

# Tribunale di Bergamo

**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**N° Gen. Rep. 145/2023**

**GIUDICE DELEGATO**  
Dott. Bruno Conca

**CURATORE GIUDIZIALE**  
Dott. Luca Cesaroni

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILI

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

---

Beni in **Clusone (BG)**  
Località/Frazione  
via Brescia n° 36

## INDICE

### Lotto: 001 - capannone industriale

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

## Lotto: 002 - Abitazione, autorimesse e terreno

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	16
Corpo: Abitazione.....	16
Corpo: Autorimessa.....	16
Corpo: Autorimessa.....	17
Corpo: Terreno subalterno 702.....	17
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	18
DESCRIZIONE GENERALE .....	18
Corpo: Abitazione.....	18
Corpo: Autorimessa.....	21
Corpo: Autorimessa.....	23
Corpo: Terreno subalterno 702.....	24
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	25
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	27
Corpo: Abitazione.....	27
Corpo: Autorimessa.....	27
Corpo: Autorimessa.....	27
Corpo: Terreno subalterno 702.....	28
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	28
Corpo: Abitazione.....	28
Corpo: Autorimessa.....	29
Corpo: Autorimessa.....	30
Corpo: Terreno subalterno 702.....	31
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	32
Corpo: Abitazione.....	32
Corpo: Autorimessa.....	33
Corpo: Autorimessa.....	33
Corpo: Terreno subalterno 702.....	33
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	34
Corpo: Abitazione.....	34
Corpo: Autorimessa.....	34
Corpo: Autorimessa.....	34
Corpo: Terreno subalterno 702.....	34
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	34
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	35
Corpo: Abitazione.....	35
Corpo: Autorimessa.....	35

Corpo: Autorimessa.....	35
Corpo: Terreno subalterno 702.....	35
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>37</b>
Corpo: Abitazione.....	37
Corpo: Autorimessa.....	37
Corpo: Autorimessa.....	37
Corpo: Terreno subalterno 702.....	37
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>38</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>38</b>
Corpo: Abitazione.....	38
Corpo: Autorimessa.....	38
Corpo: Autorimessa.....	38
Corpo: Terreno subalterno 702.....	38
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>38</b>
Criterio di stima .....	38
Fonti d'informazione .....	38
Valutazione corpi.....	39
Adeguamenti e correzioni della stima.....	40
Prezzo base d'asta del lotto.....	40
Regime fiscale della vendita .....	40

### Lotto: 003 - Terreni

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>41</b>
Corpo: Terreno mappale 5200 .....	41
Corpo: Terreno mappale 6687 .....	41
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>41</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	42
Corpo: Terreno mappale 5200 .....	42
Corpo: Terreno mappale 6687 .....	43
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>44</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>44</b>
Corpo: Terreno mappale 5200 .....	44
Corpo: Terreno mappale 6687 .....	44
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>44</b>
Corpo: Terreno mappale 5200 .....	44
Corpo: Terreno mappale 6687 .....	45

<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>46</b>
Corpo: Terreno mappale 5200 .....	46
Corpo: Terreno mappale 6687 .....	46
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>46</b>
Corpo: Terreno mappale 5200 .....	47
Corpo: Terreno mappale 6687 .....	47
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>47</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>47</b>
Corpo: Terreno mappale 5200 .....	47
Corpo: Terreno mappale 6687 .....	47
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>48</b>
Corpo: Terreno mappale 5200 .....	48
Corpo: Terreno mappale 6687 .....	48
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>49</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>49</b>
Corpo: Terreno mappale 5200 .....	49
Corpo: Terreno mappale 6687 .....	49
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>49</b>
Criterio di stima .....	49
Fonti d'informazione .....	49
Valutazione corpi.....	50
Adeguamenti e correzioni della stima.....	50
Prezzo base d'asta del lotto.....	50
Regime fiscale della vendita .....	50

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice Delegato:** Dott. BRUNO CONCA

**Commissario Giudiziale:** Dott. LUCA CESARONI

**Società in Liquidazione:** Clusone marmi dei fratelli Fornoni s.n.c. (00986120160)

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Cristian Perletti

Beni in **Clusone (BG)**  
via Brescia n° 36

## Lotto: 001 - capannone industriale

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

**Identificativo corpo: capannone industriale.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in via Brescia n° 36**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Clusone marmi dei fratelli [REDACTED] snc- Piena proprietà**

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Società Clusone Marmi dei Fratelli [REDACTED] s.n.c. con sede in Clusone via Brescia, 36 cod. fis./ p.iva n. 00986120160 per la quota di 1/1, foglio 14, particella 8326, subalterno 702, comune Clusone, categoria D/7, rendita € 3.170,00

Derivante da: - variazione nel classamento del 15.04.2013 pratica n. BG0066998 in atti dal 15.04.2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.11372.1/2013) - divisione del 04.07.2022 pratica n. BG0086900 in atti dal 05.07.2022 DIVISIONE (n.86900.1/2022) - variazione nel classamento del 05.06.2023 Pratica n. BG0074185 in atti dal 05.06.2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.74185.1/2023)

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: con un cortile di altra unità immobiliare sub. 701; con il mappale n. 7866 (altra proprietà); con il mappale n. 8779 (altra proprietà); con il mappale n. 7637 (altra proprietà).

### 2. DESCRIZIONE

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

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato in zona a carattere residenziale/agricolo nella periferia del Comune di Clusone posto all'interno di un colposso edilizio di recente edificazione (seconda metà del 1900), con scarse aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere sovracomunale. La via risulta il collegamento tra il Comune di Clusone ed il lago d'Iseo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (Buono), Scuole (Buono), Farmacia (Buono), Banca (Buono), Ospedale Piario (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Castione della Presonala.

**Attrazioni paesaggistiche:** Pizzo della Presonala.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 5 km, Aeroporto di Orio al Serio 40 km, Autostrada ingresso Bergamo 35 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al corpo **capannone industriale**

Trattasi di capannone industriale su unico livello, libero solamente sul lato nord (gli altri lati sono interrati o seminterrati) con accesso carrale e pedonale provenienti da altra proprietà Subalterno 701 foglio 14 map-pale 8326. L'immobile, sostanzialmente uno spazio aperto, ha altezza interna di circa 4,11 mt con una superficie complessiva di mq. 416,00 circa, il tutto è contornato da un piazzale (posto a Nord) di ingresso con una superficie di mq. 627,31 circa ed un terreno semicollinare (posto a sud) con superficie di mq. 560,24 circa.

E' stata riscontrata anche la presenza di una stanza, posta ad est, all'interno della quale è presente il compressore, che gestisce i macchinari del capannone. Detta stanza, seminterrata, non è stata autorizzata ed essendo sul confine dovrà essere demolita.

Superficie complessiva di circa mq **1.603,55**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza utile interna di circa m. 4.11 mt.

