

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
N° Gen. Rep. 130/2023

XELA di

GIUDICE DELLA PROCEDURA  
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Valeria Maffioletti

**Studio in:** Via Gasparini 109 - 24125 Bergamo

**Email:** arch.maffioletti@gmail.com

**Pec:** valeria.maffioletti@archiworldpec.it

Beni in **Villongo (BG)**  
Località/Frazione  
Via Bellini n. 1

## INDICE

### **Lotto: 001 - Villa singola con autorimessa a piano seminterrato e locali accessori a piano primo**

|   |    |
|---|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....                                     | 7  |
| Corpo: A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato ..... | 7  |
| Corpo: B - Autorimessa a piano seminterrato.....  | 7  |
| Corpo: C - Sottotetto a piano primo.....  | 8  |
| Corpo: D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato .....  | 8  |
| <b>2. DESCRIZIONE</b> .....   | 9  |
| DESCRIZIONE GENERALE .....  | 9  |
| Corpo: A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato ..... | 9  |
| Corpo: B - Autorimessa a piano seminterrato.....  | 12 |
| Corpo: C - Sottotetto a piano primo.....  | 13 |
| Corpo: D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato .....  | 15 |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....   | 15 |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....  | 18 |
| Corpo: A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato ..... | 18 |
| Corpo: B - Autorimessa a piano seminterrato.....  | 19 |
| Corpo: C - Sottotetto a piano primo.....  | 19 |
| Corpo: D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato .....  | 20 |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....  | 20 |
| Corpo: A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato ..... | 20 |
| Corpo: B - Autorimessa a piano seminterrato.....  | 20 |
| Corpo: C - Sottotetto a piano primo.....  | 20 |
| Corpo: D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato .....  | 20 |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....  | 23 |
| Corpo: A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato ..... | 23 |
| Corpo: B - Autorimessa a piano seminterrato.....  | 23 |
| Corpo: C - Sottotetto a piano primo.....  | 23 |
| Corpo: D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato .....  | 24 |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....  | 24 |
| Corpo: A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato ..... | 24 |
| Corpo: C - Sottotetto a piano primo.....  | 24 |

|   |    |
|---|----|
| Corpo: D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato .....  | 24 |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....  | 24 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....   | 26 |
| Corpo: A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato ..... | 26 |
| Corpo: B - Autorimessa a piano seminterrato .....   | 26 |
| Corpo: C - Sottotetto a piano primo .....   | 26 |
| Corpo: D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato .....  | 26 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....   | 27 |
| Corpo: A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato ..... | 27 |
| Corpo: B - Autorimessa a piano seminterrato .....   | 27 |
| Corpo: C - Sottotetto a piano primo .....   | 27 |
| Corpo: D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato .....  | 28 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....  | 28 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....  | 28 |
| Corpo: A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato ..... | 28 |
| Corpo: B - Autorimessa a piano seminterrato .....   | 28 |
| Corpo: C - Sottotetto a piano primo .....   | 28 |
| Corpo: D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato .....  | 28 |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....  | 28 |
| Criterio di stima .....   | 28 |
| Fonti d'informazione .....  | 29 |
| Valutazione corpi .....   | 29 |
| Adeguamenti e correzioni della stima .....  | 31 |
| Prezzo base d'asta del lotto .....  | 31 |

Beni in **Adrara San Martino (BG)**  
Località/Frazione

## INDICE

### Lotto: 001 - Terreni boschivi

|   |    |
|---|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> ..... | 32 |
| Corpo: A - Terreni boschivi .....                                       | 32 |
| <b>2. DESCRIZIONE</b> .....   | 33 |
| DESCRIZIONE GENERALE .....  | 33 |
| Corpo: A - Terreni boschivi .....                                       | 33 |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....                                       | 33 |

|   |    |
|---|----|
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....                    | 33 |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....                  | 33 |
| Corpo: A - Terreni boschivi.....                        | 33 |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....                    | 35 |
| Corpo: A - Terreni boschivi.....                        | 35 |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....        | 35 |
| Corpo:.....   | 36 |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....              | 36 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....     | 37 |
| Corpo: A - Terreni boschivi.....                        | 37 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> ..... | 37 |
| Corpo: A - Terreni boschivi.....                        | 37 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....        | 37 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....                      | 37 |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....      | 37 |
| Criterio di stima.....                                  | 37 |
| Fonti d'informazione .....                              | 38 |
| Valutazione corpi.....                                  | 38 |
| Adegamenti e correzioni della stima.....                | 38 |
| Prezzo base d'asta del lotto.....                       | 38 |

### **Lotto: 002 - Terreni e autorimessa in via Berlinga**

|   |    |
|---|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> ..... | 39 |
| Corpo: A - Sedime stradale e prato .....                                | 39 |
| Corpo: B - Terreni a prato.....   | 40 |
| Corpo: C - Autorimessa.....   | 41 |
| <b>2. DESCRIZIONE</b> .....   | 42 |
| DESCRIZIONE GENERALE .....  | 42 |
| Corpo: A - Sedime stradale e prato .....                                | 42 |
| Corpo: B - Terreni a prato.....   | 42 |
| Corpo: C - Autorimessa.....   | 42 |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....                                       | 43 |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....                                    | 44 |
| Corpo: C - Autorimessa.....   | 44 |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....                                  | 44 |
| Corpo: A - Sedime stradale e prato .....                                | 44 |

|   |           |
|---|-----------|
| Corpo: B - Terreni a prato.....                         | 44        |
| Corpo: C - Autorimessa.....                             | 44        |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>                    | <b>47</b> |
| Corpo: A - Sedime stradale e prato .....                | 47        |
| Corpo: B - Terreni a prato.....                         | 47        |
| Corpo: C - Autorimessa.....                             | 47        |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>        | <b>48</b> |
| Corpo: A - Sedime stradale e prato .....                | 49        |
| Corpo: B - Terreni a prato.....                         | 52        |
| Corpo: C - Autorimessa.....                             | 53        |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>               | <b>53</b> |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>     | <b>53</b> |
| Corpo: A - Sedime stradale e prato .....                | 53        |
| Corpo: B - Terreni a prato.....                         | 53        |
| Corpo: C - Autorimessa.....                             | 53        |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b> | <b>54</b> |
| Corpo: A - Sedime stradale e prato .....                | 54        |
| Corpo: B - Terreni a prato.....                         | 54        |
| Corpo: C - Autorimessa.....                             | 54        |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>        | <b>55</b> |
| <b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>                      | <b>55</b> |
| Corpo: A - Sedime stradale e prato .....                | 55        |
| Corpo: B - Terreni a prato.....                         | 55        |
| Corpo: C - Autorimessa.....                             | 55        |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>      | <b>55</b> |
| Criterio di stima .....                                 | 55        |
| Fonti d'informazione .....                              | 55        |
| Valutazione corpi.....                                  | 56        |
| Adeguamenti e correzioni della stima.....               | 57        |
| Prezzo base d'asta del lotto.....                       | 57        |

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

**Esecutato:** '

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Valeria Maffioletti

**Data nomina:** 23-01-2024

**Data sopralluogo:** 30-01-2024

**Cronologia operazioni peritali:**

18-01-2024 - estrazione documentazione catastale: estratti mappa, visure attuali, visure storiche, elaborati planimetrici, planimetrie

19-01-2024 - ricezione degli atti di compravendita degli immobili di Villongo e degli atti di divisione e donazione dei terreni ed immobili di Adrara San Martino

30-01-2024 - primo sopralluogo presso gli immobili di Villongo e i terreni ed immobili in Adrara San Martino

05-02-2024 - accesso agli atti al Comune di Adrara San Martino

13-02-2024 - accesso agli atti al Comune di Villongo

15-02-2024 - ricezione dei Certificati Storici di Residenza degli occupanti l'immobile di Villongo e dell'Estratto di matrimonio del proprietario degli stessi

19-02-2024 - ricezione Certificato di Destinazione Urbanistica dal Comune di Adrara San Martino a seguito della richiesta avanzata in data 7 febbraio

22-02-2024 - estrazione visure ipotecarie

07-03-2024 - estrazione visure ipotecarie

09-03-2024 - estrazione visure ipotecarie

12-03-2024 - primo incontro con l'ufficio tecnico del Comune di Villongo per verifica difformità e procedure

16-03-2024 - secondo sopralluogo presso gli immobili di Villongo per rilievi topografici

26-03-2024 - secondo incontro con l'ufficio tecnico del Comune di Villongo per approfondimento verifica difformità e procedure e consegna dell'aggiornamento del tipo mappale all'ufficio protocollo

03-04-2024 - variazioni catastali immobili siti in Villongo

Beni in **Villongo (BG)**  
Via Bellini n. 1

**Lotto: 001 - Villa singola con autorimessa e locali accessori a piano seminterrato e locali accessori a piano primo**

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

**Identificativo corpo: A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Bellini n. 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: VILLONGO - Via Bellini n. 1 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

, nato a proprietà 1/1,  
foglio 6, particella 1958, subalterno 708, scheda catastale BG0054567 del 02/04/2024, indirizzo via Bellini n. 1, piano T-S1, comune VILLONGO, categoria A/7, classe 2, consistenza 14 vani, rendita € Euro 1.373,78

**Derivante da:** VARIAZIONE del 02/04/2024 Pratica n. BG0054567 in atti dal 03/04/2024 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54567.1/2024)

**Confini:** da nord in senso orario: a piano terra: via Loeschi, sub 709, mappale 1962, via Bellini; a piano seminterrato: terrapieno, sub 709, sub 707, terrapieno

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nella nota di trascrizione della liquidazione giudiziale e nella documentazione catastale reperita

**Identificativo corpo: B - Autorimessa a piano seminterrato.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Loeschi SN**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: VILLONGO - Via Bellini n. 1 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

..... nato a ....., proprietà 1/1,  
foglio 6, particella 1958, subalterno 709, BG0054567 del 02/04/2024, indirizzo via Loeschi sn, piano S1,  
comune VILLONGO, categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, superficie 59 mq, rendita € Euro 97,09  
**Derivante da:** VARIAZIONE del 02/04/2024 Pratica n. BG0054567 in atti dal 03/04/2024 DIVISIONE-FU-  
SIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA  
(n. 54567.1/2024)

**Confini:** da nord in senso orario: a piano terra: via Loeschi, altra proprietà, sub 708 a piano interrato:  
sub 707, sub 708, terrapieno

**Espropriazione per pubblica utilità**

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

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nella nota di trascrizione della liquidazione giu-  
diziale e nella documentazione catastale reperita

**Identificativo corpo: C - Sottotetto a piano primo.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Via Bellini n. 1**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ..... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ..... - Residenza: via Bellini n. 1, Villongo - Stato Civile: coniugato - Regime  
Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

..... nato a ....., proprietà 1/1,  
foglio 6, particella 1958, subalterno 705, scheda catastale BG0039465 del 05/03/2014, indirizzo via Bel-  
lini n. 1, piano 1, comune VILLONGO, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € Euro 604,25  
**Derivante da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 05/03/2015 Pratica n. BG0047580 in atti dal  
05/03/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 28901.1/2015

**Confini:** da nord in senso orario: affaccio su sub 704

**Espropriazione per pubblica utilità**

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

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nella nota di trascrizione della liquidazione giu-  
diziale e nella documentazione catastale reperita

**Identificativo corpo: D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato.**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Via Bellini n. 1**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ..... - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ..... - Residenza: via Bellini n. 1, Villongo - Stato Civile: coniugato - Regime  
Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

....., nato a ....., proprietà 1/1,  
 foglio 6, particella 1958, subalterno 707, scheda catastale BG0039472 del 05/03/2014, indirizzo via Bellini n. 1, piano S1, comune VILLONGO, categoria F/3

Derivante da: VARIAZIONE del 05/03/2014 Pratica n. BG0039472 in atti dal 05/03/2014 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 12929.1/2014)

Confini: da nord in senso orario: sub 706, terrapieno su altro mappale, terrapieno su proprietà

**Espropriazione per pubblica utilità**

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

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nella nota di trascrizione di apertura della liquidazione giudiziale e nella documentazione catastale reperita

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

Il lotto di forma quadrangolare e pianeggiante si trova in zona residenziale semicentrale di Villongo con presenza di alcuni esercizi di vicinato ed è prossimo alle principali vie di collegamento con i centri limitrofi. Si tratta di una villa circondata su quattro lati dall'area esterna di pertinenza, con ottima accessibilità sia da via Loeschi sia da via Bellini. Il traffico è locale e scarso, la zona è tranquilla.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/direzionale/commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:**

Scuola dell'infanzia (950 m - 13 minuti a piedi ),  
 Scuola primaria (1 km - 15 minuti a piedi - 3 minuti in auto),  
 Istituto Comprensivo Villongo (900 m - 12 minuti a piedi),  
 Municipio (900 m - 12 minuti a piedi - 3 minuti in auto),  
 Parrocchia di San Filastro (900 m - 12 minuti a piedi - 3 minuti in auto),  
 Parrocchia di Sant'Alessandro (1 km - 15 minuti piedi - 4 minuti in auto),  
 Campo sportivo parrocchiale (900 m - 13 minuti),  
 Oratorio (900 m - 13 minuti a piedi),  
 Farmacia (300 m - 4 minuti a piedi)

**Principali collegamenti pubblici:**

Fermata autobus 300 m - 4 minuti a piedi,  
 Policlinico a Sarnico 2,5 km - 5 minuti di auto

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al corpo A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra locali accessori a piano seminterrato**

L'immobile è sito in località semicentrale a Villongo, si trova su un terreno di forma quadrangolare, pianeggiante e modificato a seguito degli interventi previsti nella ristrutturazione iniziata nel 2010 e non ancora terminata.

L'accessibilità è molto buona: quella pedonale è garantita al momento sia da via Bellini sia da via Loeschi, mentre l'accessibilità carrabile è garantita da via Loeschi, dalla quale si ha accesso diretto all'autorimessa

interrata.

