati, è ammessa la sola manutenzione ordinaria. grado 6 - demolizione Tale intervento si applica agli edifici e ai manufatti costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente; in attesa della demolizione e della loro ricostruzione vi sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e solo nel caso che si tratti di volumetrie autorizzate o condonate o comunque giuridicamente esistenti. Qualora detti edifici siano di pertinenza di edifici esistenti nell'ambito dello stesso nucleo di antica formazione il cui grado d'intervento sia di tipo B (trasformazione), la loro demolizione comporterà la ricostruzione di pari volume in ampliamento degli stessi, anche in sopralzo purché l'altezza massima definitiva non superi m.9,50. In alternativa, qualora tale ampliamento non sia possibile per comprovati motivi tecnici o perché non esiste alcun edificio preesistente di cui l'edificio in oggetto sia pertinenza o perché l'edificio preesistente ha un grado d'intervento di tipo A (conservazione), per gli edifici di grado 6 sono ammessi gli interventi prescritti per il grado 4 (ristrutturazione edilizia esterna/interna) nell'obiettivo della loro contestualizzazione ambientale, ammettendo anche il loro spostamento e/o accorpamento per una migliore localizzazione. Il volume demolito potrà essere utilizzato per la costruzione di nuovi edifici solo nell'ambito di un Piano attuativo di recupero ai sensi dell'art.27 della LR.n.12/2005, con la limitazione volumetrica nella quantità di quella preesistente aumentata fino al 15% e con altezza mai superiore a m.9,00. Le aree scoperte risultanti dalla demolizione, se non riutilizzate per la ricostruzione, devono essere sistemate adeguatamente. In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, qualora questo venga ricostruito anche parzialmente sul perimetro del preesistente, è prevista la deroga delle distanze ma solo in corrispondenza del perimetro ripreso. Le demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari o degli aventi titolo alla concessione edilizia contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per gli edifici ricadenti nell'ambito della stessa UMI o dell'area di pertinenza; gli interventi di demolizione potranno inoltre essere eseguiti direttamente del Comune previa acquisizione dell'immobile.

L'intervento di grado 6 è ammesso su eventuali edifici in contrasto ambientale, fatiscenti e dall'aspetto precario non individuati in azionamento che, risultino esistenti per vetustà o in quanto autorizzati o condonati. 34.3 - Gradi d'intervento sulle facciate I tipi d'intervento edilizio ammesso sulle facciate degli edifici classificati dal Piano delle Regole e individuati sulle tavole C3.N e C3.S sono di seguito indicati in relazione ai gradi d'intervento specificamente attribuiti: A - Interventi di conservazione grado 1 - restauro grado 2 - restauro con eliminazione degli elementi in contrasto e/o superfetazioni B - Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale grado 3a - rifacimento con ripristino e/o valorizzazione parziale grado 3b - rifacimento con ripristino e/o valorizzazione totale Dove la planimetria non individua alcun grado d'intervento su una facciata, si intende che l'operazione è ricompresa nel grado d'intervento previsto per l'edificio, specificando che per gli edifici di grado 3 il grado d'intervento sulle facciate è il grado 3a e che per gli edifici di grado 6 privi di grado d'intervento sulle facciate, questo, in caso di ristrutturazione edilizia, è il grado 3b. Per quanto riguarda i gradi d'intervento indicati sulle facciate in aderenza di edifici posti in cortina, il grado d'intervento si riferisce alle eventuali porzioni di facciata in vista cioè sporgenti in altezza e/o larghezza. A - Interventi di conservazione grado 1 - restauro Si applica alle facciate di particolare rilevanza storico-architettonica, interessate da trasformazioni marginali che non hanno sostanzialmente alterato l'aspetto originario. Ogni intervento dovrà essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storico-filologica che consenta la riconferma documentale degli elementi compositivi di facciata originari ed il loro eventuale parziale recupero con impiego di tecniche costruttive ed utilizzo di materiali conformi agli originali. grado 2 - restauro con eliminazione degli elementi in contrasto e/o superfetazioni Si applica alle facciate di edifici di interesse storico-architettonico, che abbiano subito trasformazioni evidenti che ne hanno parzialmente alterato l'aspetto originario. Ogni intervento dovrà essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storico-filologica che consenta la ricostruzione documentale degli elementi compositivi di facciata originari ed il loro recupero con impiego di tecniche costruttive ed utilizzo di materiali conformi agli originali. 36 Qualora un edificio per il quale sia ammesso l'intervento di ristrutturazione interna (grado 3) abbia facciate di grado 2, per queste viene ammessa, previo parere della commissione per il paesaggio, la parziale demolizione purché la ricostruzione avvenga nella forma originaria con impiego di tecniche costruttive ed utilizzo di materiali conformi agli originali. B - Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale grado 3a - rifacimento con ripristino e/o valorizzazione parziale Si applica alle facciate di edifici di interesse storico-architettonico, che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata o mediante la loro modifica e/o aggiunta nel rispetto della composizione unitaria. Ogni intervento dovrà essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storico-filologica che consentano, nei limiti degli interventi in contrasto operati, l'individuazione dei caratteri compositivi principali delle facciate e la loro ricostruzione. grado 3b - rifacimento con ripristino e/o valorizzazione totale Si applica alle facciate prive di valore storico o ambientale o alle facciate in contrasto con l'ambiente, per le quali, in occasione di un intervento edilizio è obbligatorio intervenire per un migliore inserimento ambientale. L'intervento potrà determinare fronti in tutto o in parte diverse da quelle esistenti, purché armoniosamente inserite nel contesto storico. 34.4 - Gradi d'intervento sugli spazi scoperti di pertinenza A - Interventi di conservazione grado 1 - restauro B - Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale grado 2 - riorganizzazione spaziale e funzionale A - Interventi di conservazione grado 1 - restauro Si applica agli spazi scoperti di particolare rilevanza storico-ambientale, in genere parchi o giardini, interessati da trasformazioni marginali che non hanno sostanzialmente alterato