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

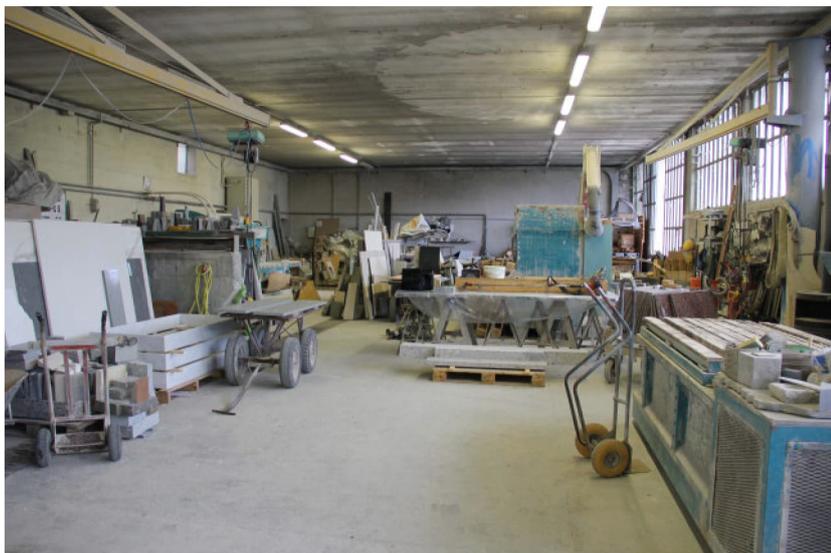
**Condizioni generali dell'immobile:** Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in buone condizioni.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>  Riferito limitatamente a: la copertura è caratterizzata nell'esser a prato
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>plinti isolati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ad anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Aria compressa</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non a norma</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non a norma</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1982
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	SI
<i>Note Carri ponte</i>	sono piccole gru a torre ma non vengono mantenute e non sono oggetto di valutazione
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





<i>sanzione amministrativa ipotizzabile</i>	€ 1.000,00
<i>demolizione del locale esterno con annesso ripristino del terreno</i>	€ 5.000,00
<i>fornitura e posa di terra da coltivo per una quantità di circa 1.000 mc</i>	€ 33.500,00
<b>Totale oneri: € 42.500,00</b>	

Note: Allo stato attuale è un edificio seminterrato. Al fine di rendere la dichiarazione di conformità edilizia si dovrà ripristinare lo stato originario portando del terreno, come da progetto al fine di rendere il fabbricato interrato. Si fa presente che questa opera dovrà avvenire, attualmente sul terreno di altra proprietà in quanto una parte è stata recentemente venduta. Il proprietario attuale avrebbe dovuto acquisire un terreno semicollinare, e non completamente pianeggiate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Una volta depositata la pratica in sanatoria ed eseguite le opere si potrà dichiarare la conformità edilizia.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

##### Identificativo corpo: capannone industriale.

##### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in via Brescia n° 36

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 14 in data 20.06.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 37 in data 13.09.2023
Zona omogenea:	Art. 73 - ambito di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale
Norme tecniche di attuazione:	1. Gli ambiti di cui al presente articolo sono riferiti a vaste porzioni di territorio prevalentemente prive di areali significativi di vegetazione e pertanto in grado di consentire la percezione delle emergenze architettonico urbanistiche, dei rilievi e degli elementi che caratterizzano la morfologia del paesaggio. 2. In tali aree, salvo eventuali specifiche previsioni della disciplina del Piano delle Regole, non è di massima consentita l'alterazione dello stato dei luoghi e la realizzazione di nuova edificazione. 3. Laddove specifici elementi della disciplina di Piano prevedessero possibilità edificatorie queste potranno essere attuate esclusivamente previa presentazione di progetto preliminare da assoggettare a parere della Commissione per il Paesaggio, le cui prescrizioni, anche inerenti gli aspetti localizzativi delle volumetrie ammissibili, sono da ritenersi pregiudiziali alla possibilità di realizzazione degli interventi.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 48 in data 27.12.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 107 in data 08.03.2023
Zona omogenea:	Art. 73 - ambito di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale
Norme tecniche di attuazione:	1. Gli ambiti di cui al presente articolo sono riferiti a vaste porzioni di territorio prevalentemente prive di areali significativi di vegetazione e pertanto in grado di consentire la percezione delle emergenze architettonico urbanistiche, dei rilievi e degli elementi che caratterizzano la morfologia del paesaggio. 2. In tali aree, salvo eventuali specifiche previsioni della disciplina del Piano delle Regole, non è di massima consentita l'alterazione dello stato dei luoghi e la realizzazione di nuova edificazione. 3. Laddove specifici elementi della disciplina di Piano prevedessero possibilità edificatorie queste potranno essere attuate esclusivamente previa presentazione di progetto preliminare da assoggettare a parere della Commissione per il Paesaggio, le cui prescrizioni, anche inerenti gli aspetti localizzativi delle volumetrie ammissibili, sono da ritenersi pregiudiziali alla possibilità di re-

	alizzazione degli interventi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	l'accesso al lotto tramite l'ingresso da altra proprietà. Foglio 14 Mappale 8326 sub. 701
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: capannone industriale.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in via Brescia n° 36**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa indicazione dell'altezza interna netta; - è stato creato un piccolo sgabuzzino completamente interrato al di sotto di una bocca di lupo

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: - diversa indicazione dell'altezza interna netta; - è stato creato un piccolo sgabuzzino completamente interrato al di sotto di una bocca di lupo

Oneri di regolarizzazione	
<i>Onorario professionale per variazione catastale comprensivo di oneri fiscali</i>	€ 650,00
<i>diritti di deposito della variazione catastale</i>	€ 50,00
<b>Totale oneri: € 700,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il sottoscritto CTU non ha provveduto all'aggiornamento catastale dell'immobile perchè lo stesso dovrebbe essere reso unitamente ad una SCIA in sanatoria dell'intero complesso edilizio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Società Clusone marmi dei fratelli fornoni snc cod. fisc./p.iva 00986120160 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Notaio Mario Donati, in data 10/08/1982, ai nn. 36302/14576; registrato a Clusone, in data 23/08/1982, ai nn. 1948/2a.

Note: Atto di compravendita del terreno sul quale sorgerà l'attuale edificio industriale/artigianale

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

sentenza di dichiarazione liquidazione giudiziale a favore di Massa dei creditori contro Clusone marmi dei fratelli ██████████ snc; Derivante da: sentenza di dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale registrato a Bergamo in data 29/11/2023 ai nn. 294 iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/06/2024 ai nn. 31617/22839.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** capannone industriale

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

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

**Identificativo corpo: capannone industriale**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Clusone (BG), via Brescia n° 36**

Nessuno

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuno.

