

AVANTI AL TRIBUNALE DI BERGAMO

Esec. Imm. n. 252/2013

UNICREDIT LEASING SPA

Contro



ELABORATO PERITALE

Premesso:

- Che l'Egr. G.E. Dott.ssa Giovanna Golinelli ha nominato come Esperto Estimatore la sottoscritta Architetto Elena Sparaco, libera professionista in Bergamo, Via Gianbattista Moroni, 122;
- Che all'udienza del 17 ottobre 2014 è stato conferito alla sottoscritta l'incarico di seguito trascritto per capitoli, accettato previo giuramento di rito;
- Che la sottoscritta ha eseguito le indagini necessarie, le ricerche documentali, visitato i beni oggetto della presente procedura
- Tutto ciò premesso, la scrivente espone quanto segue.

QUESITI

1. **All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**



Nel Comune di Sovere sono localizzati i beni immobili oggetti della procedura siti in via Lombardia 16/A (sn nella documentazione catastale), costituiti, secondo la documentazione catastale e comunale in atti, da villetta indipendente con area pertinenziale circostante esclusiva (sulla quale insiste una piscina), disposta su tre livelli comunicanti tra loro mediante scala ed ascensore interni, così composta:

- al Piano interrato due vani principali, locali accessori, disimpegni, servizi, locali tecnici con relativi disimpegni ed una autorimessa;
- al Piano terra cinque vani, cucina, due servizi, due disimpegni, e terrazzo;
- al Piano primo camera, ripostiglio, bagno.

Le due unità immobiliari che compongono la villetta, risultano identificate e definite presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Sezione SO, Foglio 17, con i seguenti identificativi:

- *Abitazione in villino*

mappale 6029 subalterno 2, piani INT-T-1
 categoria A/7 classe 2 consistenza vani 11,0 rendita catastale Euro 499,93
 (di cui alla denuncia di accatastamento registrata al prot.n°945 presentata in data 16.1.1996)

- *Autorimessa*

mappale 6029 subalterno 3
 categoria C/6 classe 2 consistenza mq. 67 rendita catastale Euro 65,75
 (di cui alla denuncia di accatastamento registrata al prot.n°945 presentata in data 16.1.1996)

Annotazione 1: le due unità immobiliari hanno in comune la comproprietà del giardino (bene comune non censibile identificato con il subalterno 1)



copertura e lo sporto di gronda sono realizzati con struttura in legno lamellare; il manto di copertura è in ardesia; le lattonerie in lamiera verniciata colore marrone.

L'accesso alla vasta proprietà, è realizzato con ingresso pedonale e carrabile distinti, da cui, attraverso un lungo percorso in salita, pavimentato con cubetti di porfido, si accede alla villetta, non visibile dalla strada, circondata da un grande giardino su cui insiste una piscina scoperta, sul fronte ovest della villa, oltre ad un laghetto artificiale ed un campo da tennis, in prossimità dell'area nord-est del lotto, lungo il confine con altra proprietà. L'area esterna sopradescritta, non pianeggiante, ha una superficie di circa mq 3.000,00. Si evidenzia che il laghetto ed il campo da tennis non risultano rappresentati nella documentazione catastale e comunale in atti.

Attraverso una bussola d'ingresso, posta sul fronte sud-est, si accede al PIANO TERRA avente superficie commerciale pari a circa mq 184,04, composto, secondo la denominazione indicata nella documentazione in atti, da: sala con camino (con una porzione a doppia altezza), sala TV, soggiorno (a doppia altezza), terrazzo prospiciente il soggiorno, cucina, w.c. con anti-w.c., ripostiglio, due camere doppie, bagno, disimpegno, ascensore e scala interni di collegamento ai tre piani; la scala, aperta e a vista sul soggiorno e sulla sala, ha pedate in legno e balaustra in ferro di colore verde.

Il bagno, con uguale pavimentazione e rivestimento (h 120 cm) in piastrelle di ceramica cm 10x10, ospita sanitari ideal standard (lavabo, vaso, bidet, vasca e box doccia) ed è dotato di scaldasalviette. La rubinetteria è standard.

Il w.c. e l'anti-w.c., hanno rivestimento in piastrelle di ceramica bianca a tutt'altezza, con inserto decorativo di altro colore. Il w.c. ospita sanitari Ideal Standard (vaso,



bidet); l'anti-w.c. ospita il lavabo. Il w.c è dotato di scaldavivande. La rubinetteria è standard.