l'aspetto originario; tali spazi scoperti possono anche essere interessati da trasformazioni più evidenti che ne hanno parzialmente alterato l'aspetto originario il cui recupero può essere effettuato sulla base di deduzioni documentali dirette o analogiche. Ogni intervento dovrà essere preceduto da un rilievo dettagliato esteso anche alle specie vegetali e da eventuale documentazione storico-filologica che consenta la riconferma documentale degli elementi compositivi ed il loro eventuale utilizzo con impiego di tecniche esecutive ed utilizzo di materiali o specie vegetali conformi agli originali. B - Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale grado 2 - riorganizzazione spaziale e funzionale Si applica agli spazi scoperti di valore ambientale o pertinenti a edifici aventi valore storico-ambientale che abbiano subito alterazioni evidenti in contrasto con l'ambiente, per i quali, in occasione di un intervento edilizio sull'area o sull'edificio stesso, è obbligatorio intervenire per un migliore inserimento ambientale. L'intervento potrà determinare situazioni in tutto o in parte diverse da quelle esistenti, purché armoniosamente inserite nel contesto storico. Ogni intervento dovrà essere preceduto da un rilievo dettagliato esteso anche alle specie vegetali che consenta la redazione del progetto d'intervento non avulso dalla situazione ambientali.

COMUNE DI VILLA D'ALME (Bergamo)
 NUCLEI STORICI DI PGT ESTERNO AL PERIMETRO DEL PARCO DEI COLLI
 PIANO DELLE REGOLE - SCHEDE DI PROGETTO

NST - unità minima di intervento n.102	località VILLA D'ALME	Via Mazzini	n.38/40
--	-----------------------	-------------	---------

PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

TIPO DI OPERAZIONE
 urbanistica edilizia

GRADO DI INTERVENTO SULL'EDIFICIO

CONSERVAZIONE

TRASFORMAZIONE PER ADEGUAMENTO AMBIENTALE

1 restauro
 2 risanamento conservativo
 3 ristrutturazione interna
 4 ristrutturazione
 5 ristrutturazione urbanistica
 6 demolizione

GRADO D'INTERVENTO SULLE FACCIATE

CONSERVAZIONE

TRASFORMAZIONE PER ADEGUAMENTO AMBIENTALE

1 restauro
 2 restauro con eliminazione elementi in contrasto e/o superfatazioni
 3 rifacimento con ripristino e/o valorizzazione
 parziale
 totale

GRADO D'INTERVENTO SUGLI SPAZI SCOPERTI DI PERTINENZA

CONSERVAZIONE

TRASFORMAZIONE PER ADEGUAMENTO AMBIENTALE

1 restauro - risanamento conservativo
 2 riorganizzazione spaziale e/o funzionale

DESTINAZIONE D'USO

<input type="checkbox"/> piano interrato o seminterrato <input type="checkbox"/> servizio pubblico <input type="checkbox"/> residenziale <input type="checkbox"/> rurale <input type="checkbox"/> negozio <input type="checkbox"/> laboratorio <input type="checkbox"/> ufficio <input type="checkbox"/> magazzino <input type="checkbox"/> autorimessa <input type="checkbox"/> portico <input type="checkbox"/> altro	<input checked="" type="checkbox"/> piano terra <input type="checkbox"/> piani superiori	<input checked="" type="checkbox"/> FOTOGRAFIE DELL'EDIFICIO
---	---	--

PRESCRIZIONI SPECIFICHE
 -uniformare colore delle facciate



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente

NO
 NO
 NO
 esistente
 esistente

Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'unità è stata oggetto di condono edilizio per aumento di volume del sottotetto con variazione dell'altezza di colmo e imposta. Quindi sebbene l'operazione non fosse assentita, ad oggi si ritiene regolarizzata con il condono.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Mazzini 40/A