**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:** Nessuno.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nessuno

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuno

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuno

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

**Identificativo corpo: capannone industriale**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
capannone	sup lorda di pavimento	416,00	1,00	416,00
terreno a sud	sup lorda di pavimento	560,24	0,10	56,02
terreno/piazzale a nord	sup lorda di pavimento	627,31	0,10	62,73
		<b>1.603,55</b>		<b>534,76</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**

Per la distribuzione interna degli spazi, dell'ossatura strutturale e la tipologia impiantistica del bene non si ritiene possibile effettuare una comoda divisibilità.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da ██████████, con contratto di locazione stipulato in data 02/11/2018 per l'importo di euro 8,00

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/11/2030

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

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali/agricole, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

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

**12.3 Valutazione corpi:**

**capannone industriale. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

**Clusone (BG), via Brescia n° 36**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 240.637,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone	416,00	€ 450,00	€ 187.200,00
terreno a sud	56,02	€ 450,00	€ 25.209,00
terreno/piazzale a nord	62,73	€ 450,00	€ 28.228,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 240.637,50
Valore corpo			€ 240.637,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 240.637,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 240.637,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
capannone industriale	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	534,76	€ 240.637,50	€ 240.637,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 36.095,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 43.200,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 161.341,88

Valore diritto e quota € 161.341,88

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **161.341,88**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

## Lotto: 002 - Abitazione, autorimesse e terreno

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

**Identificativo corpo: Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Brescia n° 36**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ **Piena proprietà**

██████████ - Residenza: via Brescia, 36 Clusone (Bg) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████

██████████ per la quota di 1/2, foglio 14, particella 7865, subalterno 4, comune Clusone, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 115 mq., rendita € 415,75

Derivante da: - variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario - classamento automatico del 18.08.1990 in atti dal 23.12.1992 (n. 9128/1990) - costituzione in atti dal 16.07.1991

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: con un cortile di altra proprietà sub. 701; con cortile di altra proprietà sub. 701; con il sub n. 702 medesima proprietà; con il mappale n. 7864 (altra proprietà).

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brescia n° 36**

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ **Piena proprietà**

██████████ - Residenza: via Brescia, 36 Clusone (Bg) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Bonzani Maria Maria - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████

██████████ per la quota di 1/2, foglio 14, particella 7865, subalterno 2, comune Clusone, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 18 mq., rendita € 46,48

Derivante da: - variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario - variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - classamento automatico del 18.08.1990 in atti dal 23.12.1992 (n. 9128/1990) - costituzione in atti dal 16.07.1991

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: con un cortile di altra proprietà sub. 701; con cortile di altra proprietà sub. 701; con il sub n. 702 medesima proprietà; con il sub. n. 3 medesima proprietà.

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brescia n° 36**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] a Brescia, 36 Clusone (Bg) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

[REDACTED] 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

[REDACTED] per la quota di 1/2, foglio 14, particella 7865, subalterno 3, comune Clusone, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17 mq., rendita € 46,48  
Derivante da: - variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario - variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie - classamento automatico del 18.08.1990 in atti dal 23.12.1992 (n. 9128/1990) - costituzione in atti dal 16.07.1991  
Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: con un cortile di altra proprietà sub. 701; con sub n. 2 medesima proprietà; con il sub n. 702 medesima proprietà; con il sub. n. 4 medesima proprietà.

**Identificativo corpo: Terreno subalterno 702.**

**Bene futuro [F] sito in via Brescia n° 36**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] Cod. Fiscale: FRNFNC5704C800X - Residenza: via Brescia, 36 Clusone (Bg) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

[REDACTED] a - Quota: 7/20 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

[REDACTED] - Quota: 7/20 in comunione dei beni con Fornoni Francesco, foglio 14, particella 7862, subalterno 702, comune Clusone, categoria F/1, consistenza 904 mq  
Derivante da: - divisione del 14.05.2010 pratica n. BG0154475 in atti dal 14.05.2010 DIVISIONE (n. 11687.1/2010); - variazione nel classamento del 31.12.2009 pratica n. BG0415740 in atti dal 31.12.2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41987.1/2009); - costituzione in atti dal 25.03.1993  
Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: mappale 7865; mappale 8326; mappale 8779; mappale 3824 e 5200.

Note: Si precisa che pur essendo accatastato al catasto fabbricati dal sopralluogo è emerso che si tratta di un terreno agricolo con destinazione a prato sul quale è stata edificata una struttura adibita a ricovero attrezzi. Si informa ulteriormente che l'ispezione ipotecaria iscritta foglio 9 particella 7637 con proprietà clusone marmi dei fratelli fornoni snc è in realtà di identificata con il foglio14 mappale7862 sub. 702 derivante dall'atto di compravendita dott. Notaio Quarti, Nosari rep. 131677 racc. 20933 pertanto si dovrà procedere al relativo aggiornamento

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato in zona a carattere residenziale/agricolo nella periferia del Comune di Clusone posto all'interno di un colposso edilizio di recente edificazione (seconda metà del 1900), con scarse aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere sovracomunale. La via risulta il collegamento tra il Comune di Clusone ed il lago d'Isseo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (Buono), Scuole (Buono), Farmacia (Buono), Banca (Buono), Ospedale Piario (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Castione della Presonala.

**Attrazioni paesaggistiche:** Pizzo della Presonala.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 5 km, Aeroporto di Orio al Serio 40 km, Autostrada ingresso Bergamo 35 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di abitazione in villa singola su 2 livelli, libero su tutti i lati con accesso carrabile e pedonale proveniente da altra proprietà subalterno 701, foglio 14 mappale 7865. Il piano terra è composto dall'ingresso ed una stanza (il tutto con altezza inferiore ai 2.70 autorizzati nella pratica edilizia) al quale si accede tramite una scala interna all'appartamento vero e proprio del piano primo e tramite una porta ad una zona di "tinello" che ha inglobato una cantina e parzialmente la seconda. Attualmente questi spazi sono dedicati a soggiorno e tinello. Ovviamente questa destinazione d'uso non può essere accettata in quanto le relative altezze sono al di sotto dei 2.70 mt. Il piano primo, vero e proprio appartamento, è composto da un soggiorno/cucina, un disimpegno due camere da letto ed un bagno. Esternamente sono presenti un balcone sul lato nord ed un balcone/camminamento esterno su tutto il fronte lato sud al quale si accede tramite qualche gradino ad un terrazzo coperto e tramite una scala esterna al piano terra. L'immobile al piano terra zona "soggiorno" ha altezza netta di circa 2.62 mt, mentre la zona "tinello" ha altezza interna variabile con media di circa 2.00 mt il tutto con una superficie complessiva di mq. 69,11 circa. Il piano primo con altezza variabile da 2.50 a 3.07 ha superficie complessiva di mq. 75,32 circa, il balcone lato nord ha una superficie di mq. 4,53 circa, il balcone lato sud ha una superficie di mq. 15,16 circa, mentre il terrazzo ha una superficie complessiva di mq. 22,34 circa.

Superficie complessiva di circa mq **186,46**

E' posto al piano: terra e primo

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n° 2

**Stato di manutenzione generale:** buono

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

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ad anta singola e doppia a battente

	<p>materiale: <b>legno</b>  protezione: <b>persiane</b>  materiale protezione: <b>legno</b>  condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: <b>a battente</b>  materiale: <b>legno tamburato</b>  condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: <b>tegole in cotto</b>  coibentazione: <b>inesistente</b>  condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: <b>muratura in mattoni a cassa vuota</b>  coibentazione: <b>inesistente</b>  rivestimento: <b>intonaco di cemento</b>  condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: <b>marmo</b>  condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: <b>stabilitura</b>  condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: <b>interna</b>  rivestimento: <b>marmo</b>  condizioni: <b>buone</b></p>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: <b>audio</b>  condizioni: <b>buone</b>  conformità: <b>non a norma</b></p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>  tensione: <b>220V</b>  condizioni: <b>buone</b>  conformità: <b>non a norma</b></p>
<i>Gas</i>	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>  alimentazione: <b>metano</b>  rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b>  condizioni: <b>buone</b>  conformità: <b>non a norma</b></p>
<i>Idrico</i>	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>  alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>  rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b>  condizioni: <b>buone</b>  conformità: <b>non a norma</b></p>
<i>Termico</i>	<p>tipologia: <b>autonomo</b>  alimentazione: <b>metano</b>  rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b>  diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b>  condizioni: <b>buone</b>  conformità: <b>non a norma</b></p>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1990
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1990
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





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

L'unità immobiliare autorimessa è posta al piano terra con accesso carrabile e pedonale dal subalterno n. 701 (altra proprietà) ed è composta da un unico locale di superficie complessiva di mq. 19,62 circa (autorimessa) con altezza interna netta di 2,63 mt.