La distribuzione interna avviene attraverso una scala ed un ascensore che collegano i tre livelli dell'immobile: al piano seminterrato, sulla proiezione dell'involucro dell'appartamento a piano terra, si sviluppano una serie di locali accessori utilizzati (alcuni impropriamente) come taverna, cucina, bagni, sala fitness, cabina armadio, locali tecnici, ripostigli, centrale termica, ecc. per una superficie complessiva di circa 234 mq. Sempre al piano interrato, ma raggiungibili o dall'autorimessa o dalla scala esterna, si sviluppano altri ambienti destinati a locale tecnico e ripostiglio; dall'autorimessa si accede anche, attraverso una lunga intercapedine, a vani spogliatoio docce e wc il tutto ancora da ultimare e realizzati a servizio della piscina raggiungibile attraverso la scala posta a ridosso del confine ovest. La superficie di questi ambienti interrati è di circa 70 mq di locali agibili e 50 mq di locali da ultimare.

Da questi ambienti è possibile accedere ad un ulteriore ripostiglio non autorizzato e completamente interrato di circa 38 mq, mentre dall'intercapedine è possibile accedere ad ulteriori vani tecnici non autorizzati a servizio della piscina, completamente interrati e da completare, che presentano una superficie complessiva di circa 37 mq.

Al piano terra si sviluppa il vero e proprio appartamento costituito da un ampio soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, guardaroba, due camere e due bagni per una superficie complessiva pari a circa 215 mq. Completano il piano terra alcune pertinenze esterne: la piscina interrata in muratura di circa 6 m x 13 m, il porticato di circa 23 mq, il balcone di circa 18 mq, la pergola bioclimatica verso la piscina di circa 50 mq, la pergola bioclimatica sulla cucina di circa 18 mq e l'area esterna a verde e pavimentata che costituisce l'intorno della piscina e del fabbricato.

Superficie complessiva di circa mq **679,00**

E' posto al piano: terra e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato: dal 2010 al 2020 e non ancora ultimato

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile è stato oggetto di completa ristrutturazione dal 2010 e risulta ancora parzialmente non completato in particolar modo per quanto riguarda gli accessi e le aree esterne sul lato di via Bellini, alcune finiture esterne, alcune zone nell'interrato, mentre risulta in una ottima condizione per tutto ciò che riguarda le parti e le finiture interne, nonché l'area esterna dedicata alla piscina ed al suo intorno

### Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali       |  |
|-----------------------------------|--|
| <i>Copertura</i>                  | tipologia: <b>a falde e piana</b><br>materiale: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| <i>Strutture verticali</i>        | materiale: <b>c.a.</b>   |
| Componenti edilizie e costruttive |  |
| <i>Cancello</i>                   | tipologia: <b>anta singola a battente</b><br>materiale: <b>ferro</b><br>apertura: <b>elettrica</b><br>condizioni: <b>ottime</b><br>Riferito limitatamente a: riferito all'accesso da via Loeschi |
| <i>Infissi esterni</i>            | tipologia: <b>anta singola e/o doppia a battente</b><br>materiale: <b>legno</b><br>protezione: <b>antoni</b><br>materiale protezione: <b>legno</b><br>condizioni: <b>ottime</b>                  |
| <i>Infissi interni</i>            | tipologia: <b>a battente e scorrevole</b><br>materiale: <b>legno tamburato</b><br>condizioni: <b>ottime</b>  |
| <i>Pavim. Esterna</i>             | materiale: <b>marmo</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |

|                        |   |
|------------------------|---|
| <i>Pavim. Interna</i>  | materiale: <b>granito</b><br>condizioni: <b>ottime</b><br>Riferito limitatamente a: piano interrato   |
| <i>Pavim. Interna</i>  | materiale: <b>granito</b><br>condizioni: <b>ottime</b><br>Riferito limitatamente a: soggiorno, sala e cucina a piano terra  |
| <i>Pavim. Interna</i>  | materiale: <b>parquet prefinito</b><br>condizioni: <b>ottime</b><br>Riferito limitatamente a: soggiorno e zona notte compresi i bagni   |
| <i>Rivestimento</i>    | ubicazione: <b>bagno e cucina</b><br>materiale: <b>mosaico</b><br>condizioni: <b>ottime</b>   |
| <i>Scale</i>           | posizione: <b>a rampe parallele</b><br>rivestimento: <b>gres</b><br>condizioni: <b>ottime</b>   |
| <b>Impianti</b>        |   |
| <i>Antifurto</i>       | conformità: <b>da collaudare</b>  |
| <i>Ascensore</i>       | conformità: <b>da collaudare</b>  |
| <i>Citofonico</i>      | conformità: <b>da verificare</b><br>Note: Si precisa che sul nuovo accesso carrabile e pedonale di via Loreschi non è ancora stato installato il citofono   |
| <i>Condizionamento</i> | alimentazione: <b>elettrico</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b><br>diffusori: <b>condizionatore</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>da verificare</b>   |
| <i>Elettrico</i>       | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>condizioni: <b>ottime</b><br>conformità: <b>da collaudare</b><br>Note: Si precisa che l'impianto elettrico dell'immobile si presenta altamente strutturato e con un livello di domotica molto elevato |
| <i>Energia solare</i>  | tipologia: <b>pannelli termici solari piani</b><br>conformità: <b>da collaudare</b>   |
| <i>Termico</i>         | alimentazione: <b>metano</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b><br>conformità: <b>da verificare</b>  |

### Impianti (conformità e certificazioni)

| <b>Impianto elettrico:</b>   |                                    |
|--|------------------------------------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i>                                   | SI                                 |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>                          | 2010 - 2020 circa                  |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO                                 |
| <i>Note</i>  | i lavori non sono stati completati |
| <b>Riscaldamento:</b>  |                                    |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i>                            | SI                                 |
| <i>Tipologia di impianto</i>                                       | autonomo                           |
| <i>Stato impianto</i>  | molto buono                        |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>                          | 2010 - 2020 circa                  |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>                       | NO                                 |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Note  | i lavori non sono stati completati |
| <b>Condizionamento e climatizzazione:</b>                   |                                    |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | SI                                 |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO                                 |
| Note  | i lavori non sono stati completati |
| <b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>                |                                    |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi              | SI                                 |
| Note ascensori montacarichi                                 | non è ancora stata dichiarata      |
| Esistenza carri ponte                                       | NO                                 |
| <b>Scarichi:</b>  |                                    |
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi                 | NO                                 |

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B - Autorimessa a piano seminterra**

L'immobile è sito in località semicentrale a Villongo, si trova al piano seminterrato del fabbricato sito in via Bellini 1

L'accessibilità è molto buona: da via Loeschi attraverso cancello motorizzato a doppia anta si ha accesso diretto all'autorimessa.

L'autorimessa si presenta di dimensioni interne adatte ad ospitare agevolmente 2 auto di grossa cilindrata: la basculante motorizzata di grandi dimensioni consente l'ingresso e l'uscita agevole di due auto contemporaneamente. L'autorimessa è collegata direttamente ai vani posti al piano seminterrato ed è prossimo all'ascensore che collega internamente i vari livelli dell'immobile.

Ha una superficie utile interna di circa 46 mq e lorda di circa 52 mq. Altre 2 auto possono essere parcheggiate esternamente vicino all'unità in corso di costruzione senza ostacolare l'accessibilità all'autorimessa.

Superficie complessiva di circa mq **52,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: dal 2010 al 2020

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile è stato oggetto di completa ristrutturazione dal 2010 e risulta ancora parzialmente non completato.

#### Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali       |  |
|-----------------------------------|--|
| Strutture verticali               | materiale: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>ottime</b>  |
| Componenti edilizie e costruttive |  |
| Cancello                          | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>ferro</b><br>apertura: <b>elettrica</b><br>condizioni: <b>ottime</b>                     |
| Infissi esterni                   | tipologia: <b>basculante elettrica con passaggio pedonale elettrificato</b><br>materiale: <b>alluminio coibentato</b><br>condizioni: <b>ottime</b> |
| Pavim. Esterna                    | materiale: <b>marmo</b><br>condizioni: <b>ottime</b>   |
| Pavim. Interna                    | materiale: <b>piastrelle di gres</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| Plafoni                           | materiale: <b>cemento a vista</b>  |

|                  |   |
|------------------|---|
|                  | Note: struttura non completata per tamponamento in cartongesso                                  |
| <b>Impianti</b>  |   |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>condizioni: <b>ottime</b><br>conformità: <b>da collaudare</b> |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

|  |  |
|--|--|
| <b>Impianto elettrico:</b>   |  |
| <i>Esiste impianto elettrico</i>                                   | SI   |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>                          | 2010 - 2020 circa  |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO   |
| <i>Note</i>  | i lavori non sono stati completati   |
| <b>Riscaldamento:</b>  |  |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i>                            | NO   |
| <b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>                       |  |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>              | SI   |
| <i>Note ascensori montacarichi</i>                                 | l'ascensore non porta direttamente nell'autorimessa ma è immediatamente confinante e raggiungibile attraverso il passaggio tra autorimessa e vani abitabili del piano seminterrato |
| <i>Esistenza carri ponte</i>                                       | NO   |
| <b>Scarichi:</b>   |  |
| <i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>                 | NO   |

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al corpo **C - Sottotetto a piano primo**

L'immobile è sito in località semicentrale a Villongo e costituisce il primo e ultimo piano del fabbricato sito in via Bellini 1.

L'accessibilità non è indipendente rispetto ai piani sottostanti ed avviene unicamente attraverso la scala e l'ascensore che collegano i tre livelli dell'immobile: a piano primo si sviluppa un immobile costituito da un ambiente centrale che distribuisce un vano posto nella "torretta" nord, uno posto nella "torretta" sud ed uno con affaccio ad ovest dal quale si accede ad un bagno. Sia ad est sia ad ovest si accede alle due intercapedini sottotetto usate come ripostiglio e locale tecnico.

Si precisa che l'attuale destinazione d'uso degli ambienti non trova corrispondenza con quanto dichiarato e autorizzato

Superficie complessiva di circa mq **149,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: dal 2010 al 2020

ha un'altezza utile interna di circa m. da h media 1,90 ad h 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile è stato oggetto di completa ristrutturazione dal 2010 e risulta in perfette condizioni, tenuto conto anche del fatto che non viene regolarmente utilizzato.

**Caratteristiche descrittive**

|  |   |
|--|---|
| <b>Caratteristiche strutturali</b>       |   |
| <i>Copertura</i>                         | tipologia: <b>a falde e piana</b><br>materiale: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>buone</b> |
| <i>Strutture verticali</i>               | materiale: <b>c.a.</b>  |
| <b>Componenti edilizie e costruttive</b> |   |
| <i>Cancello</i>                          | tipologia: <b>anta singola a battente</b>   |

|                        |  |
|------------------------|--|
|                        | <p>materiale: <b>ferro</b><br/> apertura: <b>elettrica</b><br/> condizioni: <b>ottime</b><br/> Riferito limitatamente a: riferito all'accesso da via Loeschi</p>   |
| <i>Infissi esterni</i> | <p>tipologia: <b>anta singola e/o doppia a battente</b><br/> materiale: <b>legno</b><br/> protezione: <b>antoni</b><br/> materiale protezione: <b>legno</b><br/> condizioni: <b>ottime</b></p>   |
| <i>Infissi interni</i> | <p>tipologia: <b>a battente e scorrevole</b><br/> materiale: <b>legno tamburato</b><br/> condizioni: <b>ottime</b></p>   |
| <i>Pavim. Interna</i>  | <p>materiale: <b>piastrelle in gres</b><br/> condizioni: <b>ottime</b><br/> Riferito limitatamente a: piano interrato</p>  |
| <i>Pavim. Interna</i>  | <p>materiale: <b>piastrelle di gres</b><br/> condizioni: <b>ottime</b><br/> Riferito limitatamente a: soggiorno, sala e cucina a piano terra</p>   |
| <i>Pavim. Interna</i>  | <p>materiale: <b>parquet prefinito</b><br/> condizioni: <b>ottime</b><br/> Riferito limitatamente a: soggiorno e zona notte compresi i bagni</p>   |
| <i>Rivestimento</i>    | <p>ubicazione: <b>bagno e cucina</b><br/> materiale: <b>mosaico</b><br/> condizioni: <b>ottime</b></p>   |
| <i>Scale</i>           | <p>posizione: <b>a rampe parallele</b><br/> rivestimento: <b>gres</b><br/> condizioni: <b>ottime</b></p>   |
| <b>Impianti</b>        |  |
| <i>Antifurto</i>       | <p>conformità: <b>da collaudare</b></p>  |
| <i>Ascensore</i>       | <p>conformità: <b>da collaudare</b></p>  |
| <i>Citofonico</i>      | <p>conformità: <b>da verificare</b><br/> Note: Si precisa che sul nuovo accesso carrabile e pedonale di via Loeschi non è ancora stato installato il citofono</p>  |
| <i>Condizionamento</i> | <p>alimentazione: <b>elettrico</b><br/> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b><br/> diffusori: <b>condizionatore</b><br/> condizioni: <b>buone</b><br/> conformità: <b>da verificare</b></p>   |
| <i>Elettrico</i>       | <p>tipologia: <b>sottotraccia</b><br/> condizioni: <b>ottime</b><br/> conformità: <b>da collaudare</b><br/> Note: Si precisa che l'impianto elettrico dell'immobile si presenta altamente strutturato e con un livello di domotica molto elevato</p> |
| <i>Energia solare</i>  | <p>tipologia: <b>pannelli termici solari piani</b><br/> conformità: <b>da collaudare</b></p>   |
| <i>Termico</i>         | <p>alimentazione: <b>metano</b><br/> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b><br/> conformità: <b>da verificare</b></p>  |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| Impianto elettrico:   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI                                 |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 2010 - 2020 circa                  |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO                                 |
| Note  | i lavori non sono stati completati |
| Riscaldamento:  |                                    |
| Esiste impianto di riscaldamento                            | SI                                 |
| Tipologia di impianto                                       | autonomo                           |
| Stato impianto  | molto buono                        |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 2010 - 2020 circa                  |
| Esiste la dichiarazione di conformità                       | NO                                 |
| Note  | i lavori non sono stati completati |
| Condizionamento e climatizzazione:                          |                                    |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | SI                                 |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO                                 |
| Note  | i lavori non sono stati completati |
| Ascensori montacarichi e carri ponte:                       |                                    |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi              | SI                                 |
| Note ascensori montacarichi                                 | non è ancora stata dichiarata      |
| Esistenza carri ponte                                       | NO                                 |
| Scarichi:   |                                    |
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi                 | NO                                 |

Descrizione: **Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]** di cui al corpo **D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato**

Si tratta di porzione di immobile in corso di costruzione destinata a ripostiglio e archivio. L'immobile costituisce ampliamento rispetto all'immobile originario e occupa parte del sedime del giardino di pertinenza del fabbricato.

