

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 460/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperta alla stima:** Arch. Mariacristina Brembilla  
**Codice fiscale:** BRMMCR71A61A794Z  
**Partita IVA:** 02842450161  
**Studio in:** Via Talamone 7 - 24126 Bergamo  
**Telefono:** 339 3988711  
  
**Email:** mariacristina.brembilla@gmail.com  
**Pec:** mariacristina.brembilla@archiworldpec.it

Beni in **Foresto Sparso (BG)**  
Località/Frazione **Franzi**  
via Franzini,13

## INDICE

### **Lotto: 001 - Unità immobiliare ad uso abitativo (trilocale) con aree esterne esclusive**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Unità abitativa (Trilocale) .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: Unità abitativa (Trilocale) .....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: Unità abitativa (Trilocale) .....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	9
Corpo: Unità abitativa (Trilocale) .....	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	10
Corpo: Unità abitativa (Trilocale) .....	10
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	10
Corpo: Unità abitativa (Trilocale) .....	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	11
Corpo: Unità abitativa (Trilocale) .....	11
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	12
Corpo: Unità abitativa (Trilocale) .....	12
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	12
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	12
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	13
Criterio di stima .....	13
Fonti d'informazione .....	13
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima .....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita .....	15

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 09-05-2024 alle 11:45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenido:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTA ESTIMATRICE

**Esperta alla stima:** Arch. Mariacristina Brembilla

**Data nomina:** 18-01-2024

**Data giuramento:** 05-02-2024

**Data sopralluogo:** 07-02-2024

**Cronologia operazioni peritali:** La sottoscritta, accettato l'incarico e prestato giuramento, dopo aver preso visione del fascicolo della procedura ha provveduto a verificare la situazione catastale, ipotecaria, edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato alla luce delle richieste contenute nel mandato della Giudice dell'Esecuzione. Si elencano di seguito alcune date indicative e non esaustive, coincidenti con alcuni momenti dello svolgimento dell'incarico: 05.02.24 Visura catastale storica per immobile 06.02.2024 Reperimento planimetria catastale, mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni, visure ipocatastali. 07.02.2024 Inoltro richiesta accesso atti ufficio tecnico Comune di Foresto Sparso e ricerca Certificazione Energetica (poi risultata assente) presso archivio CENED 23.02.2024 Accesso archivio notarile per consultazione e richiesta copia atto di provenienza 19.02.2022 Accesso agli atti e consultazione pratiche edilizie presso Ufficio Tecnico del Comune di Foresto Sparso. Individuazione e primo accesso sommario all'unità immobiliare oggetto di perizia. 23.3.2024 Accesso parziale all'unità immobiliare oggetto di perizia per difficile interazione con occupanti e proprietario, come da relazione del Custode depositata nel fascicolo elettronico della procedura in data 29.3.2024 25.3.2024 Richiesta inserimento n.civico in visura catastale, mediante istanza di variazione dati Catasto Fabbricati n.BG0052118/2024 03.04.2024 Visura catastale storica per immobile aggiornata con avvenuto inserimento numero civico 04.04.2024 Sopralluogo di dettaglio con Custode e Carabinieri di Sarnico 08.04.2024 Visura ipocatastale e visura fascicolo telematico della procedura per verifica eventuali aggiornamenti prima della redazione definitiva della perizia

Beni in **Foresto Sparso (BG)**  
Località/Frazione **Franzi**  
via Franzi,13

## **Lotto: 001 - Unità immobiliare ad uso abitativo (trilocale) con aree esterne esclusive**

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

**Identificativo corpo: Unità abitativa (Trilocale).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Foresto Sparso (BG) frazione: Franzi, via Franzi,13**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS c.f. OMISSIS, foglio 7D, particella 1036, subalterno 704, scheda catastale vedi allegato 3C alla presente perizia, indirizzo Via Franzi 13, piano T, comune Foresto Sparso (BG), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 91 mq. Totale escluse aree scoperte: 83 mq., rendita € 340,86

Derivante da: VARIAZIONE del 14/10/2004 Pratica n. BG0244355 in atti dal 14/10/2004 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n.16872.1/2004) VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE VARIAZIONE del 17/06/2022 Pratica n. BG0080395 in atti dal 17/06/2022 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.80395.1/2022)

Per la ricostruzione delle originarie particelle, ante piano di recupero, si rinvia a quanto specificato negli atti notarili allegati alla presente perizia.

Confini: Confini in un unico corpo in senso orario partendo da nord: terrapieno, mapp.1036 sub. 712 (unità abitativa e area esterna pertinenziale di altre ragioni), mapp. 1036 sub. 702 (vano scala e passaggio comune), mapp.1037, mapp. 3264 e mapp. 435 sino a chiudere.

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

I dati catastali dell'appartamento risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento.