E' posto al piano: terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,63 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n° 2

**Stato di manutenzione generale:** buono

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

#### **Caratteristiche descrittive**

**Componenti edilizie e costruttive**

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ad anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non a norma</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1990
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



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

L'unità immobiliare autorimessa è posta al piano terra con accesso carrabile e pedonale dal subalterno n. 701 (altra proprietà) ed è composta da un unico locale di superficie complessiva di mq. 18,38 circa (autorimessa) con altezza interna netta di 2,63 mt.

E' posto al piano: terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,63 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n° 2

**Stato di manutenzione generale:** buono

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

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ad anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non a norma</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1990
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **Terreno subalterno 702**

Trattasi effettivamente di terreno semicollinare attualmente utilizzato a prato incolto, con destinazione catastale F/1 non pertinente e con la presenza di un fabbricato rettangolare, utilizzato come deposito attrezzi che dovrà essere demolito in quanto non sanabile

Superficie complessiva di circa mq **904,00**

E' posto al piano: terra

**Stato di manutenzione generale:** buono

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

#### Impianti (conformità e certificazioni)

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



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Brescia n° 36**  
**Numero pratica: 33/88**

[REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: ristrutturazione fabbricato  
Oggetto: Ristrutturazione globale  
Presentazione in data 26/09/1987 al n. di prot. 7372  
Rilascio in data 05/05/1988 al n. di prot. 782  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Brescia n° 36**  
**Numero pratica: 13/89**

[REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: ristrutturazione fabbricato  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 05/04/1989 al n. di prot.  
Rilascio in data 08/06/1989 al n. di prot. 2545  
Abitabilità/agibilità in data 28/11/1990 al n. di prot.  
NOTE: comunicazione di inizio opere in data 06.10.1988 comunicazione di fine opere in data 30.06.1990 verbale di collaudo statico in data 02.02.1990  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brescia n° 36**  
**Numero pratica: 33/88**

[REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: ristrutturazione fabbricato  
Oggetto: Ristrutturazione globale  
Rilascio in data 05/05/1988 al n. di prot. 782  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brescia n° 36**  
**Numero pratica: 13/89**

[REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: ristrutturazione fabbricato  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 08/06/1989 al n. di prot. 2545  
Abitabilità/agibilità in data 28/11/1990 al n. di prot.  
NOTE: comunicazione di inizio opere in data 06.10.1988 comunicazione di fine opere in data 30.06.1990 verbale di collaudo statico in data 02.02.1990  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brescia n° 36**  
**Numero pratica: 33/88**

[REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: ristrutturazione fabbricato  
Oggetto: Ristrutturazione globale  
Rilascio in data 05/05/1988 al n. di prot. 782  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brescia n° 36**  
**Numero pratica: 13/89**

[REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/06/1989 al n. di prot. 2545

Abitabilità/agibilità in data 28/11/1990 al n. di prot.

NOTE: comunicazione di inizio opere in data 06.10.1988 comunicazione di fine opere in data 30.06.1990 verbale di collaudo statico in data 02.02.1990

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

#### Identificativo corpo: Abitazione.

##### Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Brescia n° 36

###### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - tutto il piano terra è stato realizzato con altezza interna inferiore rispetto a quanto autorizzato; - gli spazi cantina e pollaio (da progetto) sono stati trasformati in un piccolo tinello collegato direttamente all'abitazione principale sempre con altezza inferiore a 2.70mt; - altezze interne del piano primo non sono state rispettate (da progetto 2.40 mt. sui lati e 2.925 mt. in mezzaria) in realtà sono 2.50 mt. sui lati e di 3.07 in mezzaria.

Regolarizzabili mediante: SCIA in SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: - tutto il piano terra è stato realizzato con altezza interna inferiore rispetto a quanto autorizzato; - gli spazi cantina e pollaio (da progetto) sono stati trasformati in un piccolo tinello collegato direttamente all'abitazione principale sempre con altezza inferiore a 2.70mt; - altezze interne del piano primo non sono state rispettate (da progetto 2.40 mt. sui lati e 2.925 mt. in mezzaria) in realtà sono 2.50 mt. sui lati e di 3.07 in mezzaria.

Oneri di regolarizzazione	
<i>predisposizione della pratica di scia in sanatoria</i>	€ 2.500,00
<i>sanzione amministrativa ipotizzabile</i>	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 3.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Una volta depositata la pratica in sanatoria si potrà dichiarare la conformità edilizia.

#### Identificativo corpo: Autorimessa.

##### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brescia n° 36

###### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa indicazione dell'altezza interna netta l'attuale è di 2,63 mt

Regolarizzabili mediante: SCIA in SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: - diversa indicazione dell'altezza interna netta l'attuale è di 2,63 mt

Oneri di regolarizzazione	
<i>predisposizione della pratica di scia in sanatoria</i>	€ 1.000,00
<i>sanzione amministrativa ipotizzabile</i>	€ 516,00
<b>Totale oneri: € 1.516,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Una volta depositata la pratica in sanatoria si potrà dichiarare la conformità edilizia.

#### Identificativo corpo: Autorimessa.

##### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brescia n° 36

###### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa indicazione dell'altezza interna netta l'attuale è di 2,63 mt

Regolarizzabili mediante: SCIA in SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: - diversa indicazione dell'altezza interna netta l'attuale è di 2,63 mt

Oneri di regolarizzazione	
<i>predisposizione della pratica di scia in sanatoria</i>	€ 1.000,00
<i>sanzione amministrativa ipotizzabile</i>	€ 516,00

Totale oneri: € 1.516,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Una volta depositata la pratica in sanatoria si potrà dichiarare la conformità edilizia.

**Identificativo corpo: Terreno subalterno 702.**

**Bene futuro [F] sito in via Brescia n° 36**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione del fabbricato ad uno ricovero attrezzature

Regolarizzabili mediante: scia di demolizione

Descrizione delle opere da aggiornare: demolizione del fabbricato ad uno ricovero attrezzature