L'accessibilità potrà avvenire esclusivamente dall'interno, dalle due scale già realizzate che la collegano alla zona centrale del piano seminterrato.

Si configura al momento come un unico ambiente ad L posto su diverse quote con una superficie lorda complessiva di circa 167 mq.

Grazie alla differenza di quota rispetto agli accessi carrali e pedonali, riceve luce da nord e da ovest da due bucatore che guardano a nord verso l'accesso carrale su via Loesch e a ovest verso l'ingresso su via Bellini.

Superficie complessiva di circa mq **167,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito dal 2013

ha un'altezza utile interna di circa m. h 2,60 - h 2,25 (indicate sull'autorizzazione)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** in corso di costruzione

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile è in corso di costruzione in uno stato di avanzamento dei lavori ancora iniziale: sono infatti state realizzate le strutture e parte degli impianti, per il resto è ancora tutto da definire.

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica: 01 - LICENZA DI COSTRUZIONE n. 88/1975**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: nuova costruzione ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/05/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 19/06/1975 al n. di prot. 88/1975

Abitabilità/agibilità in data 20/09/1976 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato

B - Autorimessa a piano seminterrato

C - Sottotetto a piano primo

**Numero pratica: 02 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 206/02**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività edilizia (art.4 L n.493/93)

Per lavori: di ristrutturazione edilizia per cambio destinazione d'uso

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 18/11/2002 al n. di prot. 7388

Rilascio in data 18/11/2002 al n. di prot. 7388

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

C - Sottotetto a piano primo

**Numero pratica: 03 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 73/2003**

Intestazione: XELA

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività edilizia (art.4 L n.493/93)

Per lavori: relativi ad opere pertinenziali: ampliamento accesso carrare, realizzazione posti macchina mediante sbancamento, realizzazione marciapiede e sostituzione pilastri con colonne in pietra

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 17/04/2003 al n. di prot. 2350

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato

B - Autorimessa a piano seminterrato

**Numero pratica: 04 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 129/2003**

Intestazione: XELA

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività edilizia (art.4 L n.493/93)

Per lavori: di manutenzione straordinaria in variante alla D.I.A. n. 73/03

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/07/2003 al n. di prot. 4391

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato

B - Autorimessa a piano seminterrato

**Numero pratica: 05 - PERMESSO DI COSTRUIRE N. 100/2010**

Intestazione: \_\_\_\_\_ e XELA di \_\_\_\_\_

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento edificio esistente

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 23/09/1010 al n. di prot. 6174

Rilascio in data 22/10/2010 al n. di prot. 6174

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 3 ottobre 2013 gli intestatari chiedono la proroga di 2 anni dei termini per l'esecuzione dei lavori, posticipando pertanto lo stesso al 2 novembre 2015 essendo stato dichiarato l'inizio lavori in data 2 novembre 2010

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato

B - Autorimessa a piano seminterrato

C - Sottotetto a piano primo

D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato

**Numero pratica: 06 - VARIANTE n. 1 al PERMESSO DI COSTRUIRE - pratica N. 66/2011**

Intestazione: \_\_\_\_\_ e XELA di \_\_\_\_\_

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di variante in corso d'opera n. 1 alla ristrutturazione e ampliamento di edificio residenziale di cui al

Permedi Costruire n. 100/2010

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/07/2011 al n. di prot. 3435

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato
- B - Autorimessa a piano seminterrato
- C - Sottotetto a piano primo
- D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato

**Numero pratica: 07 - VARIANTE N. 2 al PERMESSO DI COSTRUIRE - Pratica n. 1/2013**

Intestazione: ..... e XELA di .....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di variante in corso d'opera n. 2 alla ristrutturazione e ampliamento di edificio residenziale di cui al Permedi Costruire n. 100/2010 e relativa ad ampliamento piano interrato, modifiche accesso car

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/01/2013 al n. di prot. 355

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato
- B - Autorimessa a piano seminterrato
- C - Sottotetto a piano primo
- D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato

**Numero pratica: 08 - VARIANTE N. 3 al PERMESSO DI COSTRUIRE - Pratica n. 59/2013**

Intestazione: ..... e XELA di .....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante in corso d'opera n. 3 al Permesso di Costruire n. 100/2010 per lavori di realizzazione di nuova piscina e modifiche interne ed esterne

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/08/2013 al n. di prot. 4737

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato
- B - Autorimessa a piano seminterrato
- C - Sottotetto a piano primo
- D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato

**Numero pratica: 09 - VARIANTE N. 4 al PERMESSO DI COSTRUIRE N. 100/2010 - Pratica n. 49/2014**

Intestazione: ..... e XELA di .....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante in corso d'opera n. 4 al Permesso di Costruire n. 100/2010 per lavori di realizzazione di nuove pergole bioclimatiche e modifiche interne ed esterne

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/06/2014 al n. di prot. 3380

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato
- B - Autorimessa a piano seminterrato
- C - Sottotetto a piano primo
- D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato

**Numero pratica: 10 - CILA N. 6/2015**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori asseverata - CILA

Per lavori: di manutenzione straordinaria - rifacimento recinzione con modifica degli accessi carrali e pedonali, installazione di impianto solare termico

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 07/08/2015 al n. di prot. 7157

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato
- B - Autorimessa a piano seminterrato
- C - Sottotetto a piano primo
- D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato

**Numero pratica: 11 - SCIA N. 12/2017**

Intestazione: e XELA di

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di ristrutturazione edilizia: completamento dei lavori di ampliamento e ristrutturazione già autorizzati con P.C. 100/2010 e successive varianti DIA 66/2011, DIA 1/2013, DIA 59/2013, DIA 49/2014. Modi

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 03/03/2017 al n. di prot. 1908

NOTE: Si precisa che con protocollo n. 004490 del 29/05/2018 è stata depositata una Comunicazione di fine lavori parziale; l'agibilità non è mai stata chiesta ed i lavori risultano in ogni caso incompleti

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato

B - Autorimessa a piano seminterrato

C - Sottotetto a piano primo

D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato.****Abitazione in villini [A7] sito in Via Bellini n. 1**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di ripostiglio e locali tecnici completamente interrati non autorizzati, ampliamento locale tecnico con conseguente riduzione della autorimessa, presenza di bagni al piano seminterrato autorizzati come ripostigli, presenza di cucina al piano seminterrato autorizzata come dispensa, modifiche esterne, piccole modifiche interne al piano terra, mancanza di superficie drenante per eseguita pavimentazione della maggior parte delle aree esterne

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria – Si precisa che la sanatoria non potrà sanare la mancanza di superficie drenante che va invece ritrovata come precisato al paragrafo della *Conformità Urbanistica*

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa distribuzione interna a piano seminterrato e piano terra comportante riduzione della superficie della autorimessa con conseguente aumento delle snr e adeguamento del costo di costruzione

| Oneri di regolarizzazione          |            |
|------------------------------------|------------|
| Onorario professionale             | € 2.500,00 |
| Oblazione da riconoscere al comune | € 2.000,00 |
| <b>Totale oneri: € 4.500,00</b>    |            |

Note: Andranno rimossi i locali interrati non autorizzati e non sanabili: la cifra per la demolizione si considera già compensate nelle valorizzazioni del fabbricato

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le opere non sono state completate

Regolarizzabili mediante: SCIA di completamento e richiesta di agibilità

Descrizione delle opere da aggiornare: Parti esterne con adeguamento superficie drenante, sistemazione accessi, verifica degli impianti per ottenimento dichiarazioni di conformità

| Oneri di regolarizzazione   |            |
|---|------------|
| Onorario professionale per presentazione SCIA di completamento con computo metrico estimativo delle opere | € 3.000,00 |
| <b>Totale oneri: € 3.000,00</b>   |            |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che in fase di presentazione della SCIA di completamento dovrà essere allegato alla pratica edilizia il computo metrico estimativo delle opere di completamento, sulla base del quale verrà definito dal comune il conguaglio del costo di costruzione: si precisa che, data la molteplicità di scenari e variabili possibili per concludere i lavori, non è possibile definire al momento il conguaglio da riconoscere al comune

**Identificativo corpo: B - Autorimessa a piano seminterrato.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bellini n. 1**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: riduzione della superficie dell'autorimessa a vantaggio delle superfici accessorie, come evidenziato e già descritto nel corpo A

Regolarizzabili mediante: vd. quanto dichiarato per il corpo A

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa distribuzione interna - vd. quanto descritto per il corpo A

Note: Si precisa che le irregolarità evidenziate sull'autorimessa potranno essere sanate nell'ambito della pratica in sanatoria presentata per il resto del fabbricato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: C - Sottotetto a piano primo.  
Uffici e studi privati [A10] sito in Via Bellini n. 1**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: accessibilità a spazi accessori - intercapedini sottotetto - utilizzate come ripostiglio e locale tecnico

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Aumento delle superfici non residenziali con conseguente adeguamento dei costi di costruzione

| Oneri di regolarizzazione                    |            |
|--|------------|
| Onorario professionale per SCIA in Sanatoria | € 2.500,00 |
| Oblazione da corrispondere al comune         | € 5.000,00 |
| <b>Totale oneri: € 7.500,00</b>              |            |

Note: Si precisa che nel sottotetto è presente un locale autorizzato come ripostiglio ma adibito a bagno: tale destinazione d'uso non è compatibile con le caratteristiche dell'ambiente che presenta un'altezza media non adeguata a tale utilizzo e non potrà pertanto continuare ad essere utilizzato come tale

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Altezze non adeguate all'utilizzo dichiarato

Regolarizzabili mediante: CILA per diversa distribuzione interna

Descrizione delle opere da aggiornare: Formazione di pareti o arredi fissi per verifica altezze medie

| Oneri di regolarizzazione   |            |
|---|------------|
| Onorario professionale per redazione CILA                               | € 2.000,00 |
| Costi minimi ipotizzati per realizzazione diversa distribuzione interna | € 2.500,00 |
| <b>Totale oneri: € 4.500,00</b>   |            |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che l'immobile risulta autorizzato come spazio accessorio e di servizio pur non presentando, in grossa parte degli ambienti, le altezze medie richieste per tale utilizzo. Si precisa inoltre che sia l'ambiente utilizzato come bagno sia l'ambiente utilizzato come cucina non sono autorizzabili per la mancanza delle condizioni di abitabilità connesse a tale utilizzo, pertanto non potrà essere confermato tale uso.

**Identificativo corpo: D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato.**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Via Bellini n. 1**

Conformità edilizia:

In corso di costruzione

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Bellini n. 1**

**Identificativo corpo: B - Autorimessa a piano seminterrato.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Loeschi sn**

**Identificativo corpo: C - Sottotetto a piano primo.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Via Bellini n. 1**

**Identificativo corpo: D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato.**

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Via Bellini n. 1**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio   |
| In forza della delibera:         | approvazione del C.C. con delibera n. 1 del 26.02.2008 modificata e integrata con varianti approvate con delibere n. 9 del 08.05.2015 e n. 5 del 03.04.2017  |
| Norme tecniche di attuazione:    | <p>Art . 13 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale</p> <p>Negli interventi in zone residenziali gli edifici debbono essere prevalentemente destinati ad abitazione. La prevalenza viene valutata in percentuale sulla superficie residenziale complessiva dell'edificio e non può essere inferiore al 51% di questa salvo per le destinazioni di cui ai punti c, d, f. La loro utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi. In essi potranno essere consentite anche le seguenti destinazioni:</p> <p>a) negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi; le attività di vendita all'ingrosso potranno essere inseriti solo previa valutazione di compatibilità di cui al successivo art. 28.</p> <p>b) banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza ed alle attività produttive;</p> <p>c) alberghi e ristoranti (anche in edifici autonomi);</p> <p>d) teatri e cinematografi (anche in edifici autonomi);</p> <p>e) locali per il divertimento e lo svago ad esclusione dei locali pubblici con dimensioni superiori a mq. 300 e delle discoteche;</p> <p>f) sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere (anche in edifici autonomi);</p> <p>g) attività artigianali di piccola entità e di servizio e che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, purché vengano realizzate con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;</p> <p>h) autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempreché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di manovra, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.</p> <p>Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio. La quantità delle aree scoperte da destinare a parcheggio sarà comunque riferita ai disposti di cui alla L.R. 51/75 e alla Legge 122/89, fatte salve successive modifiche e integrazioni. Sono vietate le seguenti destinazioni:</p> <p>a) attività commerciali di media distribuzione, nelle aree a bassa densità edilizia ;</p> <p>b) attività commerciali di grande distribuzione;</p> |

c)attività produttive non di servizio quando siano allocate a piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque qualora superino una s.l.p. complessiva di mq.150;  
d)edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.

Art. 14 Parametri specifici per l'edificazione residenziale

1 - Rapporto di utilizzazione (Ru) E' il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile. Si esprime in mq./mq.

2 - Superficie residenziale complessiva (Src) E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, (queste calcolate con spessore teorico di 30 cm) ivi comprese anche le superfici dei vani non abitabili e accessori, nonché le eventuali scale esterne di accesso agli alloggi o ai sottotetti, quand'anche questi non siano abitabili. Dal computo sono tuttavia escluse:

a - le superfici dei box interrati; le superfici dei box seminterrati, fino alla concorrenza complessiva di 1 mq ogni 10 mc. teorici di costruzione, purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 1.00 misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura; i locali caldaia, i depositi delle immondizie e i locali contatori, nonché locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio.

b - Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie, le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di ml. 1.00 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a ml. 3.00.

c - Le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza all'imposta interna della gronda non superiore a ml. 1.00 e una altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a ml. 3.00. Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura.

d - I balconi e le logge quando siano aperti su tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su due o tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1.50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8.00. Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie ove ammissibili, sono - ai soli effetti del computo di cui alla presente norma - considerate come superfici residenziali.