La cucina è completa d'impianti ma priva di lavandino e di alcune placche; le pareti necessitano e di ripristino dell'intonaco in alcune parti e di imbiancatura; il soffitto ha travetti a vista, costituenti l'ossatura dell'area soppalco soprastante (di cui si parlerà in seguito).

La pavimentazione e gli zoccolini di tutti i locali del piano terra, ad eccezione del w.c ed anti-wc., del bagno, delle camere e del disimpegno, sono realizzati in cotto; le camere ed il disimpegno hanno pavimentazione in parquet. Le camere, la sala tv e la sala, hanno pareti con rivestimento in pannelli di legno (boiserie).

Il PIANO PRIMO, mansardato ed a vista sul piano terra, con soffitto travi a vista in legno lamellare, secondo la documentazione progettuale in atti, ha una superficie commerciale pari a circa mq 70,91 ed è composto da: una grande camera matrimoniale con un grande bagno ed un ripostiglio al servizio della camera stessa, ai quali si accede attraverso due gradini. La camera ha affaccio interno sulla sala sottostante, tramite vetrata e balconcino curvilineo, protetto da barriera in ferro verniciata bianca. La camera, il balconcino ed il ripostiglio hanno pavimentazione in parquet e zoccolini in legno (assenti nel locale ripostiglio). Le pareti del ripostiglio necessitano di imbiancatura.

Il bagno, con uguale pavimentazione e rivestimento (h circa 200 cm) in piastrelle di ceramica cm 10x10, ospita sanitari Ideal Standard (lavabo, vaso, bidet, vasca idromassaggio angolare e box doccia) ed è dotato di scaldavivande. La rubinetteria è standard.



Oltre ai tre locali sopradescritti, rispetto alla documentazione catastale e comunale in atti, lo stato di fatto rilevato dalla scrivente, ha individuato, al piano primo, alcune difformità edilizie, qui di seguito specificate:

- Locale mansardato, nella parte sud-ovest dell'edificio, adiacente il ripostiglio con accesso dal disimpegno scala-ascensore.

Il locale mansardato con travi a vista e lucernario, avente superficie commerciale pari a circa mq 17,00, è completo di finiture ed impianti come la parte restante dell'abitazione. L'altezza minima rilevata sottotravetto, chiusa con elementi d'arredo, è pari a cm 125; pertanto, allo stato di fatto attuale, secondo il regolamento d'igiene della Lombardia, il locale è utilizzabile esclusivamente come, ripostiglio, guardaroba, spogliatoio, costituendo porzione di sottotetto accessibile non abitabile.

- Soppalco abitabile mansardato open-space, nella parte sud-est dell'edificio, prospiciente ed aperto sul soggiorno.

Il soppalco soprastante i locali cucina, w.c.-antiw.c. e ripostiglio, in continuità al pianerottolo d'arrivo scala-ascensore, da cui ha accesso, è realizzato con travetti e cordolo in legno a vista, ed è completo di finiture ed impianti come la parte restante dell'abitazione, tra cui: pavimentazione in parquet e balaustra in ferro di colore verde uguale alla scala, copertura con travi a vista in legno lamellare .

La parte aggettante sul soggiorno ha profondità massima pari a cm 160. L'altezza media minima interna rilevata è maggiore di cm 240. La superficie commerciale è pari a circa mq 36,88. Il soppalco è illuminato per mezzo di tre lucernari e tre finestre a filo pavimento.

In merito alle difformità edilizie rilevate ed alla loro sanabilità, si rimanda al punto 4 proseguendo, qui di seguito, con la descrizione della villetta.



La villa ha serramenti esterni (con doppi vetri) e persiane in legno, tinta noce.

Le porte interne del piano terra sono in legno tamburato ad un'anta a battente o scorrevoli, laccate bianche con sagomature o laccate bianche lisce, ad eccezione della porta interna della bussola d'ingresso e della porta del disimpegno zona notte, (quest'ultima tinta noce) realizzate con tamponatura in quadrotti di vetro decorati e colorati.

Le porte interne del piano primo, in legno tamburato ad un'anta a battente, sono laccate bianche con sagomature, ad eccezione di quella prospettante il balconcino interno della camera, che è vetrata. La porta esterna è in legno tinta noce sagomata.

Le pareti ed i soffitti (ad eccezione del piano primo mansardato con travi a vista) sono finiti ad intonaco civile e tinteggiati.

Il sistema di riscaldamento della villa è realizzato a pavimento a zone (per piano).

L'impianto elettrico è sottotraccia. E' dotata di impianto telefonico, tv, citofono.