*Note generali: Constatata, in sede del sopralluogo esterno congiunto con il custode, dott. Paolo Attilio Rossi, in data 23.3.2024, l'esistenza di numero civico attribuito all'edificio, ma non riportato in visura catastale (che riportava infatti la dicitura SNC, senza numero civico), la sottoscritta ha effettuato una richiesta di rettifica toponomastica, con istanza inoltrata tramite "contact center" all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Bergamo (Istanza prot.n.BG 0052118/2024 del 25.3.2024) per una più corretta identificazione dell'immobile, in osservanza al quesito n.6 dell'incarico ricevuto dalla G.E. Si è provveduto altresì ad effettuare visura catastale storica aggiornata anch'esse allegata, in data 03.04.2024 ad avvenuta evasione della richiesta di rettifica. La documentazione relativa a detta istanza ed all'esito della stessa è allegata alla presente perizia (cfr.all.3E-4B).*

### **2. DESCRIZIONE**

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

L'immobile è ubicato in una delle nove frazioni di Foresto Sparso (BG), comune facente parte della Comunità montana dei laghi bergamaschi, a circa 30 Km a sud-est dal capoluogo orobico. Il Comune conta circa 3.000

abitanti, è sito ad un'altitudine di 346 msl e presenta un'estensione territoriale di circa mq.8. Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo (trilocale), al piano terra di edificio ricavato nel 2006, dalla demolizione e ricostruzione di edificio di origine remota, nell'ambito di un piano di recupero. Il trilocale è ubicato al piano terra di edificio di tre piani fuori terra, composto di tre appartamenti, con vano scala, vialetto d'accesso e corte comune. L'accesso all'edificio in cui è ubicata la u.i. avviene da una diramazione del tracciato principale di via Franzi, strada provinciale 81. Detta diramazione si configura come un vicolo a fondo chiuso che immette in aree esterne pavimentate comuni a più proprietà. La zona è periferica rispetto al centro del paese e ai principali servizi pubblici (ad eccezione delle scuole) ed esercizi commerciali. L'appartamento è composto da locale cottura, soggiorno, due camere, disimpegno, bagno, locale accessorio seminterrato in corpo esterno (ex cisterna, attualmente utilizzata come deposito) e due aree esterne esclusive, una sul fronte e l'altra sul retro. A detta unità immobiliare compete quota di comproprietà di enti e vani comuni come per legge, tra cui rientrano i beni comuni non censibili descritti nell'elaborato planimetrico con elenco subalterni (cfr. all.3D) come aree esterne, corte e vano scala (sub.701-702).

**Caratteristiche zona:** periferica collinare NON di pregio

**Area urbanistica:** residenziale storico-diffusa a traffico scarso con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola primaria e dell'infanzia, Centro sportivo comunale

**Caratteristiche zone limitrofe:** paesaggio collinare

**Importanti centri limitrofi:** Trescore Balneario, Sarnico.

**Attrazioni paesaggistiche:** Nelle vicinanze Lago d'Iseo e Valcalepio.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** da e per Bergamo autolinee Bergamo Trasporti a circa 300 metri

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Unità abitativa (Trilocale)**

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo (trilocale), al piano terra di edificio ricavato nel 2006, dalla demolizione e ricostruzione di edificio di origine remota, nell'ambito di un piano di recupero.

Il trilocale è ubicato al piano terra di edificio di tre piani fuori terra, composto di tre appartamenti (uno per piano), con vano scala, vialetto d'accesso e corte comune.

L'edificio risulta libero su due lati e costruito in aderenza ad altri fabbricati residenziali di due piano fuori terra sugli altri due.

L'accesso all'edificio in cui è ubicata la u.i. avviene da una diramazione del tracciato principale di via Franzi, strada provinciale 81, attraverso vialetto carrabile in leggera salita lastricato in pietra e introdotto da due pilastri anch'essi in pietra di Sarnico (cfr.Elaborato planimetrico sub.702 e documentazione fotografica) al cui termine è posizionato il cancello carrabile scorrevole che immette nel cortile esclusivo.

Detto cortile, (in parte pavimentato con autobloccanti cementati, in parte con porfido e in parte a prato) è delimitato su due lati da recinzione metallica di altezza m.0.95 e chiuso sul terzo da muro di recinzione della proprietà confinante.

La superficie è di circa mq.69.

Un vialetto pedonale comune di ampiezza m.1.20 circa, preceduto da tre scalini e delimitato da barriere metalliche, conduce al vano scala comune ai tre appartamenti. In prossimità dell'ingresso al vano scala un altro piccolo cancelletto pedonale immette nell'area esclusiva.

Internamente l'appartamento è composto di locale cottura (ricavato dall'originario unico locale soggiorno con cottura) soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, locale accessorio in corpo esterno.