3 - Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano per la superficie residenziale complessiva computata secondo i criteri di cui al precedente punto 2. Negli edifici con presenza di unità immobiliari con s.r.c. inferiore a 70 mq il volume teorico di tali unità è calcolato comunque nella misura di 25 mc. Le densità di fabbricazione indicate nelle singole zone omogenee hanno valore di mera specificazione in termini volumetrici, ai fini del calcolo delle volumetrie teoriche di Piano delle Regole, delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione del "rapporto di utilizzazione" sopra definito, nonché ai fini della determinazione del contributo dei Permessi di Costruire e del calcolo dei parcheggi di pertinenza. La determinazione delle reali possibilità edificatorie di ciascuna superficie fondiaria di ogni zona omogenea residenziale dovrà essere fatta con la sola ed esclusiva applicazione del "rapporto di utilizzazione" indicato.

4 - Altezza lorda teorica dei piani ai fini del computo della volumetria Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume di cui al punto 3 di ogni singolo piano abitabile: essa è fissata in ml. 3,20.

5 - Distacchi e distanze I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. 01.04.1968 n° 1404 dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.p.R.

16.12.1992 n° 495, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

6 – Src teorica negli interventi di recupero edilizio e urbanistico Negli interventi di recupero edilizio e urbanistico la Src teorica degli interventi viene convenzionalmente ottenuta dividendo il volume fisico del fabbricato o dei fabbricati oggetto di recupero, per il divisore 3.

Art. 17 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali  
Gli insediamenti di cui al presente articolo sono così individuati:

A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio bassa

B - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari

C - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti

D - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera In tutti i comparti di cui al precedente comma è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.

Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall' Art 7, non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo art. 18. Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 31 lettere a-b-c-d della Legge 457/78. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 10. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento. Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade, con previsioni planivolumetriche. Tale planivolumetria dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confinanti. In ordine alle distanze valgono i disposti del D.M. 1444/68; sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti. I sopralzi degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile: Edifici posti nei comparti B

$S.r.c. = S.f.^2 \times 0,05/S.r.c.$

Edifici posti nei comparti A e D

$S.r.c. = S.f.^2 \times 0,06/S.r.c.$

Edifici posti nei comparti C

$S.r.c. = S.f.^2 \times 0,07/S.r.c.$

dove:

Sf = Superficie fondiaria espressa in mq.

S.r.c. = Superficie residenziale complessiva espressa in mq

E' previsto comunque un limite massimo dello 0,55 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria nel comparto C e di 0,45 mq/mq nei comparti B e 0,5 mq/mq nei comparti A e D. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza di più piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi e limitatamente ai minimi di cui all'art.63 della l.r.12/2005. Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 10 non potranno essere trasferite a

|   |  |
|---|--|
|   | lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | NO   |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:         | S.f.2 x 0,06/S.r.c.  |
| Residua potenzialità edificatoria:                      | SI   |
| Altro:  | Il lotto presenta residua potenzialità edificatoria: da quanto depositato in comune si evince che si tratta di circa 240 mq  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:             | SI   |

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancata verifica della superficie drenante

Regolarizzabili mediante: opere di ripristino della superficie drenante

Descrizione delle opere da aggiornare: rimozione degli ambienti interrati non autorizzati e delle pavimentazioni non autorizzate

Note: Si precisa che, data la variabilità delle scelte progettuali attuabili per riportare nei limiti consentiti il parametro della superficie drenante, il costo degli interventi si ritiene già incluso nelle valutazioni del valore dell'immobile

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Bellini n. 1**

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

Note: Il perito stimatore ha provveduto all'aggiornamento del tipo mappale con protocollo al Registro Ufficiale n. 0067300.29-03-2024.U ed alla variazione catastale dell'immobile in data 02-04-2024.

**Identificativo corpo: B - Autorimessa a piano seminterrato.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Loeschi sn**

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

Note: Il perito stimatore ha provveduto all'aggiornamento con protocollo al Registro Ufficiale n. 0067300.29-03-2024.U ed alla variazione catastale dell'immobile in data 02-04-2024.

**Identificativo corpo: C - Sottotetto a piano primo.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Via Bellini n. 1**

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: destinazione d'uso non adeguata nè rispetto a quanto autorizzato dal comune (il bagno non è autorizzabile) nè rispetto all'effettiva fruibilità dell'immobile

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa distribuzione interna e parziale diversa destinazione d'uso

| Oneri di regolarizzazione     |          |
|-------------------------------|----------|
| variazione catastale          | € 500,00 |
| <b>Totale oneri: € 500,00</b> |          |

Note: La variazione catastale potrà essere eseguita solo a seguito delle varianti edilizie necessarie per ottenere un'altezza media interna adeguata alla corretta fruizione dell'immobile

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il perito stimatore non ha provveduto alla variazione catastale dell'immobile in quanto lo stesso necessita di interventi (formazione di pareti e arredi fissi) atti a ritrovare un'altezza media conforme all'utilizzo dichiarato: trattandosi di interventi soggetti a variabili progettuali, la variazione catastale potrà essere depositata solo a seguito della definizione dei suddetti interventi.

**Identificativo corpo: D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato.  
Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Via Bellini n. 1**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Titolare/Proprietario:

nato a ..... proprietà 1/2  
nata a ..... , proprietà 1/2  
**dal 23/04/1975 al 17/12/2002** in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ..... in data 23/04/1975, ai nn. 110602; registrato a BERGAMO, in data 09/05/1975, ai nn. 5800; trascritto a BERGAMO, in data 21/05/1975, ai nn. 7649/6679.

### Titolare/Proprietario:

....., nato a Sarnico il 20 agosto 1972, ..... proprietà 1/1  
**dal 17/12/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** in forza di atto di compravendita - a rogito di ..... in data 17/12/2002, ai nn. 11562/1347; registrato a BERGAMO, in data 23/12/2002, ai nn. 12365/1T; trascritto a BERGAMO, in data 27/12/2002, ai nn. 58114/41374.

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

### Dati precedenti relativi ai corpi:

- A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato
- B - Autorimessa a piano seminterrato
- C - Sottotetto a piano primo
- D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 1. Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ..... contro .....  
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito di Notaio ..... in data 17/12/2002 ai nn. 11563/1348;  
Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/12/2002 ai nn. 58115/15933;  
Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00;

Note: L'atto risulta annotato con Annotazione ad Iscrizione a firma del Notaio ..... in data 18/12/2008 repertorio 98413/15678, trascritta in data 08/01/2009 Rg n. 787 Rp n. 210: l'annotazione da atto della riformulazione del piano di ammortamento del mutuo in modo che il rimborso del debito residuo avvenga mediante numero 240 rate mensili a partire dalla prima scadenza del 31 dicembre 2008 e fino al 30 novembre 2028. Si precisa che dall'elenco note estratto la presente annotazione risulta erroneamente agganciata all'ISCRIZIONE del 27/12/2002 RP 15934 RG 58117  
All'atto risulta agganciata l'ISCRIZIONE RP 11421 RG 69657 del 29/11/2022: si tratta di IPOTECA IN RINNOVAZIONE con la quale la ..... rinnova tutte le clausole, patti e condizioni riportate nel titolo originario, in forza

della fusione di ..... della cessione da parte di UBI a BPER la piena proprietà del ramo d'azienda UBI.

#### Dati precedenti relativi ai corpi:

**A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato**

**B - Autorimessa a piano seminterrato**

**D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato**

#### 2. Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di ..... contro ..... Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio ..... in data 17/12/2002 ai nn. 11565/1350; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/12/2002 ai nn. 58117/15934; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: L'atto risulta annotato con Annotazione ad Iscrizione a firma del Notaio ..... in data 18/12/2008 repertorio 98412/15677, trascritta in data 08/01/2009 Rg n. 786 Rp n. 209: l'annotazione da atto della riformulazione del piano di ammortamento del mutuo in modo che il rimborso del debito residuo avvenga mediante numero 240 rate mensili a partire dalla prima scadenza del 17 gennaio 2009 e fino al 17 dicembre 2028 All'atto risulta agganciata l'ISCRIZIONE RP 11422 RG 69658 del 29/11/2022: si tratta di IPOTECA IN RINNOVAZIONE con la quale la ..... rinnova tutte le clausole, patti e condizioni riportate nel titolo originario, in forza della fusione di ..... in ..... della cessione da parte di ..... la piena proprietà del ramo d'azienda .....

#### Dati precedenti (punto 2) relativi ai corpi:

**C - Sottotetto a piano primo**

#### 3. Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di ..... contro ..... Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio ..... in data 18/12/2008 ai nn. 98411/15676; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/12/2008 ai nn. 80207/15479; Importo ipoteca: € 420.000,00; Importo capitale: € 210.000,00;

Note: L'atto risulta annotato con ANNOTAZIONE RP 2256 RG 9054 del 19/02/2010: si tratta di atto modificativo a rogito notaio ..... in data 02/02/2010 repertorio 99753/16630 con il quale si da atto della sospensione del pagamento delle rate del mutuo per un periodi pari a 12 mesi, pertanto la precedente scadenza dopo il termine di 20 anni indicata al 18 dicembre 2028 risulta posticipata al 18 dicembre 2029.

#### 4. Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ..... contro ..... Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito di Notaio ..... in data 22/05/2015 ai nn. 104795/20148; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/06/2015 ai nn. 22302/3599; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 368.948,77; Note: Durata 15 anni.

#### 5. Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ..... contro ..... Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito di Notaio ..... in data 06/09/2019 ai nn. 107946/22608; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 12/09/2019 ai nn. 45189/7395; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; Note: Durata 5 anni.

#### 6. Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ..... contro ..... Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO a rogito di TRIBUNALE DI BRESCIA in data 10/07/2023 ai nn. 2656; Iscritto/trascritto a BRESCIA in data 12/07/2023 ai nn. 39805/5451; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 96.582,05;

Note: L'importo deriva da mutuo chirografario n. 8224 di originari € 100.000,00, concesso ed erogato il giorno 09.09.2021.

**7. Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO a rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 16/08/2023 ai nn. 2306/2023;  
Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/08/2023 ai nn. 48379/6711;  
Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 193.067,47;

Note: Il decreto ingiuntivo è fondato su residuo credito per capitale, rate ed interessi del mutuo chirografario n. 28313.

**8. Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO a rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 14/08/2023 ai nn. 2296/2023;  
Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/11/2023 ai nn. 61752/8744;  
Importo ipoteca: € 85.000,00; Importo capitale: € 68.762,17.

**9. Trascrizione pregiudizievole:**

a favore della massa dei creditori contro \_\_\_\_\_

Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO a rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 17/11/2023 ai nn. 270  
iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/01/2024 ai nn. 3001/2047;  
Atto giudiziario relativo alla APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \_\_\_\_\_

**Dati precedenti (punto 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) relativi ai corpi:**

**A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato**

**B - Autorimessa a piano seminterrato**

**C - Sottotetto a piano primo**

**D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato**

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo: A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato**

Abitazione in villini [A7] sito in Villongo (BG), Via Bellini n. 1

**Identificativo corpo: B - Autorimessa a piano seminterrato**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villongo (BG), Via Loeschi sn

**Identificativo corpo: C - Sottotetto a piano primo**

Uffici e studi privati [A10] sito in Villongo (BG), Via Bellini n. 1

**Identificativo corpo: D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato**

Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Villongo (BG), Via Bellini n. 1

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente

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

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato

| Destinazione                                     | Parametro              | S.L.P.        | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| balconi, terrazzi, portici, serre bioclimatiche  | sup reale netta        | 110,00        | 0,33         | 36,30                  |
| Spazi accessori a piano seminterrato e interrato | sup lorda di pavimento | 234,00        | 0,70         | 163,80                 |
| Spazi accessori a piano interrato - agibili      | sup lorda di pavimento | 70,00         | 0,50         | 35,00                  |
| Spazi accessori interrati - da completare        | sup lorda di pavimento | 50,00         | 0,10         | 5,00                   |
| Abitazione principale a piano terra              | sup lorda di pavimento | 215,00        | 1,00         | 215,00                 |
|  |                        | <b>679,00</b> |              | <b>455,10</b>          |

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

**Identificativo corpo:** B - Autorimessa a piano seminterrato

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Autorimessa  | sup lorda di pavimento | 52,00        | 1,00         | 52,00                  |
|              |                        | <b>52,00</b> |              | <b>52,00</b>           |

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

**Identificativo corpo:** C - Sottotetto a piano primo

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si precisa che pur essendo un'unità immobiliare a sè, l'accessibilità alla stessa e la sua fruizione sono strettamente legati al resto dell'immobile e inscindibili dallo stesso, pertanto nella valutazione si è tenuto conto di questo aspetto

| Destinazione                        | Parametro              | S.L.P.        | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-------------------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Sottotetto - ambienti con > 2,00 mt | sup lorda di pavimento | 75,00         | 0,70         | 52,50                  |
| vani tecnici/ripostigli             | sup lorda di pavimento | 40,00         | 0,10         | 4,00                   |
| Sottotetto - ambienti accessori     | sup lorda di pavimento | 34,00         | 0,50         | 17,00                  |
|                                     |                        | <b>149,00</b> |              | <b>73,50</b>           |

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini

sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Identificativo corpo:** D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato

| Destinazione                  | Parametro              | S.L.P.        | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-------------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Unità in corso di costruzione | sup lorda di pavimento | 167,00        | 0,20         | 33,40                  |
|                               |                        | <b>167,00</b> |              | <b>33,40</b>           |

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Premesso che l'immobile è di un unico proprietario, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche, distributive, strutturali ed edilizie dello stesso, non si ritiene che sia comodamente divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato

**Abitazione in villini [A7] sito in Villongo (BG), Via Bellini n. 1**

Identificativo corpo: B - Autorimessa a piano seminterrato

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villongo (BG), Via Loeschi sn**

Identificativo corpo: C - Sottotetto a piano primo

**Uffici e studi privati [A10] sito in Villongo (BG), Via Bellini n. 1**

Identificativo corpo: D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Villongo (BG), Via Bellini n. 1**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

L'obiettivo della presente stima consiste nella identificazione tra l'aspetto economico dei beni ed il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, incluse pertanto la piscina esterna, le opere murarie esterne, i vani scala, le recinzioni, il giardino, le pergole bioclimatiche, i percorsi esterni ecc).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata sia mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso, sia, tenuto conto della particolarità dell'immobile in oggetto, mediante la valutazione di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la recente ristrutturazione dell'immobile edificato nel 1975 ma completamente ristrutturato e ampliato dal 2010 in poi, le caratteristiche della ristrutturazione particolarmente attenta alle finiture alla scelta dei materiali e alle scelte impiantistiche all'avanguardia, l'accessibilità dell'immobile, la presenza di un'ampia piscina a sfioro, la capacità urbanistica dell'area, il con-

test circostante; sono d'altro canto state considerate anche le problematiche legate al mancato completamento dei lavori, alle finiture mancanti, alla necessità di riaprire una pratica edilizia di completamento che comporterà anche la presentazione di un computo metrico estimativo delle opere necessarie al completamento, sulla base delle quali verranno compensati i costi di costruzione da versare al comune, nonchè le problematiche legate alla attuale mancato reperimento della adeguata superficie drenante ed alle porzioni di immobile ed aree esterne che dovranno pertanto essere riviste per rispondere alla richiesta.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di VILLONGO;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;  
Uffici del registro di BERGAMO;  
Ufficio tecnico di VILLONGO.