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Predisposizione della pratica comprensiva delle opere e sanzioni amministrative si stima</i>	€ 5.000,00
<b>Totale oneri: € 5.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Una volta depositata la pratica di scia in demolizione si potrà dichiarare la conformità edilizia.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Brescia n° 36**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 14 in data 20.06.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 37 in data 13.09.2023
Zona omogenea:	Art. 73 - ambito di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale
Norme tecniche di attuazione:	1. Gli ambiti di cui al presente articolo sono riferiti a vaste porzioni di territorio prevalentemente prive di areali significativi di vegetazione e pertanto in grado di consentire la percezione delle emergenze architettonico urbanistiche, dei rilievi e degli elementi che caratterizzano la morfologia del paesaggio. 2. In tali aree, salvo eventuali specifiche previsioni della disciplina del Piano delle Regole, non è di massima consentita l'alterazione dello stato dei luoghi e la realizzazione di nuova edificazione. 3. Laddove specifici elementi della disciplina di Piano prevedessero possibilità edificatorie queste potranno essere attuate esclusivamente previa presentazione di progetto preliminare da assoggettare a parere della Commissione per il Paesaggio, le cui prescrizioni, anche inerenti gli aspetti localizzativi delle volumetrie ammissibili, sono da ritenersi pregiudiziali alla possibilità di realizzazione degli interventi.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 48 in data 27.12.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 107 in data 08.03.2023
Zona omogenea:	Art. 73 - ambito di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale
Norme tecniche di attuazione:	1. Gli ambiti di cui al presente articolo sono riferiti a vaste porzioni di territorio prevalentemente prive di areali significativi di vegetazione e pertanto in grado di consentire la percezione delle emergenze architettonico urbanistiche, dei rilievi e degli elementi che caratterizzano la morfologia del paesaggio. 2. In tali aree, salvo eventuali specifiche previsioni della disciplina del Piano delle Regole, non è di massima consentita l'alterazione dello stato dei luoghi e la real-

	izzazione di nuova edificazione. 3. Laddove specifici elementi della disciplina di Piano prevedessero possibilità edificatorie queste potranno essere attuate esclusivamente previa presentazione di progetto preliminare da assoggettare a parere della Commissione per il Paesaggio, le cui prescrizioni, anche inerenti gli aspetti localizzativi delle volumetrie ammissibili, sono da ritenersi pregiudiziali alla possibilità di realizzazione degli interventi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	l'accesso al lotto tramite l'ingresso da altra proprietà. Foglio 14 Mappale 7865 sub. 701
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### Identificativo corpo: Autorimessa.

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brescia n° 36

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 14 in data 20.06.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 37 in data 13.09.2023
Zona omogenea:	Art. 73 - ambito di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale
Norme tecniche di attuazione:	1. Gli ambiti di cui al presente articolo sono riferiti a vaste porzioni di territorio prevalentemente prive di areali significativi di vegetazione e pertanto in grado di consentire la percezione delle emergenze architettonico urbanistiche, dei rilievi e degli elementi che caratterizzano la morfologia del paesaggio. 2. In tali aree, salvo eventuali specifiche previsioni della disciplina del Piano delle Regole, non è di massima consentita l'alterazione dello stato dei luoghi e la realizzazione di nuova edificazione. 3. Laddove specifici elementi della disciplina di Piano prevedessero possibilità edificatorie queste potranno essere attuate esclusivamente previa presentazione di progetto preliminare da assoggettare a parere della Commissione per il Paesaggio, le cui prescrizioni, anche inerenti gli aspetti localizzativi delle volumetrie ammissibili, sono da ritenersi pregiudiziali alla possibilità di realizzazione degli interventi.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 48 in data 27.12.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 107 in data 08.03.2023
Zona omogenea:	Art. 73 - ambito di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale
Norme tecniche di attuazione:	1. Gli ambiti di cui al presente articolo sono riferiti a vaste porzioni di territorio prevalentemente prive di areali significativi di vegetazione e pertanto in grado di consentire la percezione delle emergenze architettonico urbanistiche, dei rilievi e degli elementi che caratterizzano la morfologia del paesaggio. 2. In tali aree, salvo eventuali specifiche previsioni della disciplina del Piano delle Regole, non è di massima consentita l'alterazione dello stato dei luoghi e la realizzazione di nuova edificazione. 3. Laddove specifici elementi della disciplina di Piano prevedessero possibilità edificatorie queste potranno essere attuate esclusivamente previa presentazione di progetto pre-

	eliminare da assoggettare a parere della Commissione per il Paesaggio, le cui prescrizioni, anche inerenti gli aspetti localizzativi delle volumetrie ammissibili, sono da ritenersi pregiudiziali alla possibilità di realizzazione degli interventi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	l'accesso al lotto tramite l'ingresso da altra proprietà. Foglio 14 Mappale 7865 sub. 701
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brescia n° 36**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 14 in data 20.06.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 37 in data 13.09.2023
Zona omogenea:	Art. 73 - ambito di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale
Norme tecniche di attuazione:	1. Gli ambiti di cui al presente articolo sono riferiti a vaste porzioni di territorio prevalentemente prive di areali significativi di vegetazione e pertanto in grado di consentire la percezione delle emergenze architettonico urbanistiche, dei rilievi e degli elementi che caratterizzano la morfologia del paesaggio. 2. In tali aree, salvo eventuali specifiche previsioni della disciplina del Piano delle Regole, non è di massima consentita l'alterazione dello stato dei luoghi e la realizzazione di nuova edificazione. 3. Laddove specifici elementi della disciplina di Piano prevedessero possibilità edificatorie queste potranno essere attuate esclusivamente previa presentazione di progetto preliminare da assoggettare a parere della Commissione per il Paesaggio, le cui prescrizioni, anche inerenti gli aspetti localizzativi delle volumetrie ammissibili, sono da ritenersi pregiudiziali alla possibilità di realizzazione degli interventi.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 48 in data 27.12.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 107 in data 08.03.2023
Zona omogenea:	Art. 73 - ambito di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale

Norme tecniche di attuazione:	1. Gli ambiti di cui al presente articolo sono riferiti a vaste porzioni di territorio prevalentemente prive di areali significativi di vegetazione e pertanto in grado di consentire la percezione delle emergenze architettonico urbanistiche, dei rilievi e degli elementi che caratterizzano la morfologia del paesaggio. 2. In tali aree, salvo eventuali specifiche previsioni della disciplina del Piano delle Regole, non è di massima consentita l'alterazione dello stato dei luoghi e la realizzazione di nuova edificazione. 3. Laddove specifici elementi della disciplina di Piano prevedessero possibilità edificatorie queste potranno essere attuate esclusivamente previa presentazione di progetto preliminare da assoggettare a parere della Commissione per il Paesaggio, le cui prescrizioni, anche inerenti gli aspetti localizzativi delle volumetrie ammissibili, sono da ritenersi pregiudiziali alla possibilità di realizzazione degli interventi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	l'accesso al lotto tramite l'ingresso da altra proprietà. Foglio 14 Mappale 7865 sub. 701
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### Identificativo corpo: Terreno subalterno 702.