Oltre all'area esterna esclusiva sul fronte principale sopradescritta, è presente altra area esclusiva sul retro accessibile dalle porte-finestre delle camere da letto.

Detto cortile, con superficie di circa mq.23, ha un sagoma approssimabile ad un rettangolo con larghezza variabile da circa m.2.90 a circa m.1.60 e lunghezza di circa m.1.11, presenta fondo in cemento è delimitata da muro di altezza di circa m.2.30 con sovrastante rete metallica.

Su cortile affaccia un volume cementizio seminterrato quadrilatero definito "cisterna" nella planimetria catastale e in alcuni elaborati grafici rivenuti durante la consultazione delle pratiche edilizie, in sede di accesso agli atti.

L'attuale uso è a deposito con porta metallica a battente di accesso pareti e soffitto in cemento grezzo ed

altezza interna utile di mt.2.40 circa con dotazione di rubinetto per l'acqua. La superficie calpestabile è di circa mq.10, la superficie lorda a pavimento di circa mq.16.

Per quanto concerne le finiture interne dell'appartamento il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato da cm.33x33 posate in diagonale in tutti i locali ad eccezione del bagno con pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20 sempre con posa diagonale e rivestimento anch'esso in ceramica sino ad un'altezza di cm.195. Il bagno è completo di sanitari (lavandino, vaso, bidet e vasca). L'altezza interna è di circa cm.2.80. il soffitto della zona giorno è costituito da solaio in legno con travetti a vista.

I serramenti esterni ed interni sono in legno. I serramenti esterni sul fronte principale sono scorrevoli e privi di scuri, quelli delle camere e del bagno sono a battente e provvisti di scuri anch'essi a battente in legno.

Alcuni serramenti, sia esterni sia interni, sono in cattivo stato di manutenzione. La tenda da sole sul fronte è in pessimo stato di manutenzione.

Non è stato possibile accertare lo stato della copertura e l'effettivo funzionamento della caldaia murale posizionata nel locale cottura.

La superficie interna netta dell'appartamento è di circa mq.63, la superficie lorda a pavimento è di circa mq.76.

A detta unità immobiliare compete quota di comproprietà di enti e vani comuni come per legge, tra cui rientrano i beni comuni non censibili descritti nell'elaborato planimetrico con elenco subalterni (cfr. all.3D) come aree esterne, corte e vano scala (sub.701-702).

Superficie complessiva di circa mq **168,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006 (previo demolizione e ricostruzione edificio pre-esistente)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 c.a.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** carente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità abitativa, dotata di finiture comuni per edifici ristrutturati e/o demoliti e ricostruiti in contesti di edilizia storica diffusa, si presenta internamente in carente stato conservativo e manutentivo specialmente per quanto attiene serramenti esterni ed interni e presenta alcune manifestazioni di umidità sulle pareti esposte a nord di bagno e camere da letto. La caldaia murale risale all'epoca di costruzione del fabbricato così come impianti e finiture. La tenda da sole sul fronte è in pessimo stato di manutenzione. Le facciate e le parti comuni, per quanto è stato possibile accertare, si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>legno</b> Riferito limitatamente a: Soggiorno e locale cottura Note: Solai con travetti ed assito a vista nella zona giorno.
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro verniciato.</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>necessitante di messa in sicurezza</b> Note: Cancello carrale di ampiezza m.3.15 e altezza m.1.40 d'ingresso al cortile esclusivo, dotato di fotocellula ma attualmente utilizzato come cancello ad apertura manuale. Si segnala la pericolosità e la necessità di messa in sicurezza, secondo normativa, di tale cancello in quanto attualmente privo di cavi paracadute e/o di altri di altri dispositivi di sicurezza, atti ad impedirne la caduta accidentale -con rischio schiacciamento- in caso di "de ragliamento" dalla guida a terra.
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato.</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: n.2 cancellini pedonali ad apertura manuale uno su passaggio pedonale di accesso al vano scale comun

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuri in legno a battente sul solo prospetto nord.</b> condizioni: <b>carenti</b> Note: Specchiature in vetro doppio.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente eccetto scorrevole tra cottura e soggiorno.</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>carente stato di conservazione</b> Note: Porte interne di tipo tradizionale in legno semplice tinta noce con maniglie e serratura ottone.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle in ceramica/gres porcellanato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro formato quadrato dimensioni cm.33x33, posato in diagonale, in tutti i locali ad eccezione del bagno con pavimento e rivestimento in ceramica formato quadrato dimensioni cm.20x20, anch'esso posato in diagonale.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Portoncino in legno monobattente su vano scala comune con serratura rinforzata.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Bagno con rivestimento in piastrelle di ceramica formato cm.20x25 (eccetto fascia perimetrale formato cm.20x20) fino ad un'altezza di cm. 280 c.a.
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>in parte sottotraccia ed in parte con cavi a vista.</b> condizioni: <b>non verificabili</b> Riferito limitatamente a: Unità abitativa.
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>radiatori</b> condizioni: <b>non verificabili</b> Riferito limitatamente a: Unità abitativa. Note: Durante il sopralluogo, non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento dell'impianto. La caldaia murale in cucina pare risalire all'epoca di realizzazione del fabbricato (2006).