## 12.3 Valutazione corpi:

### A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato. Abitazione in villini [A7]

Villongo (BG), Via Bellini n. 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.274.280,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| balconi, terrazzi, portici, serre bioclimatiche   | 36,30                         | € 2.800,00             | € 101.640,00              |
| Spazi accessori a piano seminterrato e interrato  | 163,80                        | € 2.800,00             | € 458.640,00              |
| Spazi accessori a piano interrato - agibili       | 35,00                         | € 2.800,00             | € 98.000,00               |
| Spazi accessori interrati - da completare         | 5,00                          | € 2.800,00             | € 14.000,00               |
| Abitazione principale a piano terra               | 215,00                        | € 2.800,00             | € 602.000,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 1.274.280,00            |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 1.274.280,00            |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 1.274.280,00            |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 1.274.280,00            |

### B - Autorimessa a piano seminterrato. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Villongo (BG), Via Loeschi sn

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.600,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Autorimessa                                       | 52,00                         | € 800,00               | € 41.600,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 41.600,00               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 41.600,00               |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 41.600,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 41.600,00               |

**C - Sottotetto a piano primo. Uffici e studi privati [A10]****Villongo (BG), Via Bellini n. 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 205.800,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Sottotetto - ambienti con > 2,00 mt               | 52,50                         | € 2.800,00             | € 147.000,00              |
| vani tecnici/ripostigli                           | 4,00                          | € 2.800,00             | € 11.200,00               |
| Sottotetto - ambienti accessori                   | 17,00                         | € 2.800,00             | € 47.600,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 205.800,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 205.800,00              |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 205.800,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 205.800,00              |

**D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato. Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]****Villongo (BG), Via Bellini n. 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.520,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Unità in corso di costruzione                     | 33,40                         | € 2.800,00             | € 93.520,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 93.520,00               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 93.520,00               |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 93.520,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 93.520,00               |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>  | <i>Immobile</i>  | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato | Abitazione in vil-<br>lini [A7]                            | 455,10                  | € 1.274.280,00                       | € 1.274.280,00                |
| B - Autorimessa a piano seminter-<br>rato  | Stalle, scuderie,<br>rimesse, auto-<br>rimesse [C6]        | 52,00                   | € 41.600,00                          | € 41.600,00                   |
| C - Sottotetto a pi-<br>ano primo  | Uffici e studi<br>privati [A10]                            | 73,50                   | € 205.800,00                         | € 205.800,00                  |
| D - Unità in corso<br>di costruzione al<br>piano seminter-<br>rato                             | Porzione di fabbri-<br>cato in corso di<br>costruzione [Q] | 33,40                   | € 93.520,00                          | € 93.520,00                   |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|  |                |
|--|----------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 242.280,00   |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                    | € 20.000,00    |
| <b>Valore di stima:</b>  |                |
| Valore intero medio ponderale  | € 1.352.920,00 |
| Valore diritto e quota   | € 1.352.920,00 |

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

|   |                |
|---|----------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 1.352.920,00 |
|---|----------------|

## Beni in Adrara San Martino (BG)

**Lotto: 002 - Terreni boschivi****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - Terreni boschivi.****Quota e tipologia del diritto****1/30 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: via Bellini n. 1, Villongo - Stato Civile: coniugato - Regime

Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

- Quota: 6/180 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/180 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/180 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 12/180 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/180 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

- nato a SARNICO (BG) il ..... , proprietà 1/30
- nato a SARNICO ..... , proprietà 6/180
- nata a SARNICO (BG) il ..... , proprietà 6/180
- nata a SARNICO (BG) il ..... , proprietà 6/180
- nata a VILLONGO (BG) il ..... , proprietà 12/180
- nata a SARNICO (BG) il ..... , proprietà 6/180
- nato a SARNICO (BG) il ..... , proprietà 6/30
- nato a SARNICO (BG) il ..... , proprietà 1/30
- nata a SARNICO (BG) il ..... , proprietà 1/30
- nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... , pro-  
 prietà 6/30
- nata a SARNICO (BG) il ..... , proprietà 1/30
- nato a SARNICO (BG) il ..... , proprietà 1/30
- nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... , proprietà  
 6/30
- nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... , pro-  
 prietà 1/30

sezione censuaria ADRARA SAN MARTINO, foglio 9, particella 1003, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale are 45 ca 00, reddito dominicale: € Euro 11,62 L. 22.500, reddito agrario: € Euro 1,39 L. 2.700

**Derivante da:** Impianto meccanografico del 01/06/1988**Confini:** da nord in senso orario: Strada comunale del Zocco e Colle Croce, mappale 1004, mappale 3854

sezione censuaria ADRARA SAN MARTINO, foglio 9, particella 4324, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale are 95 ca 40, reddito dominicale: € Euro 24,63 L.47.700, reddito agrario: € Euro 2,96 L. 5.724

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988

Confini: da nord in senso orario: mappale 1007, mappale 1006, Strada comunale del Zocco e Colle Croce

#### Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto è sito nel Comune di Adrara San Martino, composto da due terreni boschivi posti sul versante collinare caratterizzato da una fitta boscaglia e da forte pendenza

**Caratteristiche zona:** pedemontana normale

**Area urbanistica:** agricola

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **A - Terreni boschivi**

Si tratta di terreni boschivi collinari per lo più interessati dallo sviluppo di fitta boscaglia, rovi e sottobosco. I terreni si trovano in declivio e non sono facilmente raggiungibili.

Superficie complessiva di circa mq **14.040,00**

il terreno risulta di forma irregolare allungata ed orografia terreno in declivio

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** Il terreno è caratterizzato da boscaglia lasciata allo stato naturale

## 3. PRATICHE EDILIZIE

Nessuna

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

### Identificativo corpo: A - Terreni boschivi.

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano regolatore generale   |
| In forza della delibera:        | del Consiglio Comunale n. 13 del 06/05/2011 e della deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 18/12/2018   |
| Zona omogenea:                  | SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE   |
| Norme tecniche di attuazione:   | Art. 52 - Ambiti Boschati della quota montana<br>1. Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola. |

2. In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive, così come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Bergamo, ove approvato.
3. Per questi casi comunque gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente da Imprenditori agricoli a titolo principale o da Aziende Agricole presenti nell'ambito del Territorio comunale.
4. E' inoltre fatto divieto di realizzare nuovi percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento.
5. E' sempre ammessa la utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento culturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti, previa verifica di compatibilità agronomica e paesistica e il rispetto delle norme del PIF della Comunità Montana.
6. In tali zone saranno ammesse unicamente le opere ed i normali lavori di coltura silvicola, connessa alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco in un quadro di economia forestale.
7. Al fine di salvaguardare il quadro paesaggistico naturale del territorio, pur ammettendo il mantenimento o il potenziamento delle colture, ai fini di interventi di riqualificazione agricolo - forestale, sono vietate le realizzazioni di impianti, strutture agricole e le nuove edificazioni in genere.
8. Le piantumazioni ed i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della vegetazione spontanea a foglia caduca, con divieto dell'impianto compatto di essenze resinose.
9. In tutte le zone di cui al presente articolo individuate in cartografia è ammesso il potenziamento, l' ampliamento e realizzazione di nuove opere ed impianti di pubblico servizio o di pubblica utilità.
10. Ai fini dell'esatta individuazione del perimetro di tali zone, che nella cartografia di Piano ha valore indicativo, nonché in rapporto alla esatta individuazione della effettiva dividente tra le aree boschive e le zone prative, farà fede il rilievo topografico delle aree che dovrà essere presentato contestualmente al deposito di pratiche relative alla realizzazione delle costruzioni ammesse.
11. Tale rilievo dovrà essere asseverato da Tecnico abilitato e iscritto all'Albo professionale.
12. Successivamente alla approvazione del perimetro delle aree boschive definito dai Piani di Indirizzo Forestale di cui all'art. 8, comma 2 della LR 28 ottobre 2004 n. 27, da parte della Provincia, la disciplina di cui al presente articolo si applicherà esclusivamente all'interno delle aree individuate dal PIF

Art. 56 Ambiti prevalentemente boscati della quota collinare di valore naturalistico e paesistico

1. Sono ambiti di naturalità che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli boschivi primari (ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali) ma dai quali si differenziano per il più modesto livello di naturalità presente.
2. Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli rispondono al principio della riqualificazione.
3. In tali ambiti si applicano le seguenti direttive: a. si devono evitare interventi di nuova edificazione anche se a finalità rurale o di infrastrutturazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti; b. i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche dovranno limitare l'interferenza con le aree di cui al presente articolo. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A - Terreni boschivi.**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:**

..... nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ....., Usufruttuario parziale  
 nato ad ADRARA SAN MARTINO (BG) il 20/04/1946, Nuda proprietà per 6/30  
 nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ....., Nuda proprietà  
 per 6/30  
 nato ad ADRARA SAN MARTINO (BG) il ....., Nuda proprietà per  
 6/30  
 nata a SARNICO (BG) il ....., Nuda proprietà 1/30  
 nato a SARNICO (BG) il ....., Nuda proprietà' 1/30  
 nato a SARNICO (BG) il ....., nuda proprietà 1/30  
 nato a SARNICO (BG) il ....., nuda proprietà 1/30  
 nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) ....., nuda proprietà 6/30  
 nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ....., nuda pro-  
 prietà 1/30  
 nata a SARNICO (BG) il ....., nuda proprietà' 1/30

**dal 06/03/1991 al 21/09/2002** in forza di denuncia di successione registrato a BERGAMO, in data 10/08/1991, ai nn. 1342/volume 91; trascritto a BERGAMO, in data 16/02/1993, ai nn. 4986/3753.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Note: Successione di ..... nato ad ADRARA SAN MARTINO il 28/08/1944 e deceduto in data 06/03/1991

**Titolare/Proprietario:**

..... nato ad ADRARA SAN MARTINO (BG) il 20/04/1946, proprietà per 6/30  
 nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ....., proprietà per  
 6/30  
 nato ad ADRARA SAN MARTINO (BG) ....., proprietà per 6/30  
 nata a SARNICO (BG) ....., proprietà 1/30  
 nato a SARNICO (BG) ....., proprietà' 1/30  
 nato a SARNICO (BG) ....., proprietà 1/30  
 nato a SARNICO (BG) ....., proprietà 1/30  
 nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) ....., proprietà 6/30  
 nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) ....., proprietà 1/30  
 nata a SARNICO (BG) ....., proprietà' 1/30

**dal 21/09/2002 al 05/03/2019** in forza di ricongiungimento di usufrutto.

Note: Ricongiungimento di usufrutto per la morte di ..... Voltura n. 15869.2/2013 - Pratica n. BG0114594 in atti dal 26/06/2013

**Titolare/Proprietario:**

..... nato ad ADRARA SAN MARTINO (BG) il 20/04/1946, proprietà per 6/30  
 nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ....., proprietà per  
 6/30  
 nata a SARNICO (BG) il ....., proprietà 1/30  
 nato a SARNICO (BG) il ....., proprietà' 1/30  
 nato a SARNICO (BG) il ....., proprietà 1/30  
 nato a SARNICO (BG) ....., proprietà 1/30

nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) ..... proprietà 6/30  
 nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... proprietà 1/30  
 nata a SARNICO (BG) ..... proprieta' 1/30  
 nato a SARNICO (BG) ..... proprietà 6/30  
**dal 05/03/2019 al 08/08/2021** in forza di atto di divisione a rogito di Notaio ..... in data 05/03/2019,  
 ai nn. 1598/1251; trascritto a BERGAMO, in data 03/04/2019, ai nn. 16892/11208.