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate difformità catastali rilevanti ai fini della consistenza immobiliare.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 05/11/1975**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 05/11/1975**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/11/1975 al 13/06/1988. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/06/1988 al 19/07/2006. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: I signori OMISSIS e la signora OMISSIS risultano coniugi in comunione legale dei beni

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 20/07/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/08/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172.500,00; Importo capitale: € 115.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 47.496,04; Importo capitale: € 23.748,02.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo Tribunale di Bergamo iscrit-

to/trascritto a Bergamo in data 06/03/2023 ai nn. OMISSIS.



Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villa D'alme' (BG), Via Mazzini 40/A

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile risulta autonomo, non è costituito in condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare è disposta su più livelli, con presenza di scale senza i necessari ausili per persone disabili. Lo stesso accesso all'unità è raggiungibile solamente attraverso un passaggio pedonale dotato di scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Al portale CENED di Regione Lombardia non risulta essere presente l'Attestato di prestazione energetica dell'immobile

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale si fa riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio, che definisce sia i criteri di misurazione che i parametri applicabili alla superficie omogeneizzata relativa alle pertinenze, con una percentuale di soggettività spettante al merito in merito a casistiche particolari non rientranti nelle normali valutazioni manualistiche.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Unità residenziale a P.T., 1.P., 2.P.	sup lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00
terrazzi al primo e secondo piano	sup lorda di pavimento	11,00	0,25	2,75
Cantina a piano interrato	sup lorda di pavimento	10,00	0,40	4,00
Sottotetto parzialmente agibile	sup lorda di pavimento	54,00	0,10	5,40
		245,00		182,15



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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Periodo: 2/2022

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (Euro/mq): 990

Valore di mercato max (Euro/mq): 1200

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si ritiene che l'unità non sia, allo stato di fatto, divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo i pignorati non erano presenti. A detta dei vicini l'immobile è disabitato da diversi anni.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il valore immobiliare è desunto con il metodo di stima sintetica comparativa, applicando alla superficie commerciale dei beni valori mediamente praticati nel comprensorio in comuni compravendite di immobili simili, considerando altresì tutti i parametri descritti nei vari paragrafi della presente relazione, quali posizione, orientamento, conformità alle autorizzazioni edilizie presentate, stato di conservazione e finiture, classe energetica, ecc. Si applica una deduzione per vizi occulti in considerazione del fatto che l'immobile potrebbe presentare vizi e difetti non visibili alla data del sopralluogo, ma effettivi, anche in considerazione che i locali sono abbandonati da tempo. Una ulteriore decurtazione viene data per la mancanza dell'autorimessa e per l'assenza di posti auto nelle immediate vicinanze. La valutazione tiene conto anche della tipologia dell'alloggio, che si articola su tre piani (più cantina e solaio) senza ascensore o elevatore e, quindi, meno appetibile sul mercato immobiliare.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Villa d'Almè;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa e Terreni" - Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Agenzie immobiliari operanti in zona con valutazioni riferite ad immobili simili;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.900/2.100 appartamento in palazzina al nuovo;

ASTE
GIUDIZIARIE

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita (Casa.it - Immobiliare.it - Tecnocasa) di immobili simili in zona.

ASTE
GIUDIZIARIE

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Villa D'alme' (BG), Via Mazzini 40/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.747,20.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità residenziale a P.T., 1.P., 2.P.	170,00	€ 800,00	€ 136.000,00
terrazzi al primo e secondo piano	2,75	€ 800,00	€ 2.200,00
Cantina a piano interrato	4,00	€ 800,00	€ 3.200,00
Sottotetto parzialmente agibile	5,40	€ 800,00	€ 4.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 145.720,00
immobile disposto su 4 livelli detrazione del 5.00%			€ -7.286,00
assenza di box e/o posto auto detrazione del 20.00%			€ -27.686,80
Valore corpo			€ 110.747,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.747,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.747,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	182,15	€ 110.747,20	€ 110.747,20

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 16.612,08

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 90.635,12

Valore diritto e quota

€ 90.635,12

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 90.635,12

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Allegati

- All. 1 - Estratto mappa
- All. 2 - Visura attuale e storica
- All. 3 - Planimetria catastale
- All. 4 - Aggiornamento delle trascrizioni ipotecarie
- All. 5 - Certificati di residenza e stato civile
- All. 6 - Documentazione fotografica
- All. 7 - Identificativi catastali dei beni
- Scheda di controllo
- Perizia con omissione dei dati sensibili
- Perizia succinta
- Dichiarazione trasmissione perizia

26-07-2023



L'Esperto alla stima
Arch. Germana Trussardi