#### Bene futuro [F] sito in via Brescia n° 36

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 14 in data 20.06.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 37 in data 13.09.2023
Zona omogenea:	Art. 73 - ambito di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale
Norme tecniche di attuazione:	1. Gli ambiti di cui al presente articolo sono riferiti a vaste porzioni di territorio prevalentemente prive di areali significativi di vegetazione e pertanto in grado di consentire la percezione delle emergenze architettonico urbanistiche, dei rilievi e degli elementi che caratterizzano la morfologia del paesaggio. 2. In tali aree, salvo eventuali specifiche previsioni della disciplina del Piano delle Regole, non è di massima consentita l'alterazione dello stato dei luoghi e la realizzazione di nuova edificazione. 3. Laddove specifici elementi della disciplina di Piano prevedessero possibilità edificatorie queste potranno essere attuate esclusivamente previa presentazione di progetto preliminare da assoggettare a parere della Commissione per il Paesaggio, le cui prescrizioni, anche inerenti gli aspetti localizzativi delle volumetrie ammissibili, sono da ritenersi pregiudiziali alla possibilità di realizzazione degli interventi.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 48 in data 27.12.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 107 in data 08.03.2023
Zona omogenea:	Art. 73 - ambito di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale
Norme tecniche di attuazione:	1. Gli ambiti di cui al presente articolo sono riferiti a vaste porzioni di territorio prevalentemente prive di areali significativi di vegetazione e pertanto in grado di consentire la percezione delle emergenze ar-

	chitettonico urbanistiche, dei rilievi e degli elementi che caratterizzano la morfologia del paesaggio. 2. In tali aree, salvo eventuali specifiche previsioni della disciplina del Piano delle Regole, non è di massima consentita l'alterazione dello stato dei luoghi e la realizzazione di nuova edificazione. 3. Laddove specifici elementi della disciplina di Piano prevedessero possibilità edificatorie queste potranno essere attuate esclusivamente previa presentazione di progetto preliminare da assoggettare a parere della Commissione per il Paesaggio, le cui prescrizioni, anche inerenti gli aspetti localizzativi delle volumetrie ammissibili, sono da ritenersi pregiudiziali alla possibilità di realizzazione degli interventi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi effettivamente di terreno semicollinare attualmente utilizzato a prato incolto, con destinazione catastale F/1 non pertinente e con la presenza di un fabbricato rettangolare, utilizzato come deposito attrezzi che dovrà essere demolito in quanto non sanabile

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Trattasi effettivamente di terreno semicollinare attualmente utilizzato a prato incolto, con destinazione catastale F/1 non pertinente e con la presenza di un fabbricato rettangolare, utilizzato come deposito attrezzi che dovrà essere demolito in quanto non sanabile

Note: Non si precisano spese della regolarizzazione in quanto sono già state indicate nell'aggiornamento catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Brescia n° 36**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa indicazione dell'altezza interna netta del piano terra con conseguente cambio di destinazione d'uso - diversa conformazione delle cantine, con cambio di destinazione ed ampliamento

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: - diversa indicazione dell'altezza interna netta del piano terra con conseguente cambio di destinazione d'uso - diversa conformazione delle cantine, con cambio di destinazione ed ampliamento

Oneri di regolarizzazione	
Onorario professionale per variazione catastale comprensivo di oneri fiscali	€ 650,00
diritti di deposito della variazione catastale	€ 50,00
<b>Totale oneri: € 700,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il sottoscritto CTU non ha provveduto all'aggiornamento catastale dell'immobile perchè lo stesso dovrebbe essere reso unitamente ad una SCIA in sanatoria dell'intero complesso edilizio.

**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brescia n° 36**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa indicazione dell'altezza interna netta

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: - diversa indicazione dell'altezza interna netta

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Onorario professionale per variazione catastale comprensivo di oneri fiscali</i>	€ 650,00
<i>diritti di deposito della variazione catastale</i>	€ 50,00
<b>Totale oneri: € 700,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il sottoscritto CTU non ha provveduto all'aggiornamento catastale dell'immobile perchè lo stesso dovrebbe essere reso unitamente ad una SCIA in sanatoria dell'intero complesso edilizio.

**Identificativo corpo: Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Brescia n° 36**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa indicazione dell'altezza interna netta

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: - diversa indicazione dell'altezza interna netta

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Onorario professionale per variazione catastale comprensivo di oneri fiscali</i>	€ 650,00
<i>diritti di deposito della variazione catastale</i>	€ 50,00
<b>Totale oneri: € 700,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il sottoscritto CTU non ha provveduto all'aggiornamento catastale dell'immobile perchè lo stesso dovrebbe essere reso unitamente ad una SCIA in sanatoria dell'intero complesso edilizio.

**Identificativo corpo: Terreno subalterno 702.****Bene futuro [F] sito in via Brescia n° 36**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si dovrà procedere alla soppressione del subalterno al catasto fabbricati e l'inserimento del terreno nel catasto terreno unitamente al cambio di proprietario che erroneamente risulta clusione marmi dei fartelli fornoni snc e non il sig. Fornoni Francesco

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: si dovrà procedere alla soppressione del subalterno al catasto fabbricati e l'inserimento del terreno nel catasto terreno unitamente al cambio di proprietario che erroneamente risulta clusione marmi dei fartelli fornoni snc e non il sig. Fornoni Francesco

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Onorario professionale per variazione catastale comprensivo di oneri fiscali</i>	€ 1.000,00
<i>diritti di deposito della variazione catastale</i>	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il sottoscritto CTU non ha provveduto all'aggiornamento catastale dell'immobile in quanto prima si dovrà prevedere la presentazione della pratica di demolizione del fabbricato riscontrato durante le operazioni peritali

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. notaio Mario Donati, in data 22/07/1988, ai nn. 57835/21928; registrato a Clusone, in data 04/08/1988, ai nn. 1185/2n.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

[REDACTED] per la quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. notaio Mario Donati, in data 22/07/1988, ai nn. 57835/21928; registrato a Clusone, in data 04/08/1988, ai nn. 1185/2n.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

[REDACTED] per la quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. notaio Mario Donati, in data 22/07/1988, ai nn. 57835/21928; registrato a Clusone, in data 04/08/1988, ai nn. 1185/2n.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

[REDACTED] sione immobiliare - a rogito di dott. notaio Giuliana Quarti, in data 17/06/1993, ai nn. 60074/7697; registrato a Clusone, in data 28/06/1993, ai nn. 761; trascritto a Bergamo, in data 01/07/1993, ai nn. 20378/14955.

[REDACTED] per la quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. notaio Giuliana Quarti, in data 08/11/2010, ai nn. 131677/20933; registrato a Clusone, in data 09/11/2010, ai nn. 781; trascritto a Bergamo, in data 11/11/2010, ai nn. 59031/33143.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno subalterno 702

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

sentenza di dichiarazione liquidazione giudiziale a favore di massa dei creditori contro [REDACTED] vante da: sentenza di dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale registrato a Bergamo in data 29/11/2023 ai nn. 294 iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/06/2024 ai nn. 31617/22839.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

**- Trascrizione pregiudizievole:**

sentenza di dichiarazione liquidazione giudiziale a favore di massa dei creditori con [redacted]; Derivante da: sentenza di dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale registrato a Bergamo in data 29/11/2023 ai nn. 294 iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/06/2024 ai nn. 31617/22839.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**- Trascrizione pregiudizievole:**

sentenza di dichiarazione liquidazione giudiziale a favore di massa dei creditori contro [redacted]; Derivante da: sentenza di dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale registrato a Bergamo in data 29/11/2023 ai nn. 294 iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/06/2024 ai nn. 31617/22839.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**- Trascrizione pregiudizievole:**

sentenza di dichiarazione liquidazione giudiziale a favore di massa dei creditori [redacted]; Derivante da: sentenza di dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale registrato a Bergamo in data 29/11/2023 ai nn. 294 iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/06/2024 ai nn. 31617/22839.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno subalterno 702

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

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

**Identificativo corpo: Abitazione**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Clusone (BG), via Brescia n° 36**

Nessuno

**Identificativo corpo: Autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Clusone (BG), via Brescia n° 36**

Nessuno

**Identificativo corpo: Autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Clusone (BG), via Brescia n° 36**

Nessuno

**Identificativo corpo: Terreno subalterno 702**

**Bene futuro [F] sito in Clusone (BG), via Brescia n° 36**

Nessuno

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Clusone (BG), via Brescia n° 36**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuno.