Il PIANO INTERRATO, avente superficie commerciale pari a circa mq 285,74 , è composto da locali accessori, di servizio e tecnici, oltre ad un'ampia autorimessa, come di seguito specificati, secondo la documentazione comunale in atti: taverna con camino, lavanderia, due w.c., tre ripostigli, cantina, disimpegni, locale caldaia (con caldaia Viessmann Vitola-Uniferral) avente accesso dal giardino tramite scala esterna, locale tecnico per ascensore; oltre ad intercapedini, vasca di compensazione piscina, vasca per recupero acqua piovana per innaffio giardino.

Il ripostiglio adiacente la caldaia, ospita la sala macchine, il depuratore piscina e il boiler Viessmann Verticell per la produzione di acqua calda sanitaria della villa.



Si evidenzia che, rispetto alla documentazione in atti, nell'ampio locale adiacente l'autorimessa, con destinazione d'uso "ripostiglio" e superficie da progetto pari a circa 41,00 mq, la parete divisoria con il w.c. risulta attrezzata e completa di impianti per poter ospitare un'eventuale zona cottura (uso non compatibile con la destinazione d'uso originaria quale ripostiglio). Inoltre lo spazio originario è stato suddiviso in tre spazi distinti, attraverso una parete in legno con due porte scorrevoli ed un elemento d'arredo in legno con parte superiore in vetro. Le pareti hanno rivestimento in pannelli di legno (boiserie).

Il w.c., con rivestimento in piastrelle di ceramica bianca smaltata, ospita sanitari Ideal Standard (lavabo, vaso e bidet sospesi, box doccia) ed è dotato di scaldasalviette. La rubinetteria è standard.

La pavimentazione non è omogenea per tutti i locali; la taverna, i disimpegni, i due w.c., l'ampio ripostiglio sopradescritto, hanno pavimentazione e zoccolini in cotto.

La lavanderia ha pavimentazione, zoccolini e rivestimento in piastrelle di ceramica colore bianco.

La cantina, con soffitto in mattoni voltato a botte, ha pavimentazione in pietra e pareti in mattoni.

Il locale w.c. adiacente la lavanderia, con rivestimento in piastrelle di ceramica bianca smaltata, ospita sanitari Ideal Standard (lavabo, vaso e bidet sospesi, box doccia) ed è dotato di scaldasalviette. La rubinetteria è standard.

I serramenti esterni sono realizzati in legno tinto noce. Le porte del piano interrato, ad un'anta a battente in legno tamburato, sono di tipo diverso: con impiallacciatura in noce, laccate verdi o bianche con sagomature o con inserti in vetro; in vetro con profilo in legno laccato bianco (quella d'accesso al vano scale-ascensore).



Le pareti dei locali sono finite ad intonaco civile tinteggiate bianche, laddove non siano realizzate in pietra o coperte da rivestimento in piastrelle.

La grande autorimessa con intercapedine, avente superficie pari a mq 67,00, è localizzata nella porzione sud-est del piano interrato. Ha pareti esterne rivestite in pietra come la villetta, pareti interne intonacate, pavimentazione in ceramica, porta di accesso pedonale in legno e porta basculante in legno.

La proprietà immobiliare sopradescritta ha una superficie commerciale ragguagliata pari a circa:



LOTTO UNICO: VILLA, GIARDINO (con piscina, laghetto e campo da tennis) E AUTORIMESSA

Descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie commerciale (mq)
<i>PIANO INTERRATO</i> <i>Due ripostigli a nord-ovest, locale tecnico ascensore, caldaia</i>	70,63	0,40	28,25
<i>PIANO INTERRATO</i> <i>Locali principali, accessori e di servizio</i>	215,11	0,50	107,56
<i>PIANO TERRA</i> <i>Abitazione</i>	184,04	1,10 *	202,44
<i>Balcone</i>	7,23	0,30	2,17
<i>Giardino, percorsi ed aree pavimentate</i>	2.683,75	0,10	268,38
<i>PIANO PRIMO</i> <i>Abitazione come da documentazione in atti</i>	70,91	1,10*	78,00
<i>Balcone interno camera</i>	2,23	0,30	0,67
<i>PIANO PRIMO</i> <i>Locali abusivi rilevati nel sopralluogo ch dovranno essere oggetto di sanatoria:</i>			
<i>Locale accessorio/di servizio</i>	17,00	0,50	8,50
<i>Soppalco abitabile (aggetto massimo 160 cm)</i>	36,88	0,80	29,50
<i>Autorimessa (valutazione a corpo)</i>	67,00	-	-
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			725,47

* Il coefficiente di ponderazione per la villa è stato attribuito tenendo conto della peculiarità del bene oggetto di stima, per la presenza di un campo da tennis, un piccolo laghetto artificiale ed una piscina.