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Vedi allegato 5C.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto autonomo con caldaia murale
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Vedi allegato 5C.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### **Numero pratica: Pratica edilizia n.3898/2003 (Deliberazione di Consiglio Comunale n.21 del 20.6.2003) e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Approvazione definitiva di piano di recupero di iniziativa privata di via Franzi Edil Forest srl

Note tipo pratica: L'approvazione del Piano di Recupero costituisce concessione edilizia, come indicato nella Convenzione Urbanistica del 7.7.2003 (cfr.all.5 alla presente perizia).

Per lavori: Parziale demolizione di fabbricati esistenti e recupero del relativo volume in area adiacente oltre alla ristrutturazione di altre porzioni con mantenimento delle caratteristiche del fabbricato esiste

Oggetto: Piano di Recupero di via Franzi

Presentazione in data 27/01/2003 al n. di prot. 796

Abitabilità/agibilità in data 04/09/2009 al n. di prot. 2427

NOTE: Si segnala comunicazione di inizio lavori in data 08.07.2003 (prot.2490 del 08.07.2003) e comunicazione di fine lavori in data 30.05.2006 (protocollata in data 01.06.2006). Secondo quanto previsto dal progetto originario ed illustrato nella relazione tecnica il fabbricato A doveva essere "recuperato nella sua completezza, mantenendo le caratteristiche strutturali esistenti (...)". Tuttavia, successivamente all'apertura dei lavori, in data 05.09.2003 il Comune autorizzava (a seguito richiesta corredata di documentazione fotografica e perizia statica relativa a dissesti statici e rischi di crollo) la demolizione con ricostruzione del fabbricato A "nel rispetto del progetto approvato" anziché il recupero mediante ristrutturazione come inizialmente previsto. (cfr.all.5B).

#### **Numero pratica: D.I.A. 3687/2003**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attivita'

Note tipo pratica: Variante alla C.E. di cui alla Delibera C.C. n.21 del 20.6.2003, pratica edilizia n.3898.

Per lavori: Diversa distribuzione degli spazi interni relativi al fabbricato A e B

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/10/2003 al n. di prot. 3687

NOTE: Si segnalano n.2 ulteriori varianti (DIA prot.3800 del 3.11.2004 e DIA prot.1814 del 6.5.2003) non pertinenti l'edificio A di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, ma l'adiacente edificio B, anch'esso inserito nel medesimo Piano di Recupero.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

##### **Identificativo corpo: Unità abitativa (Trilocale).**

##### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in Foresto Sparso (BG) frazione: Franzi, via Franzi,13**

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La comparazione tra lo stato dei luoghi, accertato durante i sopralluoghi, e la rappresentazione planimetrica dell'unità abitativa allegata al più recente titolo edilizio rinvenuto durante l'accesso agli atti (DIA 3687/2003 in variante alla concessione originaria cfr.all.5D), ha evidenziato alcune difformità non sostanziali, di seguito descritte ed illustrate (con le lettere A,B,C,D,E) nella planimetria di cui all'all.4B alla presente perizia. Innanzitutto, durante l'accesso all'immobile si è riscontrata l'esistenza di un locale cottura di circa mt.2.10x3.30 realizzato mediante la formazione di una parete in cartongesso con porta scorrevole in legno di cui non è stata rinvenuta pratica edilizia e/o titolo autorizzativo. Infatti, negli elaborati grafici della DIA 3687/2003 e nella planimetria catastale vigente è raffigurato un unico ampio locale soggiorno con cottura. Detta parete è evidenziata in rosso nell'allegato 4B (lettera D) e documentata nella fotografia n.9 dell'allegato fotografico. In secondo luogo è stata riscontrata la realizzazione di porta di ingresso all'unità immobiliare dal vano scala comune (sub.702), correttamente raffigurata in planimetria catastale, ma non raffigurata negli elaborati grafici allegati alla DIA 3687/2003 e pertanto risultata non autorizzata (cfr.all.4B lettera B e foto n.6 e 10 dell'allegato fotografico). Nella pianta del piano terra allegata alla DIA infatti l'accesso all'unità immobiliare avviene dal