**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:** Nessuno.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nessuno

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuno

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuno

**Identificativo corpo:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Clusone (BG), via Brescia n° 36**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuno.

**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:** Nessuno.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nessuno

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuno

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuno

**Identificativo corpo:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Clusone (BG), via Brescia n° 36**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuno.

**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:** Nessuno.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nessuno

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuno

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuno

**Identificativo corpo:** Terreno subalterno 702

**Bene futuro [F] sito in Clusone (BG), via Brescia n° 36**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuno.

**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:** Nessuno.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nessuno

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Nessuno  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuno  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno  
**Avvertenze ulteriori:** Nessuno

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Abitazione

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	75,32	1,00	75,32
locali al piano terra	sup lorda di pavimento	69,11	0,50	34,56
Balcone lato Nord	sup lorda di pavimento	4,53	0,25	1,13
Balcone lato Sud	sup lorda di pavimento	15,16	0,25	3,79
terrazzo coperto	sup lorda di pavimento	22,34	0,33	7,37
		<b>186,46</b>		<b>122,17</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:** Autorimessa

**Identificativo corpo:** Autorimessa

**Identificativo corpo:** Terreno subalterno 702

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	904,00	1,00	904,00
		<b>904,00</b>		<b>904,00</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

Per la distribuzione interna degli spazi, dell'ossatura strutturale e la tipologia impiantistica del bene non si ritiene possibile effettuare una comoda divisibilità.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

##### Identificativo corpo: Abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Clusone (BG), via Brescia n° 36**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

##### Identificativo corpo: Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Clusone (BG), via Brescia n° 36**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

##### Identificativo corpo: Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Clusone (BG), via Brescia n° 36**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

##### Identificativo corpo: Terreno subalterno 702

**Bene futuro [F] sito in Clusone (BG), via Brescia n° 36**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali/agricole, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

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

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

##### **Clusone (BG), via Brescia n° 36**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 158.821,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	75,32	€ 1.300,00	€ 97.916,00
locali al piano terra	34,56	€ 1.300,00	€ 44.928,00
Balcone lato Nord	1,13	€ 1.300,00	€ 1.469,00
Balcone lato Sud	3,79	€ 1.300,00	€ 4.927,00
terrazzo coperto	7,37	€ 1.300,00	€ 9.581,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 158.821,00
Valore corpo			€ 158.821,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 158.821,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.410,50

#### **Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

##### **Clusone (BG), via Brescia n° 36**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Valore corpo			€ 15.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.500,00

#### **Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

##### **Clusone (BG), via Brescia n° 36**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Valore corpo			€ 15.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.500,00

#### **Terreno subalterno 702. Bene futuro [F]**

**Clusone (BG), via Brescia n° 36**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.848,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	904,00	€ 12,00	€ 10.848,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.848,00
Valore corpo			€ 10.848,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.848,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.424,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	122,17	€ 158.821,00	€ 79.410,50
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	0,00	€ 15.000,00	€ 7.500,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	0,00	€ 15.000,00	€ 7.500,00
Terreno subalterno 702	Bene futuro [F]	904,00	€ 10.848,00	€ 7.051,20

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 29.950,35

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 15.132,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 154.586,65

Valore diritto e quota € 78.553,13

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per la quota spettante al debitore: € 78.553,13

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

## Lotto: 003 - Terreni

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

**Identificativo corpo: Terreno mappale 5200.**

**agricolo sito in via Brescia n° 36**

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] età  
Residenza: via Brescia, 36 Clusone (Bg) - Stato Civile: coniugato - Re-  
gime Patrimoniale: comunione dei beni

#### Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
[REDACTED] - Quota: 4/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
[REDACTED] - Quota: 4/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### Identificato al catasto Terreni:

[REDACTED]  
[REDACTED], sezione censuaria Clusone,  
foglio 9, particella 5200, qualità Bosco Alto, classe 2, superficie catastale 452, reddito dominicale: € 0,82,  
reddito agrario: € 0,07

Derivante da: - impianto meccanografico del 01.06.1988

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: mappale 3824; mappale 7367; mappale  
4770; mappale 3823.

**Identificativo corpo: Terreno mappale 6687.**

**agricolo sito in via Brescia n° 36**

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] proprietà  
Residenza: via Brescia, 36 Clusone (Bg) - Stato Civile: coniugato - Re-  
gime Patrimoniale: comunione dei beni

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Terreni:

[REDACTED]  
FNCS3P04C800X per la quota di 1/1, sezione censuaria Clusone, foglio 9, particella 6687, qualità semi-  
nativo arborato, classe U, superficie catastale 1964, reddito dominicale: € 7,10, reddito agrario: € 4,56

Derivante da: - frazionamento in atti dal 03.10.1990 (n. 1282) - impianto meccanografico del 01.06.1988

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: mappale 10650; mappale 3830-4107-  
4810-7916; mappale 6686; mappale 3828.

### 2. DESCRIZIONE

## 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto del presente elaborato peritale, è un terreno ubicato in zona a carattere agricolo nella periferia del Comune di Clusone.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Nesuno. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nesusno.

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (Buono), Scuole (Buono), Farmacia (Buono), Banca (Buono), Ospedale Piario (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Castione della Presonala.

**Attrazioni paesaggistiche:** Pizzo della Presonala.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 5 km, Aeroporto di Orio al Serio 40 km, Autostrada ingresso Bergamo 35 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Terreno mappale 5200**

Trattasi di terreno adibito a bosco alto

Superficie complessiva di circa mq **452,00**  
il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** buono

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

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Terreno mappale 6687**

Trattasi di terreno seminativo arborato

Superficie complessiva di circa mq **1.964,00**  
il terreno risulta di forma terra

**Stato di manutenzione generale:** buono

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

#### Impianti (conformità e certificazioni)

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



### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Terreno mappale 5200.  
agricolo sito in via Brescia n° 36**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Essendo un terreno agricolo non si dichiara la conformità edilizia, in quanto non sono presenti edifici.