Note: Si precisa che nell'atto citato rep. 1598/1251, con trascrizione del 03/04/2019 RP 11206 RG 16890, i sigg.  
 nato a Sarnico (BG) ..... nata ad Adrara San Martino (BG) il .....  
 nato a Sarnico (BG) il ..... nata a Adrara San Mar-  
 tino (BG) il ..... accettano la donazione da parte di ..... ad Adrara San Martino (BG) il .....  
 proprietario per 6/30, e diventando pertanto proprietari per 3/60 ciascuno.  
 A seguito della descritta accettazione di donazione segue l'Atto di Divisione a favore di ..... che  
 assume pertanto la proprietà per 6/30

**Titolare/Proprietario:**

nato a SARNICO (BG) il ..... proprietà 1/30  
 nato a SARNICO (BG) il ..... proprietà 6/180  
 nata a SARNICO (BG) il ..... proprietà 6/180  
 nata a SARNICO (BG) il ..... proprietà 6/180  
 nata a VILLONGO (BG) il ..... proprietà 12/180  
 nata a SARNICO (BG) il ..... proprieta' 6/180  
 nato a SARNICO (BG) il ..... proprieta' 6/30  
 nato a SARNICO (BG) il ..... proprieta' 1/30  
 nata a SARNICO (BG) il ..... proprieta' 1/30  
 nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... proprietà 6/30  
 nata a SARNICO (BG) il ..... proprietà 1/30  
 nato a SARNICO (BG) il ..... proprietà 1/30  
 nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... , proprietà 6/30  
 nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... , proprietà 1/30

**dal 08/08/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** in forza di denuncia di successione registrato a BERGAMO, in  
 data 08/06/2022, ai nn. 253593/Volume 88888; trascritto a BERGAMO, in data 14/07/2022, ai nn. 27737.5.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Note: Successione Testamentaria di ..... del 08-08-2021

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ..... contro .....  
 ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di TRIBUNALE DI BRESCIA in data  
 10/07/2023 ai nn. 2656; Iscritto/trascritto a BRESCIA in data 12/07/2023 ai nn. 39805/5451; Importo ipoteca: €  
 130.000,00; Importo capitale: € 96.582,05.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ..... contro .....  
 Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 16/08/2023 ai  
 nn. 2306/2023; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/08/2023 ai nn. 48379/6711; Importo ipoteca: €  
 240.000,00; Importo capitale: € 193.067,47.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di ..... contro .....  
 ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 14/08/2023 ai nn. 2296/2023; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/11/2023 ai nn. 61752/8744; Importo ipoteca: € 85.000,00; Importo capitale: € 68.762,17.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro ..... ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 17/11/2023 ai nn. 270 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/01/2024 ai nn. 3001/2047.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Terreni boschivi

**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 - Terreni boschivi  
 agricolo sito in Adrara San Martino (BG),

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà

**Altre informazioni:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

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

**Identificativo corpo:** A - Terreni boschivi

| Destinazione          | Parametro       | S.L.P.           | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-----------------------|-----------------|------------------|--------------|------------------------|
| Bosco al mappale 1003 | sup reale netta | 4.500,00         | 1,00         | 4.500,00               |
| Bosco al mappale 4324 | sup reale netta | 9.540,00         | 1,00         | 9.540,00               |
|                       |                 | <b>14.040,00</b> |              | <b>14.040,00</b>       |

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Valutate le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei beni in oggetto, non si ritiene che siano comodamente divisibili

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore dell'area quanto il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area stessa.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici catastali dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto 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 terreni simili a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di terreni simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la posizione extraurbana dei terreni difficilmente raggiungibili e la condizione dei terreni che risultano posti in forte declivio sul versante collinare

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di ADRARA SAN MARTINO;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;  
Uffici del registro di BERGAMO;  
Ufficio tecnico di ADRARA SAN MARTINO.

## 12.3 Valutazione corpi:

### A - Terreni boschivi, agricolo Adrara San Martino (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.166,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Bosco al mappale 1003                             | 4.500,00                      | € 1,65                 | € 7.425,00                |
| Bosco al mappale 4324                             | 9.540,00                      | € 1,65                 | € 15.741,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 23.166,00               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 23.166,00               |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 23.166,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 772,20                  |

### Riepilogo:

| <i>ID</i>            | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|----------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - Terreni boschivi | agricolo        | 14.040,00               | € 23.166,00                          | € 772,20                      |

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

|  |             |
|--|-------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 3.474,90  |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                    | € 0,00      |
| <b>Valore di stima:</b>  |             |
| Valore intero medio ponderale  | € 19.691,10 |
| Valore diritto e quota   | € 656,37    |

## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 19.691,10</b> |
|---|--------------------|

**Lotto: 003 - Terreni e autorimessa in via Berlinga****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - Sedime stradale e prato.****Quota e tipologia del diritto****1/30 di ..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ..... - Residenza: via Bellini 1, VILLONGO (BG) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

- Quota: 6/180 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/180 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/180 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 12/180 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/180 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/30 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

..... nato a SARNICO (BG) il ....., proprietà 1/30  
 ..... nato a SARNICO (BG) ....., proprietà 6/180  
 ..... nata a SARNICO (BG) il ....., proprietà 6/180  
 ..... nata a SARNICO (BG) il ....., proprietà 6/180  
 ..... nata a VILLONGO (BG) il ....., proprietà 12/180  
 ..... nata a SARNICO (BG) il ....., proprietà 6/180  
 ..... nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... proprietà'  
 6/30  
 ..... nato a SARNICO (BG) il ..... proprietà' 1/30  
 ..... nata a SARNICO (BG) il ....., proprietà' 1/30  
 ..... nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... pro-  
 prietà 6/30  
 ..... nata a SARNICO (BG) il ..... proprietà 1/30  
 ..... nato a SARNICO (BG) ..... proprietà 1/30  
 ..... nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) ..... proprietà  
 6/30  
 ..... nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) ..... pro-  
 prietà 1/30

sezione censuaria ADRARA SAN MARTINO, foglio 9, particella 6056, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale are 06 ca 41, reddito dominicale: € Euro 5,46 L. 10.577, reddito agrario: € Euro 2,81 L. 5.449

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 15/01/1998 in atti dal 21/01/1998 (n.c101553.1/1998)Confini: da nord in senso orario: mappale 6049, mappale 4914, mappale 6050, mappale 5821

sezione censuaria ADRARA SAN MARTINO, foglio 9, particella 6057, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale are 02 ca 56, reddito dominicale: € Euro 2,18 L.4.224, reddito agrario: € Euro 1,12 L. 2.176  
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 15/01/1998 in atti dal 21/01/1998 (n.c101553.1/1998)  
Confini: da nord in senso orario: mappale 6087, mappale 5649, Strada comunale delle Foppe, mappale 6056

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nella nota di trascrizione dell'apertura della liquidazione giudiziale e nella documentazione catastale reperita.

**Identificativo corpo: B - Terreni a prato.**

**Quota e tipologia del diritto**

**3/45 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: via Bellini n. 1, Villongo - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

- Quota: 6/108 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/108 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/108 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 12/108 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 6/108 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 15/45 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 67/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/45 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 3/45 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 67/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Si precisa che è proprietario di 1/45 in regime di separazione dei beni, è proprietario di 1/45 in regime di bene personale, è proprietaria di 1/45 in regime di separazione dei beni

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:**

|                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| nato a SARNICO (BG) il         | proprietà 1/45 in re-       |
| gime di separazione dei beni   |                             |
| nato a SARNICO (BG) il         | proprietà 2/45              |
| nato a SARNICO (BG) il         | proprietà 6/108             |
| nata a SARNICO (BG) il         | proprietà 6/108             |
| nata a SARNICO (BG) il         | proprietà 6/108             |
| nata a VILLONGO (BG) il        | proprietà 12/108            |
| nata a SARNICO (BG) il         | proprietà' 6/108            |
| nato a SARNICO (BG) il         | proprietà' 67/1000          |
| nata a SARNICO (BG) il         | proprietà' 1/45 in re-      |
| gime di separazione dei beni   |                             |
| nata a SARNICO (BG) il         | proprietà                   |
| 67/1000                        |                             |
| nato a SARNICO (BG)            | proprietà 1/45 in regime di |
| bene personale                 |                             |
| nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) | proprie-                    |
| tario 15/45                    |                             |

nata a SARNICO (BG) il \_\_\_\_\_, proprietaria 2/45  
 nato a SARNICO (BG) il \_\_\_\_\_, proprietà 2/45,

sezione censuaria ADRARA SAN MARTINO, foglio 9, particella 6048, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale are 04 ca 80, reddito dominicale: € Euro 4,09 L. 7.920, reddito agrario: € Euro 2,11 L. 4.080

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 15/01/1998 in atti dal 21/01/1998 (n.c101553.1/1998)

Confini: da nord in senso orario: Strada comunale, mappale 935, mappale 6075, mappale 4914

sezione censuaria ADRARA SAN MARTINO, foglio 9, particella 6050, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale are 03 ca 35, reddito dominicale: € Euro 2,85 L. 5.528, reddito agrario: € Euro 1,47 L. 2.848

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 15/01/1998 in atti dal 21/01/1998 (n.c101553.1/1998)

Confini: da nord in senso orario: mappale 6056, mappale 4914, mappale 6075, mappale 6056

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nella nota di trascrizione dell'apertura della liquidazione giudiziale e nella documentazione catastale reperita.

**Identificativo corpo: C - Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in**

**Quota e tipologia del diritto**

1/5 di \_\_\_\_\_ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_ - Residenza: via Bellini n. 1, Villongo - Stato Civile: coniugato - Regime

Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

\_\_\_\_\_ - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\_\_\_\_\_ - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\_\_\_\_\_ - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\_\_\_\_\_ - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

\_\_\_\_\_ nato a SARNICO (BG) il \_\_\_\_\_, proprietà 1/5 in regime di separazione dei beni

\_\_\_\_\_ nato a SARNICO (BG) il \_\_\_\_\_, proprietaria 1/5

\_\_\_\_\_ nata a SARNICO (BG) il \_\_\_\_\_, proprietaria 1/5 in regime di separazione dei beni

\_\_\_\_\_ nata a SARNICO (BG) il \_\_\_\_\_, proprietaria 1/5

\_\_\_\_\_ nato a SARNICO (BG) \_\_\_\_\_, proprietà 1/5 in regime di bene personale

foglio 15, particella 6049, subalterno 3, scheda catastale BG0146875 del 28/06/2005, indirizzo via Berlinga SC, piano T, comune ADRARA SAN MARTINO, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie Totale 25 mq, rendita € Euro 32,38

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: terrapieno, mappale 6049, mappale 6056, mappale 6049 sub 2

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nella nota di trascrizione dell'apertura della liquidazione giudiziale e nella documentazione catastale reperita.

**2. DESCRIZIONE**

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

Il lotto è sito nel Comune di Adrara San Martino, in zona extraurbana, ed è composto da terreni a prato, spazi di manovra e sedime stradale.

**Caratteristiche zona:** pedemontana normale

**Area urbanistica:** agricola con parcheggi sufficienti.

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **A - Sedime stradale e prato**

Si tratta di terreni destinati al sedime stradale di distribuzione delle proprietà confinanti e di accessibilità all'autorimessa al mappale 6049

Superficie complessiva di circa mq **897,00**

il terreno risulta di forma irregolare allungata ed orografia terreno in declivio

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** Il terreno è caratterizzato dalla presenza del piazzale di distribuzione delle autorimesse al mappale 6049 e dal sedime stradale di distribuzione alle proprietà confinanti

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **B - Terreni a prato**

Si tratta di terreni a prato facenti parte del giardino del condominio di cui al mappale 4914. Sui terreni sono presenti una porzione cintata ad orto sul 6050 ed una porzione cintata ad uso pollaio sul 6048

Superficie complessiva di circa mq **815,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia terreno in declivio

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** I terreni si presentano a prato e mantenuti regolarmente

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

Si tratta di un'autorimessa singola fuori terra, con copertura a lastrico solare, facente parte di un gruppo di 3 autorimesse: l'accessibilità avviene dalla strada posta a nord e l'accesso e l'area di manovra sono sul mappale 6056.

L'autorimessa ha una superficie interna netta di circa 19 mq. L'accesso è riparato da una piccola tettoia.

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2002  
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 m  
 L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'autorimessa si presenta in condizioni molto buone ed altrettanto l'edificio che la ospita

#### Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive |  |
|-----------------------------------|--|
| <i>Infissi esterni</i>            | tipologia: <b>basculante</b><br>materiale: <b>alluminio</b><br>condizioni: <b>buone</b>      |
| <i>Pareti esterne</i>             | materiale: <b>cemento armato</b><br>rivestimento: <b>pietra</b><br>condizioni: <b>ottime</b> |
| <i>Pavim. Esterna</i>             | materiale: <b>calcestruzzo</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                   |
| <i>Pavim. Interna</i>             | materiale: <b>battuto di cemento</b><br>condizioni: <b>ottime</b>                            |
| <i>Plafoni</i>                    | materiale: <b>cemento a vista</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                |

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in via Berlinga ad Adrara San Martino

**Numero pratica: 01 - CONCESSIONE EDILIZIA ONEROSA n. 2430/2002 del 20/04/2002**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE - Formazione autorimesse seminterrate

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/01/2002 al n. di prot. 293

Rilascio in data 20/04/2002 al n. di prot. 2430

**Numero pratica: 02 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 26/2002**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 2430/2002

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/05/2002 al n. di prot. 1615

**Numero pratica: 03 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 45/2002**

Intestazione: .....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. n. 2430/2002 ed alla DIA n. 26/2002

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/09/2002 al n. di prot. 2950

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C – Autorimessa

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: C - Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Sedime stradale e prato.**

**Identificativo corpo: B - Terreni a prato.**

**Identificativo corpo: C - Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano regolatore generale  |
| In forza della delibera:        | del Consiglio Comunale n. 13 del 06/05/2011 e della deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 18/12/2018  |
| Zona omogenea:                  | SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE  |
| Norme tecniche di attuazione:   | <p>Art. 46 Principi di carattere generale</p> <p>1. Le aree appartenenti al sistema sono individuate con apposite campiture grafiche e sono disciplinate dagli artt. 48 e seguenti delle presenti norme.</p> <p>2. Ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera e) della l.r. 12/2005 esse non sono "aree destinate all'agricoltura" ma rispondono alle finalità e ai caratteri delle "aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche" cis' come indicate al punto 2 della medesima lettera e) e soggiacciono alla disciplina del comma 4, lettera B9 del medesimo articolo. In esse pertanto le attività di trasformazione dei suoli a fini agricoli e l'edificazione ai medesimi fini possono comunque essere esercitate purché nel rispetto dei criteri e delle limitazioni individuate ai successivi artt. 47 e segg. delle presenti norme e non soggiacciono al criterio di prevalenza di cui all'art. 61 della l.r. 12/2005.</p> <p>3. La carta del paesaggio del Documento di Piano, la carta della valenza paesistica e la carta della salvaguardia paesistica ed ambientale del Piano delle Regole, individuano gli ambiti e gli elementi oggetto delle norme di cui ai successivi articoli.</p> <p>4. Le finalità perseguite dal Piano sono le seguenti: il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio rurale; la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale e ricreativa; lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e parchi esistenti a livello comunale e sovracomunale; il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali; il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio (eliminazione degli usi impropri del suolo)</p> <p>Art. 47 Sistema delle aree di valore paesistico - ambientale ed ecologiche</p> <p>1. La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati dal PGT all'interno del Sistema costituiscono il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e la precondizione all'uso e alle trasformazioni territoriali.</p> <p>2. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione.</p> <p>3. La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il recupero dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e</p> |

degli elementi che sono individuati come portatori di valenza ambientali e paesistiche.

4. La riqualificazione riguarda il recupero dei singoli beni e dei diversi contesti territoriali che rappresentano una risorsa in termini paesistico - ambientali, e avviene attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali e il potenziamento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.