cortile esclusivo e non vi è comunicazione diretta tra il vano scala comune e l'appartamento in oggetto. In terzo luogo, la sopracitata DIA prevedeva lo spostamento della scala di accesso ai piani superiori dall'angolo di sud-ovest in cui ora è sito il locale cottura all'attuale posizione a sud-est dell'appartamento in esame: ne risulta che in fase di esecuzione dei lavori la testa del setto murario del vano scala di larghezza cm.30 sia stata realizzata in aggetto, oltre il serramento risultando attualmente visibile per tutta l'altezza del prospetto sud del fabbricato (cfr.all.4B lettera A) e che la spalletta interna di contenimento della scala inizialmente prevista sia stata eliminata (cfr.all.4B lettera C). Da ultimo, si è riscontrata anche una lieve modifica alla finestra della camera da letto posta in direzione di nord ovest (cfr.all.4B lettera E). Alla perizia sono allegati i prospetti nord e sud dell'originario titolo edilizio e la pianta allegata alla DIA in variante, che non prevedeva modifiche ai prospetti, né elaborati grafici rappresentativi degli stessi, riportando di fatto solo le planimetrie dei vari piani.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare: La sanatoria delle sole opere interne è ottenibile mediante presentazione di pratica edilizia CILA in sanatoria con l'applicazione di sanzione di €.1.000,00 (diconsi euro mille) oltre eventuali diritti di segreteria e la successiva variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, mediante procedura docfa. Considerando, in aggiunta alla sanzione di cui sopra, le spese tecniche per la redazione delle due pratiche (cila in sanatoria e aggiornamento catastale) la regolarizzazione delle difformità interne comporterebbe una spesa complessiva ipotizzabile in circa €.2.000 (diconsi duemilaeuro/00). Rispetto alle lievi modifiche apportate ai prospetti esterni del progetto originario (cfr.all.5B), si evidenzia che la convenzione urbanistica del piano di recupero (allegato n.5A alla presente perizia) all'art.5 "varianti" comma 1 consentiva di "apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione preventiva, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di Recupero, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica." Si ritiene, inoltre, che dette lievi modifiche apportate in fase di realizzazione, presumibilmente per far fronte a difficoltà esecutive anche in considerazione della demolizione con ricostruzione autorizzata (cfr. all.5C) dal Comune dopo l'inizio lavori (per documentate problematiche di ordine statico) in luogo dell'iniziale ristrutturazione con parziale demolizione, non abbiano rilevanza a livello paesaggistico anche in virtù di quanto riportato negli allegati A e B al DPR 31/2017. Nel caso risultasse comunque – su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale – necessaria anche la sanatoria delle piccole modifiche ai prospetti sarebbe necessario presentare pratica edilizia in sanatoria con il coinvolgimento di tutte e tre le unità abitative costituenti l'edificio e con ripartizione delle spese tecniche e della sanzione erogata. Si ritiene pertanto in via prudenziale maggiorare di €.1.000,00 (diconsi euro mille/00) le spese indicativamente prevedibili per la regolarizzazione edilizia.

Oneri di regolarizzazione	
Pratiche edilizie in sanatoria e oblazioni (stima di massima)	€ 3.000,00
<b>Totale oneri: € 3.000,00</b>	

Note: Non è stato possibile reperire pratiche edilizie specifiche relative alla costruzione, presumibilmente di epoca remota, del locale cisterna, che è comunque rappresentato come esistente su alcuni elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie consultate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Unità abitativa (Trilocale).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Foresto Sparso (BG) frazione: Franzi, via Franzi,13**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.10 del 20.07.2018 (variante n.1 2018)
Zona omogenea:	Ambiti del tessuto urbano consolidato. Tessuti storici consolidati.
Norme tecniche di attuazione:	artt.18-19 NTA individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione. Grado 3° edifici che determinano caratteri percettivi delle cortine edilizie di antica formazione e/o interessati da interventi recenti rispettosi dei caratteri, soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne con possibilità di modifica delle aperture. Vedasi stralcio di NTA di cui all'allegato 2D, la versione integrale delle NTA è

	consultabile on line sul sito istituzionale del Comune di Foresto Sparso (BG).
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO (art.30 legge 05/08/1978 n.457)
Estremi delle convenzioni:	in data 07-07-2003 n.rep.199159 Notaio Frassoldati Francesco, registrata a Bergamo in data 22-07-2003 al n.6991 serie 2.
Obblighi derivanti:	Obblighi convenzionali. All'art.1 della convenzione si specifica che la stessa è da considerarsi "[...] vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali" con trasferimento anche agli acquirenti in caso di alienazione parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione. Per detto motivo la convenzione è riportata anche nell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di perizia. Per ulteriori dettagli si rinvia alla convenzione stessa e all'atto di provenienza allegati (cfr. all.5A e 6A).
Altro:	Si rileva vincolo ambientale D.Lgs.42/2004 (fascia di rispetto reticolo idrico 150 m.)

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Unità abitativa (Trilocale).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Foresto Sparso (BG) frazione: Franzi, via Franzi,13**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In occasione dell'accesso all'immobile si è riscontrata la presenza di locale cottura separato in loco dell'unico ampio vano "cucina-soggiorno" rappresentato in planimetria catastale e descritto nell'atto notarile di provenienza.