**Identificativo corpo: Terreno mappale 6687.  
agricolo sito in via Brescia n° 36**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Essendo un terreno agricolo non si dichiara la conformità edilizia, in quanto non sono presenti edifici.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Terreno mappale 5200.  
agricolo sito in via Brescia n° 36**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 14 in data 20.06.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 37 in data 13.09.2023
Zona omogenea:	Art. 73 - ambito di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale
Norme tecniche di attuazione:	1. Gli ambiti di cui al presente articolo sono riferiti a vaste porzioni di territorio prevalentemente prive di areali significativi di vegetazione e pertanto in grado di consentire la percezione delle emergenze architettonico urbanistiche, dei rilievi e degli elementi che caratterizzano la morfologia del paesaggio. 2. In tali aree, salvo eventuali specifiche previsioni della disciplina del Piano delle Regole, non è di massima consentita l'alterazione dello stato dei luoghi e la realizzazione di nuova edificazione. 3. Laddove specifici elementi della dis-

	ciplina di Piano prevedessero possibilità edificatorie queste potranno essere attuate esclusivamente previa presentazione di progetto preliminare da assoggettare a parere della Commissione per il Paesaggio, le cui prescrizioni, anche inerenti gli aspetti localizzativi delle volumetrie ammissibili, sono da ritenersi pregiudiziali alla possibilità di realizzazione degli interventi.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 48 in data 27.12.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 107 in data 08.03.2023
Zona omogenea:	Art. 73 - ambito di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale
Norme tecniche di attuazione:	1. Gli ambiti di cui al presente articolo sono riferiti a vaste porzioni di territorio prevalentemente prive di areali significativi di vegetazione e pertanto in grado di consentire la percezione delle emergenze architettonico urbanistiche, dei rilievi e degli elementi che caratterizzano la morfologia del paesaggio. 2. In tali aree, salvo eventuali specifiche previsioni della disciplina del Piano delle Regole, non è di massima consentita l'alterazione dello stato dei luoghi e la realizzazione di nuova edificazione. 3. Laddove specifici elementi della disciplina di Piano prevedessero possibilità edificatorie queste potranno essere attuate esclusivamente previa presentazione di progetto preliminare da assoggettare a parere della Commissione per il Paesaggio, le cui prescrizioni, anche inerenti gli aspetti localizzativi delle volumetrie ammissibili, sono da ritenersi pregiudiziali alla possibilità di realizzazione degli interventi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Terreno mappale 6687.  
agricolo sito in via Brescia n° 36**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 14 in data 20.06.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 37 in data 13.09.2023
Zona omogenea:	Art. 73 - ambito di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale
Norme tecniche di attuazione:	1. Gli ambiti di cui al presente articolo sono riferiti a vaste porzioni di territorio prevalentemente prive di areali significativi di vegetazione e pertanto in grado di consentire la percezione delle emergenze architettonico urbanistiche, dei rilievi e degli elementi che caratterizzano la morfologia del paesaggio. 2. In tali aree, salvo eventuali specifiche previsioni della disciplina del Piano delle Regole, non è di massima consentita l'alterazione dello stato dei luoghi e la realizzazione di nuova edificazione. 3. Laddove specifici elementi della disciplina di Piano prevedessero possibilità edificatorie queste potranno essere attuate esclusivamente previa presentazione di progetto preliminare da assoggettare a parere della Commissione per il Paesaggio, le cui prescrizioni, anche inerenti gli aspetti localizzativi delle volumetrie ammissibili, sono da ritenersi pregiudiziali alla possibilità di realizzazione degli interventi.

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 48 in data 27.12.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 107 in data 08.03.2023
Zona omogenea:	Art. 73 - ambito di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale
Norme tecniche di attuazione:	1. Gli ambiti di cui al presente articolo sono riferiti a vaste porzioni di territorio prevalentemente prive di areali significativi di vegetazione e pertanto in grado di consentire la percezione delle emergenze architettonico urbanistiche, dei rilievi e degli elementi che caratterizzano la morfologia del paesaggio. 2. In tali aree, salvo eventuali specifiche previsioni della disciplina del Piano delle Regole, non è di massima consentita l'alterazione dello stato dei luoghi e la realizzazione di nuova edificazione. 3. Laddove specifici elementi della disciplina di Piano prevedessero possibilità edificatorie queste potranno essere attuate esclusivamente previa presentazione di progetto preliminare da assoggettare a parere della Commissione per il Paesaggio, le cui prescrizioni, anche inerenti gli aspetti localizzativi delle volumetrie ammissibili, sono da ritenersi pregiudiziali alla possibilità di realizzazione degli interventi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Terreno mappale 5200.  
agricolo sito in via Brescia n° 36**

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

**Identificativo corpo: Terreno mappale 6687.  
agricolo sito in via Brescia n° 36**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di divisione immobiliare - a rogito di dott. notaio Giuliana Quarti, in data 17/06/1993, ai nn. 60074/7697; registrato a Clusone, in data 28/06/1993, ai nn. 761; trascritto a Bergamo, in data 01/07/1993, ai nn. 20378/14955.

Note: si informa che con atto di compravendita rogato dal Notaio Angelo Bigoni in data 19.06.2020 rep. 9123 racc. 5010 Registrato a Bergamo in data 22.06.2020 al n. 18863 e trascritto a Bergamo in data 22.06.2020 ai nn.



**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nessuno**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Nessuno**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuno**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuno**Identificativo corpo:** Terreno mappale 6687

agricolo sito in Clusone (BG), via Brescia n° 36

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuno.**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:** Nessuno.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nessuno**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Nessuno**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuno**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuno**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Terreno mappale 5200

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	452,00	1,00	452,00
		<b>452,00</b>		<b>452,00</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:** Terreno mappale 6687

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda di pavimento	1.964,00	1,00	1.964,00
		<b>1.964,00</b>		<b>1.964,00</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

Per la distribuzione interna degli spazi, dell'ossatura strutturale e la tipologia impiantistica del bene non si ritiene possibile effettuare una comoda divisibilità.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Terreno mappale 5200  
agricolo sito in Clusone (BG), via Brescia n° 36  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: Terreno mappale 6687  
agricolo sito in Clusone (BG), via Brescia n° 36  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica con caratteristiche prevalentemente residenziali/agricole, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

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

**12.3 Valutazione corpi:****Terreno mappale 5200. agricolo  
Clusone (BG), via Brescia n° 36**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 836,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	452,00	€ 1,85	€ 836,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 836,20
Valore corpo			€ 836,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 836,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 278,73

**Terreno mappale 6687. agricolo  
Clusone (BG), via Brescia n° 36**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.712,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	1.964,00	€ 8,00	€ 15.712,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.712,00
Valore corpo			€ 15.712,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.712,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.712,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno mappale 5200	agricolo	452,00	€ 836,20	€ 278,73
Terreno mappale 6687	agricolo	1.964,00	€ 15.712,00	€ 15.712,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.482,23

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 14.065,97

Valore diritto e quota € 13.592,12

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per la quota spettante al debitore: € 13.592,12

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni

dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

SI DICHIARA CHE AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 9 MAPPALE 7637 DEVE ESSERE RIPRISTINATO QUANTO INDICATO NELL'ATTO NOTARILE NOTAIO QUARTI GIULIANA REP. 131677 RACC. 20933 DEL 08.11.2010 DI PROPRIETA' DEI SIG.RI

SI DICHIARA CHE AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 9 MAPPALE 8613 DEVE ESSERE RIPRISTINATO QUANTO INDICATO NELL'ATTO NOTARILE NOTAIO MARIO DONATI REP. 57835 RACC. 21928 DEL 22.07.1988 DI PROPRIETA' DEI SIG.RI

UNITAMENTE AL FATTO CHE IL MAPPALE E' STATO INGLOBATO AL MAPPALE 7865 DEL CATASTO FABBRICATI

**Allegati:**

- Documentazione fotografica (all. 1-2-3)
- Visura catastale storica per immobile (all. 4-5-6-7-8-9-10)
- Visure ipotecarie (all. 11)
- Atti di provenienza (all.12-13-14-15-16)
- Contratto di locazione (all. 17)
- Concessioni edilizie (all. 18-19)
- Planimetria catastali (all. 20-21-22-23-24-25)

Bergamo, li 28-06-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Cristian Perletti**