5. Le aree ricomprese negli ambiti del Sistema paesistico - ambientale, pur non essendo finalizzate all'attività agricola ma sono computabili agli effetti del dimensionamento delle strutture aziendali, condotte dall'imprenditore e/o dall'azienda agricola, ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità.

6. In esse sono ammesse le attività di coltivazione dei suoli purchè queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate, anche in rapporto alle componenti vegetazionali ed in particolare ai caratteri dei boschi.

7. Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione per l'esercizio dell'attività dell'imprenditore agricolo o dell'impresa agricola, sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di intervento colturale che dovrà essere presentato al Responsabile del Procedimento e sarà esaminato dalla Commissione per il Paesaggio, integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato, regolarmente iscritto all'Albo Professionale.

8. In tale sede saranno esaminate le proposte di intervento e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri ambientali e paesistici peculiari della zona.

9. Sono ammesse per tutte le attività, anche non imprenditoriali, di utilizzazione colturale dei suoli, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo.

10. Tali costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a ml. 3,00 ed una superficie coperta superiore a mq. 25,00 e saranno ammesse nella misura di una sola unità per ogni proprietà, così come configurata catastalmente all'atto dell'adozione delle presenti norme.

11. Fermi restando i limiti e le prescrizioni che potranno essere imposti in sede di approvazione del "Piano di intervento colturale", di cui al precedente comma 7, e fatte salve le "piccole costruzioni" di cui al precedente comma 9, nelle aree di cui al presente articolo è ammessa l'edificazione delle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricole di tipo imprenditoriale, con un rapporto di copertura massimo del 5% dell'intera superficie aziendale condotta all'interno del territorio comunale, escluse le superficie boscate, ivi compresa la residenza dell'imprenditore agricolo, la quale non potrà comunque superare la volumetria massima di 600 mc. e l'altezza massima di ml 5,50. Le altezze massime ammissibili per le attrezzature saranno fissate in conformità agli obiettivi di cui al precedente comma 5.

12. Ove costituita la Commissione per il paesaggio il parere di questa dovrà essere acquisito preventivamente all'esame da parte della Commissione Edilizia.

13. Ove sia realizzabile una destinazione residenziale, ai sensi del successivo comma 14, questa è da intendersi non estensibile alle destinazioni compatibili di cui al quarto comma dell'art. 16 delle presenti norme, salvo specifiche previsioni delle "schede di intervento" di cui al successivo comma 20

14. Il Piano delle Regole, con apposita elencazione, individua e classifica gli edifici esistenti nelle aree di cui al presente articolo, sulla base del censimento già allegato al PRG previgente e da questo disciplinato.

15. Tale censimento dovrà essere aggiornato entro 12 mesi dalla data di approvazione delle presenti norme e, sulla base degli indirizzi di intervento sugli edifici individuati dal PGT dovranno essere ridefinite le schede di intervento, che saranno oggetto di approvazione da

parte del Consiglio Comunale. Fino a tale data continua ad applicarsi, in via transitoria, la disciplina prevista dal PRG

16. Gli interventi per i quali è ammessa la possibilità di ampliamento dei volumi esistenti dovranno obbligatoriamente essere assoggettati al parere preventivo di cui all'art. 12, 1° comma, mediante presentazione del progetto preliminare di cui al medesimo articolo 12.

17. I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici e delle aree di sosta veicolare dovranno essere oggetto di specifica domanda di Permesso di Costruire con elaborati in scala minima 1/100 corredati dei particolari costruttivi. In particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti per la eventuale formazione di elementi di contenimento l'altezza degli stessi non potrà superare i ml. 1,00.

18. I manufatti tecnici per l'ottenimento della abitabilità o dell'agibilità (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi: acqua, elettricità, ecc.) dovranno essere realizzati completamente inter-rati.

19. Salvo diverse indicazioni di intervento della disciplina di cui all'art. 17, sugli edifici esistenti sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a- b all'art 27 della Legge 12/2005 e la ristrutturazione interna nonché interventi sulle facciate esterne purché mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse.

20. Ai fini di una migliore gestione della qualità di intervento sugli edifici e sulle aree della zona collinare e montana le presenti norme vengono dotate di una specifica "Appendice" relativa ad indicazioni di intervento sul patrimonio edilizio presente nelle aree collinari e montane, in essa viene inoltre individuato per ciascun edificio uno specifico grado di intervento, e vengono definiti specifici elementi per gli interventi sulle aree inedificate.

21. Ai fini della gestione degli interventi nelle more della revisione del censimento e delle schede prevista dal precedente comma 14, nel caso di contrasto tra i contenuti delle schede e i gradi di intervento di cui al precedente comma, questi ultimi hanno valore prevalente sui contenuti delle schede stesse.

22. In ogni caso tutti gli interventi sugli edifici siti negli ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico di cui ai successivi articoli potranno essere richiesti ed effettuati previa presentazione del Progetto Preliminare di cui al precedente articolo 12.

23. Per i fabbricati residenziali realizzati successivamente all'anno 1989 sulla base di titoli abilitativi conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento del rilascio degli stessi, si applica la disciplina di intervento di cui al precedente articolo 29. Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 30% delle possibilità edificatorie complessive ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani da valutarsi mente presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art.12.

24. Nel caso di presenza di fabbricati non individuati dall'elenco allegato all'"Appendice" alle presenti norme e al relativo elaborato cartografico, fatti salvi gli edifici di cui al precedente comma, per gli stessi sono ammessi gli interventi di cui al 4° grado "categoria 2" della normativa allegata alla citata "Appendice"

Art. 48 Ambito di particolare valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale: paesaggio antropizzato con insediamenti sparsi o a struttura complessa

1. Sono tutti gli ambiti del "sistema paesistico ambientale" che conservano significativi caratteri pedomorfologici e antropici dell'ambiente agrario, collinare e pedemontano

2. Sono individuati nelle tavv. 3 e 5 del Piano delle Regole.

3. In tali ambiti è possibile il mantenimento delle infrastrutture e la realizzazione di nuove attrezzature agricole, nei limiti di cui al precedente art. 47 comma 11 a condizione che vengano rispettati gli elementi peculiari della tessitura del paesaggio agrario.

|   |  |
|---|--|
|   | <p>4. È vietata la realizzazione di serre o tunnel per la protezione delle colture, salvo le protezioni stagionali, per il periodo strettamente necessario alla salvaguardia della colture stesse.</p> <p>5. Per tutti gli edifici agricoli esistenti che abbiano perso la destinazione agricola attiva da almeno cinque anni è prevista la possibilità di trasformazione della destinazione per usi non connessi con l'agricoltura, a fini residenziali – turistici.</p> <p>6. Per tali edifici potranno essere eseguiti solo gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, sono anche ammessi gli interventi di cui alla lettera d) con esclusione della demolizione e ricostruzione, salvo specifica diversa indicazione delle previsioni di cui al precedente art. 47, comma 20</p> <p>7. In ogni caso non potranno essere autorizzati interventi di trasformazione di destinazione d'uso, qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e suoli attualmente destinati all'agricoltura e alla coltivazione.</p> <p>8. Gli interventi di sistemazione di aree esterne per funzioni e usi pertinenziali alle nuove destinazioni potranno essere realizzati solo all'interno delle aree di cui al successivo art. 51.</p> <p>9. Gli interventi stessi inoltre non potranno prevedere destinazioni che rechino in qualsiasi modo pregiudizio all'equilibrio e alla situazione ecologica delle aree agricole.</p> <p>10. Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:</p> <p>a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;</p> <p>b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecniche ad essi assimilabili per effetto visivo;</p> <p>c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore.</p> <p>11. Il manto di copertura degli edifici al servizio dell'agricoltura potrà essere realizzato con materiali diversi purché le coperture risultino di colore verde, marrone o rosso scuro.</p> <p>12. Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;</p> <p>- i rifacimenti delle scale e delle balconate esterne dovranno avvenire con l'uso degli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale;</p> <p>- le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.</p> <p>13. Nelle proposte di intervento dovranno essere precisate le eventuali situazioni che richiedano presidi ecologici e specificate le tecniche e le provvidenze per l'eliminazione di ogni e qualsiasi elemento di rischio.</p> |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI   |

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Sedime stradale e prato.**

**Identificativo corpo: B - Terreni a prato.**

**Identificativo corpo: C - Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

..... nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) ..... Usufruttuario parziale  
 nato ad ADRARA SAN MARTINO (BG) il 20/04/1946, Nuda proprietà per 6/30  
 nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) ..... Nuda proprietà  
 per 6/30  
 nato ad ADRARA SAN MARTINO (BG) ..... Nuda proprietà per  
 6/30  
 nata a SARNICO (BG) ..... Nuda proprietà 1/30  
 nato a SARNICO (BG) ..... Nuda proprietà' 1/30  
 nato a SARNICO (BG) ..... nuda proprietà 1/30  
 nato a SARNICO (BG) ..... nuda proprietà 1/30  
 nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) ..... nuda proprietà 6/30  
 nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... nuda propri-  
 età 1/30  
 nata a SARNICO (BG) il ..... nuda proprietà' 1/30

**dal 06/03/1991 al 21/09/2002** in forza di denuncia di successione registrata a BERGAMO, in data 10/08/1991, ai  
 nn. 1342/volume 91; trascritto a BERGAMO, in data 16/02/1993, ai nn. 4986/3753.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Note: Successione di ..... nato ad ADRARA SAN MARTINO il 28/08/1944 e deceduto in data  
 06/03/1991

Si precisa che i terreni derivano dal FRAZIONAMENTO del 15/01/1998 in atti dal 21/01/1998 (n. 101553.1/1998)  
 con il quale è stato soppresso il foglio 9 mappale 851 e sono stati inoltre variati i terreni al foglio 9 mappali 6048,  
 6049, 6050, 6051, 6052, 6053, 6054, 6055

**Titolare/Proprietario:**

..... nato ad ADRARA SAN MARTINO (BG) il 20/04/1946, proprietà per 6/30  
 nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... proprietà per  
 6/30  
 nato ad ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... proprietà per 6/30  
 Vittoria nata a SARNICO (BG) il ..... proprietà 1/30  
 nato a SARNICO (BG) il ..... proprietà' 1/30  
 nato a SARNICO (BG) il ..... proprietà 1/30  
 nato a SARNICO (BG) ..... proprietà 1/30  
 nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) ..... proprietà 6/30  
 nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... proprietà 1/30  
 nata a SARNICO (BG) ..... proprietà' 1/30

**dal 21/09/2002 al 05/03/2019** in forza di ricongiungimento di usufrutto.

Note: Ricongiungimento di usufrutto per la morte di ..... Voltura n. 15869.2/2013 - Pratica n.  
 BG0114594 in atti dal 26/06/2013

**Titolare/Proprietario:**

..... nato ad ADRARA SAN MARTINO (BG) il 20/04/1946, proprietà per 6/30  
 nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... proprietà per  
 6/30  
 nata a SARNICO (BG) il ..... proprietà 1/30  
 nato a SARNICO (BG) il ..... proprietà' 1/30  
 nato a SARNICO (BG) il ..... proprietà 1/30  
 nato a SARNICO (BG) il ..... proprietà 1/30

..... nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ....., proprietà 6/30  
 ..... nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... proprietà 1/30  
 ..... nata a SARNICO (BG) il ....., proprietaria' 1/30  
 ..... nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ....., proprietà 6/30  
**dal 05/03/2019 al 08/08/2021** in forza di atto di divisione - a rogito di ....., in data  
 05/03/2019, ai nn. 1598/1251; trascritto a BERGAMO, in data 03/04/2019, ai nn. 16892/11208.

Note: Si precisa che nell'atto citato rep. 1598/1251, con trascrizione del 03/04/2019 RP 11206 RG 16890, i sigg.  
 nato a .....

..... accettano la donazione da parte di ....., proprietario per 6/30, e diventando pertanto proprietari per 3/60 ciascuno. A seguito  
 della descritta accettazione di donazione segue l'Atto di Divisione a favore di ..... che assume per-  
 tanto la proprietà per 6/30

**Titolare/Proprietario:**

..... nato a SARNICO (BG) il ....., proprietà 1/30  
 ..... nato a SARNICO (BG) il ..... proprietà 6/180  
 ..... nata a SARNICO (BG) il ..... proprietà 6/180  
 ..... nata a SARNICO (BG) il ..... proprietà 6/180  
 ..... nata a VILLONGO (BG) il ..... proprietà 12/180  
 ..... nata a SARNICO (BG) il ....., proprietaria' 6/180  
 ....., nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ....., proprietà 6/30  
 ..... nato a SARNICO (BG) il ..... proprietaria' 1/30  
 ..... nata a SARNICO (BG) il ..... proprietaria' 1/30  
 ..... nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... proprietà 6/30  
 ..... nata a SARNICO (BG) il ..... proprietà 1/30  
 ..... nato a SARNICO (BG) il ....., proprietà 1/30  
 ..... nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... proprietà 6/30  
 ..... nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... proprietà 1/30

**dal 08/08/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** in forza di denuncia di successione registrato a BERGAMO, in  
 data 08/06/2022, ai nn. 253593/Volume 88888; trascritto a BERGAMO, in data 14/07/2022, ai nn. 27737.5.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Note: Successione Testamentaria di .....