Regolarizzabili mediante: Ripristino stato dei luoghi oppure pratica di variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni (costo pressochè equivalente)

Descrizione delle opere da aggiornare: Rimozione della porta a scomparsa e della parete in cartongesso eretta senza titolo autorizzativo edilizio oppure pratica di variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni, aggiornando la planimetria catastale, previo verifiche e rilievi tecnici, con l'introduzione della parete divisoria attualmente non rappresentata.

Oneri di regolarizzazione	
<i>prestazione tecnico-professionale per redazione pratica di variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni o, in alternativa, rimozione parete in cartongesso e porta.</i>	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Note: In fase di redazione della presente perizia, il perito ha ritenuto opportuno non procedere all'aggiornamento catastale per due motivi. Innanzitutto, data la parete lineare in cartongesso installata da serramento a muro divisorio zona notte, si ritiene possibile il ripristino della conformità anche mediante semplice rimozione della stessa. In secondo luogo, qualora si optasse per il mantenimento della parete divisoria in cartongesso (eretta in assenza di titolo abilitativo/pratica edilizia) l'aggiornamento catastale (con pratica Docfa da inviarsi all' Agenzia del Territorio) dovrebbe avvenire a chiusura della pratica di sanatoria da presentarsi al Comune di Foresto Sparso. Detta sanatoria è comunque prevista, per altro, anche per l'apertura della porta di accesso dal vano scala correttamente raffigurata in planimetria catastale e per quant'altro oggetto di separata trattazione nel paragrafo relativo alla conformità edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/07/2001 al 23/02/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con detto atto di compravendita la società OMISSIS acquistava da OMISSIS i seguenti beni in Comune di Foresto Sparso censiti al Catasto Terreni come segue: fg.9, mapp. 433, mapp. 1036, mapp. 1044, mapp. 1847, mapp. 1857, mapp. 1914, mapp. 2993, mapp. 4497, mapp. 1626, mapp. 1035, mapp. 19.18 ed al Catasto Urbano fg. 1 mapp. 1036 (distinto per duplicazione anche al Catasto Terreni), mapp. 1625, mapp. 3435. In seguito a denuncia di variazione per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale e ristrutturazione dei mappali 1625, 3435, 1036/2 presentata al C.F. in data 14.10.2004 prot. BG0244355 veniva accatastato il fabbricato A di cui all'attuale fg. 7D, mapp. 1036 di cui è parte l'unità immobiliare pignorata.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si segnala iscrizione del 07.03.2005 di domanda di annotazione di restrizione di beni del 24.10.2005 nn. 67451 R.P./10864 R.G. per atto di svincolo a rogito Notaio Frassoldati Francesco in data 21.02.2005 Numero REP 199149 per la quale si rimanda all'atto di provenienza e alle ispezioni ipotecarie allegati alla presente perizia.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 16/09/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 22/12/2023 ai nn. OMISSIS.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO (art.30 legge 05/08/1978 n. 457); A rogito di OMISSIS in data 07/07/2003 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 22/07/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità abitativa (Trilocale)

## 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:** Unità abitativa (Trilocale)

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Franzi,13**

Non risulta che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico.

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non risulta costituzione di condominio..

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Da informazioni assunte in loco, non risulta costituzione di condominio, sebbene l'atto di provenienza, al pf. "patti comuni" punto 1, riporti la seguente dicitura. " Il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali saranno adottate dai condomini una volta ultimate tutte le unità immobiliari."

### **Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'unità abitativa risulta accessibile a persone con

disabilità dal cortile pertinenziale sul fronte in quanto posta al piano terra. L'accesso dal vano scala non risulta altrettanto accessibile vista la presenza di alcuni scalini sul viale esterno di accesso (cfr. documentazione fotografica foto 3).

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Da interrogazione on line del Catasto Energetico CENED non risulta attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

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

**Avvertenze ulteriori:** Non risultanti.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Unità abitativa (Trilocale)

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base degli elaborati grafici rinvenuti (planimetria catastale ed elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie), confortati da riscontri metrici in sito.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Unità abitativa al piano terra	sup lorda di pavimento	76,00	1,00	76,00
Area esterna esclusiva (fronte)	sup lorda di pavimento	69,00	0,10	6,90
Area esterna esclusiva (retro)	sup lorda di pavimento	23,00	0,02	0,46
		<b>168,00</b>		<b>83,36</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.