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Sedime stradale e prato

**Titolare/Proprietario:**

..... nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... Usufruttuario parziale  
 ..... nato ad ADRARA SAN MARTINO (BG) ..... Nuda proprietà per 6/30  
 ..... nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... Nuda proprietà  
 per 6/30  
 ..... nato ad ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... Nuda proprietà per  
 6/30  
 ..... nata a SARNICO (BG) il ..... Nuda proprietà 1/30  
 ..... nato a SARNICO (BG) il ..... Nuda proprietaria' 1/30  
 ..... nato a SARNICO (BG) il ..... Nuda proprietà 1/30

nato a SARNICO (BG) il ..... nuda proprietà 1/30  
 nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... nuda proprietà 6/30  
 nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... nuda propri-  
 età 1/30  
 nata a SARNICO (BG) il ..... , nuda proprietà' 1/30

**dal 06/03/1991 al 06/12/2000** in forza di denuncia di successione registrata a BERGAMO, in data 10/08/1991, ai nn. 1342/volume 91; trascritto a BERGAMO, in data 16/02/1993, ai nn. 4986/3753.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Note: Successione di ..... nato ad ADRARA SAN MARTINO il 28/08/1944 e deceduto in data 06/03/1991 Si precisa che i terreni derivano dal FRAZIONAMENTO del 15/01/1998 in atti dal 21/01/1998 (n. 101553.1/1998 con il quale è stato soppresso il foglio 9 mappale 851 e sono stati inoltre variati i terreni al foglio 9 mappali 6049, 6051, 6052, 6053, 6054, 6055, 6056, 6057

**Titolare/Proprietario:**

....., nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... Usufrutto 1/18  
 nato ad ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... Nuda proprietà per  
 1/18 in regime di bene personale  
 ..... nato ad ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... , proprietà per 5/18 in  
 regime di bene personale  
 ..... nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... , Nuda proprietà  
 per 6/30  
 ..... nato ad ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... , Nuda proprietà per  
 6/30

..... nata a SARNICO (BG) il ..... , Nuda proprietà 2/270  
 ..... nata a SARNICO (BG) il ..... , proprietà 10/270  
 ..... nato a SARNICO (BG) il ..... , Nuda proprietà' 2/270  
 ..... nato a SARNICO (BG) il ..... proprietà' 10/270  
 ..... nato a SARNICO (BG) il ..... nuda proprietà 2/270  
 ..... nato a SARNICO (BG) il ..... , proprietà 10/270  
 ..... nato a SARNICO (BG) il ..... , nuda proprietà 2/270 in regime di  
 bene personale  
 ..... nato a SARNICO (BG) il ..... , proprietà 10/270 in regime di bene  
 personale  
 ..... nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... nuda proprietà 1/18  
 ..... nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... , proprietà 5/18  
 ..... nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... nuda propri-  
 età 5/270  
 ..... nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... , proprietà  
 25/270  
 ..... nata a SARNICO (BG) il ..... , nuda proprietà' 2/270  
 ..... nata a SARNICO (BG) il ..... , proprietà' 10/270

**dal 06/12/2000 al 21/09/2002** in forza di atto di divisione - a rogito di ..... , in data 06/12/2000, ai nn. 64805; trascritto a BERGAMO, in data 05/01/2001, ai nn. 794/614.

**Titolare/Proprietario:**

..... nato ad ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... , proprietà per 15/45  
 ..... nata a SARNICO (BG) il ..... proprietà 2/45  
 ..... nato a SARNICO (BG) il ..... proprietà' 2/45  
 ..... nato a SARNICO (BG) il ..... , proprietà 2/45

nato a SARNICO (BG) il ..... proprietà 2/45  
 nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... proprietà 15/45  
 nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... , proprietà 5/45  
 nata a SARNICO (BG) il ..... , proprietaria' 2/45

**dal 21/09/2002 al 27/05/2006** in forza di ricongiungimento di usufrutto.

Note: Ricongiungimento di usufrutto per la morte di ..... Voltura n. 15869.2/2013 - Pratica n. BG0114594 in atti dal 26/06/2013

**Titolare/Proprietario:**

nato ad ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... proprietà per 15/45  
 nata a SARNICO (BG) il ..... proprietà 67/1000  
 nato a SARNICO (BG) il ..... proprietaria' 67/1000  
 nato a SARNICO (BG) il ..... proprietà 2/45  
 nato a SARNICO (BG) il ..... proprietà 1/45 in regime di separazione dei beni  
 nato a SARNICO (BG) il ..... proprietà 2/45  
 nato a SARNICO (BG) il ..... proprietà 1/45 in regime di bene personale  
 nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... proprietà 15/45  
 nata a SARNICO (BG) il ..... , proprietaria' 2/45  
 nata a SARNICO (BG) il ..... , proprietaria' 1/45 in regime di separazione dei beni

**dal 27/05/2006 al 08/08/2021** in forza di atto di donazione - a rogito di ..... , in data 27/05/2006, ai nn. 93273/12626; trascritto a BERGAMO, in data 14/06/2006, ai nn. 37258/21666.

Note: Si precisa che ..... dona ai figli ..... il diritto di proprietà delle quote indivise a lei spettanti pari a 5/45

**Titolare/Proprietario:**

nato a SARNICO (BG) il ..... proprietà 6/108  
 nata a SARNICO (BG) il ..... proprietà 6/108  
 nata a SARNICO (BG) il ..... proprietà 6/108  
 nata a VILLONGO (BG) il ..... proprietà 12/108  
 nata a SARNICO (BG) il ..... proprietaria' 6/108  
 nata a SARNICO (BG) il ..... proprietà 67/1000  
 nato a SARNICO (BG) il ..... , proprietaria' 67/1000  
 nato a SARNICO (BG) il ..... , proprietà 2/45  
 nato a SARNICO (BG) il ..... , proprietà 1/45 in regime di separazione dei beni  
 nato a SARNICO (BG) il ..... proprietà 2/45  
 nato a SARNICO (BG) il ..... proprietà 1/45 in regime di bene personale  
 nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... proprietà 15/45  
 nata a SARNICO (BG) il ..... , proprietaria' 2/45  
 nata a SARNICO (BG) il ..... , proprietaria' 1/45 in regime di separazione dei beni

**dal 08/08/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** in forza di denuncia di successione registrata a BERGAMO, in data 08/06/2022, ai nn. 253593/Volume 88888; trascritto a BERGAMO, in data 14/07/2022, ai nn. 27737.5.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Note: Successione Testamentaria di

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni a prato

**Titolare/Proprietario:**

|   |                    |
|---|--------------------|
| ..... nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... | , Proprieta' 15/45 |
| ..... nato a SARNICO (BG) il .....            | Proprieta' 2/45    |
| ..... nata a SARNICO (BG) il .....            | Proprieta' 2/45    |
| ..... nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... | Proprieta' 15/45   |
| ..... nato a SARNICO (BG) il .....            | Proprieta' 2/45    |
| ..... nata a SARNICO (BG) il .....            | Proprieta' 2/45    |
| ..... nato a SARNICO (BG) il .....            | Proprieta' 2/45    |
| ..... nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... | , Proprieta' 5/45  |

dal 21/09/2002 al 27/05/2006. In forza di ricongiungimento di usufrutto.

Note: Ricongiungimento di usufrutto a seguito della morte di .....

Si precisa che con tipo mappale del 21/09/2004 Pratica n. BG0223182 in atti dal 14/10/2004 (n. 223182.1/2004) la particella in oggetto è passata dalla qualità VIGNETO alla qualità ENTE URBANO e che il 28/06/2005 è stata depositata la pratica di COSTITUZIONE n. BG0146875 (COSTITUZIONE n. 2381.1/2005)

**Titolare/Proprietario:**

|   |   |
|---|---|
| ..... nato a SARNICO (BG) il .....            | Proprieta' 1/45 Regime: bene personale              |
| ..... nata a SARNICO (BG) il .....            | , Proprieta' 67/1000                                |
| ..... nata a SARNICO (BG) il .....            | , Proprieta' 1/45 in regime di separazione dei beni |
| ..... nato a SARNICO (BG) il .....            | Proprieta' 67/1000                                  |
| ..... nato a SARNICO (BG) il .....            | , Proprieta' 1/45 in regime di separazione dei beni |
| ..... nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... | , Proprieta' 15/45                                  |
| ..... nato a SARNICO (BG) il .....            | Proprieta' 2/45                                     |
| ..... nata a SARNICO (BG) il .....            | , Proprieta' 2/45                                   |
| ..... nato a ADRARA SAN MARTINO (BG) il ..... | Proprieta' 15/45                                    |
| ..... nato a SARNICO (BG) il .....            | Proprieta' 2/45                                     |

dal 27/05/2006 al 25/07/2007 in forza di atto di donazione - a rogito di ....., in data 27/05/2006, ai nn. 93273/12626; trascritto a BERGAMO, in data 14/06/2006, ai nn. 37258/21666.

Note: ..... nata a ADRARA SAN MARTINO (BG) il 22/08/1949 dona ai figli ..... la sua quota di proprietà pari a 5/45, che i figli accettano

**Titolare/Proprietario:**

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| ..... nato a SARNICO (BG) il ..... | Proprieta' 1/5 Regime: bene personale              |
| ..... nata a SARNICO (BG) il ..... | , Proprieta' 1/5                                   |
| ..... nata a SARNICO (BG) il ..... | , Proprieta' 1/5 in regime di separazione dei beni |
| ..... nato a SARNICO (BG) il ..... | , Proprieta' 1/5                                   |

nato a SARNICO (BG) il \_\_\_\_\_, Proprietà 1/5 in regime di separazione dei beni dal 25/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di \_\_\_\_\_, in data 25/07/2007, ai nn. 95974/14071; trascritto a BERGAMO, in data 09/08/2007, ai nn. 53827/31113.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Autorimessa

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BASSO SEBINO SOC. COOP. contro \_\_\_\_\_, Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di TRIBUNALE DI BRESCIA in data 10/07/2023 ai nn. 2656; Iscritto/trascritto a BRESCIA in data 12/07/2023 ai nn. 39805/5451; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 96.582,05.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'OGGIO E DEL SERIO S.C. contro \_\_\_\_\_ Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 16/08/2023 ai nn. 2306/2023; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/08/2023 ai nn. 48379/6711; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 193.067,47.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'OGGIO E DEL SERIO S.C. contro \_\_\_\_\_; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 14/08/2023 ai nn. 2296/2023; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 09/11/2023 ai nn. 61752/8744; Importo ipoteca: € 85.000,00; Importo capitale: € 68.762,17.

### - Trascrizione pregiudizievole:

APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro \_\_\_\_\_; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di TRIBUNALE DI BERGAMO in data 17/11/2023 ai nn. 270 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/01/2024 ai nn. 3001/2047.

### **Dati precedenti relativi ai corpi:**

A - Sedime stradale e prato  
B - Terreni a prato  
C - Autorimessa

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo: A - Sedime stradale e prato  
agricolo sito in Adrara San Martino (BG),**

**Identificativo corpo: B - Terreni a prato  
agricolo sito in Adrara San Martino (BG)**

**Identificativo corpo: C - Autorimessa  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Adrara San Martino (BG),**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà

**Identificativo corpo: A - Sedime stradale e prato  
sito in Adrara San Martino (BG),**

**Identificativo corpo: B - Terreni a prato  
sito in Adrara San Martino (BG),**

**Identificativo corpo: C - Autorimessa  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Adrara San Martino (BG)**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo: A - Sedime stradale e prato**

| Destinazione            | Parametro       | S.L.P.        | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-------------------------|-----------------|---------------|--------------|------------------------|
| Terreno al mappale 6056 | sup reale netta | 641,00        | 1,00         | 641,00                 |
| Terreno al mappale 6057 | sup reale netta | 256,00        | 1,00         | 256,00                 |
|                         |                 | <b>897,00</b> |              | <b>897,00</b>          |

**Identificativo corpo: B - Terreni a prato**

| Destinazione            | Parametro       | S.L.P.        | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-------------------------|-----------------|---------------|--------------|------------------------|
| Terreno al mappale 6048 | sup reale netta | 480,00        | 1,00         | 480,00                 |
| Terreno al mappale 6050 | sup reale netta | 335,00        | 1,00         | 335,00                 |
|                         |                 | <b>815,00</b> |              | <b>815,00</b>          |

**Identificativo corpo: C - Autorimessa**

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Autorimessa  | sup lorda di pavimento | 24,00        | 1,00         | 24,00                  |
|              |                        | <b>24,00</b> |              | <b>24,00</b>           |

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Valutate le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei beni in oggetto, non si ritiene che siano comodamente divisibili

## 11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Sedime stradale e prato  
agricolo sito in Adrara San Martino (BG),

Identificativo corpo: B - Terreni a prato  
agricolo sito in Adrara San Martino (BG),

Identificativo corpo: C - Autorimessa  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Adrara San Martino (BG)

**Libero**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore dell'area quanto il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area stessa, ad esempio opere di recinzione esterne, accessi, ecc.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici catastali dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto 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 e terreni simili a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di immobili e terreni simili, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio dei terreni in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la posizione dei terreni e dell'immobile; la condizione dei terreni che risultano in parte destinati a prato ed in altra parte destinati a spazio di manovra e sedime stradale. Si precisa che i terreni sono qualitativamente identificati come vigneto ma nella valutazione si è tenuto conto del tipo di coltura effettivamente praticato e della effettiva destinazione d'uso degli stessi, rilevando che non sono presenti vigneti ma solo alcuni terreni sono trattati a prato (corpo B), mentre gli altri (corpo A) sono per la maggior parte destinati a sedime stradale.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di ADRARA SAN MARTINO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di ADRARA SAN MARTINO.

**12.3 Valutazione corpi:****A - Sedime stradale e prato. agricolo  
Adrara San Martino (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.176,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno al mappale 6056                           | 641,00                        | € 8,00                 | € 5.128,00                |
| Terreno al mappale 6057                           | 256,00                        | € 8,00                 | € 2.048,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 7.176,00                |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 7.176,00                |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 7.176,00                |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 239,20                  |

**B - Terreni a prato. agricolo  
Adrara San Martino (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.520,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno al mappale 6048                           | 480,00                        | € 8,00                 | € 3.840,00                |
| Terreno al mappale 6050                           | 335,00                        | € 8,00                 | € 2.680,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 6.520,00                |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 6.520,00                |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 6.520,00                |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 434,67                  |

**C - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Adrara San Martino (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.000,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Autorimessa                                       | 24,00                         | € 500,00               | € 12.000,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 12.000,00               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 12.000,00               |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 12.000,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 2.400,00                |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>                   | <i>Immobile</i>                             | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------------------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - Sedime stradale e prato | agricolo                                    | 897,00                  | € 7.176,00                           | € 239,20                      |
| B - Terreni a prato         | agricolo                                    | 815,00                  | € 6.520,00                           | € 434,67                      |
| C - Autorimessa             | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 24,00                   | € 12.000,00                          | € 2.400,00                    |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 2.569,60        |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                    | € 0,00            |
| <b>Valore di stima:</b>  |                   |
| Valore intero medio ponderale  | € 23.126,40       |
| <b>Valore diritto e quota</b>  | <b>€ 2.766,48</b> |

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

|   |                    |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 23.126,40</b> |
|---|--------------------|

05-04-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Valeria Maffioletti**