### Accessori:

Unità abitativa (Trilocale) 1. Locale deposito (ex cisterna) seminterrato con accesso da cortile sul retro	Posto al piano T-S1 (nel declivio collinare) Composto da Unico locale con accesso dal cortile sul retro Svilupa una superficie complessiva di 10 c.a. netta (mq.16 lorda) mq Valore a corpo: € <b>3000 (diconsi tremilaeuro/00)</b> Note: Non è stato possibile accertare l'origine di detto accessorio.
---	--

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la natura e le caratteristiche del bene pignorato (unica unità abitativa di ridotte dimensioni e con un solo servizio igienico), non si ritiene applicabile una divisione in più lotti.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 09/02/2022 per l'importo di euro 450,00 con

cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Per ulteriori dettagli, si rinvia al contratto stesso, trasmesso alla sottoscritta dal custode dott. Paolo Attilio Rossi (allegato n.7A) ed ai canoni minimi di locazione per l'anno 2022 riportati nel listino dei prezzi degli immobili e nell'interrogazione della banca dati OMI (allegato n.7B e 7C).

Registrato a Chiari (BS) il 10/02/2022 ai nn.2022/3T/676

Tipologia contratto: 4+4 (ammobiliato), scadenza 31/01/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/07/2025

Data di rilascio: 31/01/2026

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

La stima dell'unità immobiliare ad uso abitativo, di tipo sintetico, è stata eseguita con il metodo comparativo, come indicato al punto n.9 dell'incarico.

Si è, pertanto, tenuto conto dei valori unitari €/mq. per unità immobiliari simili a quella in esame, secondo le caratteristiche costruttive e la razionalità d'uso, mediando i risultati con l'applicazione di opportuni coefficienti, onde pervenire al più probabile valore di mercato del bene immobile in esame.

Il valore di mercato è stato poi adeguato alla situazione specifica dell'immobile, alle caratteristiche distributive e costruttive, alle finiture, agli impianti ed allo stato generale di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare, dell'edificio e del suo contesto.

In generale, hanno influito positivamente nella stima dell'immobile pignorato i seguenti fattori:

- la posizione dell'unità immobiliare al piano terra, con discreto orientamento (zona giorno a sud, zona notte a nord) e con affacci su due aree esterne ad uso esclusivo;
- l'ubicazione in edificio composto di un numero esiguo di unità immobiliari;
- la dotazione di impianto di riscaldamento autonomo;
- la possibilità di accesso al trilocale direttamente dal cortile esclusivo (attraverso cancello carrabile e porte finestre scorrevoli) in alternativa all'accesso tramite porta interna al vano scala comune;
- le finiture tipiche di edifici storici, seppur ricostruiti (con viale d'accesso in lastre di pietra, copertura con sporto di gronda in legno a vista, colonna in pietra di Sarnico in facciata, soffitto zona giorno con travetti e assito in legno a vista, serramenti in legno ecc.).

Hanno influito, invece, negativamente i seguenti fattori:

- la scarsa attrattiva per investimenti immobiliari esercitata dal contesto e dal Comune di ubicazione, isolato e con carenza di servizi;
- l'assenza di autorimessa e/o posto auto;
- la scarsa luminosità interna della zona notte dell'unità immobiliare, per effetto degli alti muri di recinzione/contenimento (altezza m.2.40 c.a. con sovrastante rete) che delimitano l'area esterna ricavata nel declivio del terreno su cui si affaccia;
- la scarsa manutenzione degli infissi esterni ed interni e lo stato di conservazione/manutenzione degli spazi esterni e delle relative pavimentazioni.

La valutazione €/mq ha tenuto conto, implicitamente, anche della quota di comproprietà di enti e vani comuni come per legge, tra cui rientrano i beni comuni non censibili descritti nell'elaborato planimetrico con elenco subalterni (cfr. all.3D) quali area esterna comune antistante autorimesse di altre ragioni (fg.7D, mapp.1036, sub.701) e viale d'accesso e vano scala comuni (fg.7D, mapp.1036, sub.702).

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali (Agenzia delle Entrate);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare (Agenzia delle Entrate);

Ufficio tecnico di Foresto Sparso (BG) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) [www.idealista.it](http://www.idealista.it) ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Come parametri orientativi sono stati presi in considerazione i valori (€/mq.) riportati per immobili residenziali ubicati nel Comune di Foresto Sparso (BG) sul "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2023", 29ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

Detta pubblicazione riporta per edifici residenziali a Foresto Sparso (BG) i seguenti parametri medi:

- per edifici residenziali semi-recenti (20-50 anni) un valore minimo di 600 €/mq. ed un massimo di 800 €/mq.;

- per edifici residenziali recenti (5-20 anni) un valore minimo di 900 €/mq. ed un massimo di 1100 €/mq.;

Inoltre, è stata consultata la pubblicazione "Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2023 – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.16-2023) che, con riferimento al Comune di Foresto Sparso, riporta i seguenti parametri medi:

- per edifici residenziali non recenti (15-40 anni) un valore minimo di 700 €/mq. ed un massimo di 800 €/mq.;

Sono state, inoltre, consultate le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2023, 2° semestre) che per abitazioni di tipo economico nel territorio di Foresto Sparso, con stato conservativo normale, indica valori di mercato compresi tra un minimo di €.730 ed un massimo di €.850.

Per la consultazione delle tabelle riportanti detti valori si rinvia all'allegato n.8 alla presente perizia..

### 12.3 Valutazione corpi:

**Unità abitativa (Trilocale). Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Locale deposito (ex cisterna) seminterrato con accesso da cortile sul retro  
Foresto Sparso (BG), via Franzi,13**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità abitativa al piano terra	76,00	€ 950,00	€ 72.200,00
Area esterna esclusiva (fronte)	6,90	€ 950,00	€ 6.555,00
Area esterna esclusiva (retro)	0,46	€ 950,00	€ 437,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.192,00
Arrotondamento per difetto detrazione di € 192.00			€ -192,00
Valore corpo			€ 79.000,00
Valore accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 82.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.000,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

Unità abitativa (Trilocale)	Abitazione di tipo economico [A3] con annesse aree cortilizie esclusive esterne e locale deposito (ex cisterna) seminterato	83,36	€ 82.000,00	€ 82.000,00
-----------------------------	---	-------	-------------	-------------

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ -8.200,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -3.500,00
Decurtazione per lo stato di occupazione dell'immobile e l'attuale non disponibilità dello stesso	€ -4.000,00
Decurtazione per necessità di verifica e messa in sicurezza cancello carrale	€ -300,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 66.000,00
Valore diritto e quota	€ 66.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 66.000,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Esente IVA.

**Allegati****All.1 Certificato**

1A Certificato di residenza A.I.R.E.

**All.2 Inquadramento territoriale ed urbanistico**

2A Inquadramento territoriale: foto aeree

2B P.G.T. Piano delle Regole stralcio TAV.3

Quadro di riferimento degli interventi (fuori scala)

2C P.G.T. Piano delle Regole stralcio TAV.4

Quadro di riferimento degli interventi sui tessuti e l'edilizia di antica formazione (fuori scala).

2D P.G.T. Piano delle Regole stralcio N.T.A. artt.18-19

**All.3 Documentazione catastale**

3A Mappa vigente di Catasto Terreni

3B Visura storica con intestati fg.7D, mapp.1036, sub.704 aggiornata con inserimento numero civico

3C Planimetria catastale

3D Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni

3E Istanza del perito per inserimento numero civico in data 25.3.2024 prot.BG0052118/2024

**All.4 Rilievo fotografico e restituzione grafica dello stato dei luoghi**

4A Rilevo fotografico

4B Pianta stato attuale con riferimenti alle fotografie di cui all'allegato 4A ed alle parziali difformità riscontrate

#### All.5 Convenzione urbanistica e titoli abilitativi edilizi

5A Convenzione urbanistica

5B Pratica edilizia n.3898/2003 (Deliberazione di Consiglio Comunale n.21 del 20.6.2003) con stralcio di elaborato grafico da tav.9 (prospetti di progetto nord e sud).

5C Autorizzazione alla demolizione e ricostruzione Fabbricato A Ufficio Tecnico Comunale del 05.09.2003

5D D.I.A. 3687/2003 del 17.10.2003 con stralcio da tav.02 pianta di progetto piano terra

5E Attestazione di agibilità prot.2427 del 04.09.2009, dichiarazione di conformità impianto elettrico del 30.12.2005 e dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento del 22.02.2005

#### All.6 Atti notarili e visure ipotecarie

6A Atto di compravendita notaio dott. Francesco Frassoldati n.199.168 Rep./21.101 Racc. del 23.02.2005 e relativa nota di trascrizione

6B Atto di compravendita notaio dott. Francesco Frassoldati n.186085 Rep./17.544 Racc. del 18.07.2001e relativa nota di trascrizione

6C Nota di iscrizione ipoteca volontaria del 07.03.2005 n.199169 R.P./n.21102 R.G. del 23.02.2005

6D Annotazione a iscrizione – restrizione di beni del 24.10.2005 n.10864 R.P./n.67451 R.G. del 21.02.2005

#### All.7 Contratto di locazione e valori minimi canone anno 2022

7A Contratto di locazione

7B Estratto da "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2022", 28ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

7C Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate per immobili residenziali (1° semestre 2022)

#### All.8 Riferimenti stima

8A Estratto da "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2023", 29ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

8B Estratto da "Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2023" – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.16-2023)

8C Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate per immobili residenziali (2° semestre 2022)

All.A Perizia con omissione dati sensibili

All.B Succinta

All.C Scheda di controllo

All.D Foglio riassuntivo identificativi catastali bene periziato

09-04-2024

L'Esperta alla stima  
**Arch. Mariacristina Brembilla**