Le superfici sopradescritte derivano dagli elaborati grafici delle pratiche edilizie e dalle planimetrie catastali, documenti allegati in risposta al quesito 15.

N.B. La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali, desunte dagli elaborati grafici suddetti e dalla cartografia catastale; oltre ad una misurazione di massima,



esclusivamente per la parte abusiva, raffrontata con i disegni progettuali in atti. Secondo quanto previsto dagli “Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili” di cui alla “Raccolta Provinciale degli usi” della C.C.I.A.A. ed. 2002 e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, la suddetta superficie è stata ottenuta calcolando per intero i muri esterni e per il cinquanta per cento quelli confinanti; e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

3. Per le costruzioni iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell’atto notorio di cui all’art. 40 della Legge n.47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;

Le unità immobiliari sono state edificate successivamente a tale data.

4. Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l’eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell’immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio e a pagare la relativa oblazione. Ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/1994: nell’ipotesi che queste circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

L’edificio è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia con contributo n.126/93, pratica n. 147/93, rilasciata in data 17.09.1993 per nuova costruzione di civile abitazione e strada d’accesso;



- Autorizzazione edilizia n.156/93 in data 8.11.1993;
- Concessione edilizia con contributo in sanatoria n. 42/94, pratica n.147/93-1 rilasciata in data 9.03.1994
- Variante-Denuncia di inizio attività del 18.01.1996, presentata presso il Comune in data 5.2.1996, prot. 858, cat.10, avente ad oggetto modifiche al piano interrato.

I lavori risultano ultimati in data 31.01.1996

Il certificato di abitabilità dell'edificio è stato rilasciato con decorrenza 27.02.1996 .

In merito ai beni oggetto di pignoramento, si evidenzia che risultano conformi ai provvedimenti sopra descritti, ad eccezione di una porzione del piano primo ed alla ripartizione interne, realizzate nell'ampio locale con destinazione "ripostiglio" al piano interrato; per cui si rimanda a quanto descritto al punto 2.

Per le opere abusive realizzate al piano primo, dovrà essere presentato Permesso di costruire in sanatoria. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costo di costruzione (in misura doppia) per la parte difforme rispetto alle autorizzazioni rilasciate, oltre agli oneri di urbanizzazione per la superficie abitabile.

Per quanto riguarda le suddivisioni eseguite nel locale ripostiglio, si specifica che le stesse rientrano negli interventi di cui all'art. 6 del DPR 380/2001 (così come modificato dalla legge n. 73 del 2010) "Attività edilizia Libera", per i quali necessita presentare, presso il Comune, pratica edilizia CIL (Comunicazione di inizio lavori), comunicazione non risultante per l'intervento indicato. La pratica indicata, ad opere già eseguite, comporta il pagamento della sanzione pecuniaria pari ad € 258,00.



Gli elaborati progettuali da presentarsi, dovranno indicare anche il campo da tennis ed il piccolo laghetto.

Inoltre, dovrà essere ripresentata (“aggiornata/integrata”) una nuova richiesta di agibilità, a seguito degli interventi edilizi ed impiantistici eseguiti per le opere abusive sopraindicate e meglio descritte al punto 2.

Oltre alla regolarizzazione edilizia presso il Comune, si dovrà procedere all’aggiornamento catastale, secondo lo stato di fatto effettivamente realizzato, quando autorizzato.

Il costo complessivo di massima stimato per la regolamentazione delle pratiche amministrative/edilizie/catastali, oblazione, sanzioni pecuniarie, oneri concessori, marche da bollo, diritti di segreteria, spese tecniche, viene definito, a corpo in via presuntiva, pari a circa € 8.000,00.

5. Per i terreni alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985;

Le unità immobiliari risultano insistere sulle particelle 1550 e 3193, attualmente censite a Catasto Terreni, pur costituendo un unico lotto, definito “ente urbano”, al mappale 6029, in forza di Tipo Mappale n°593082 presentato in data 21.12.1995. Sulla base di quanto suddetto, il certificato di destinazione urbanistica non viene prodotto.

6. All’identificazione catastale dell’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia



al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

Le due unità immobiliari che compongono la villetta, risultano identificate e definite presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Sezione SO, Foglio 17, con i seguenti identificativi:

▪ *Abitazione in villino*

mappale 6029 subalterno 2, piani INT-T-1
 categoria A/7 classe 2 consistenza vani 11,0 rendita catastale Euro 499,93
 (di cui alla denuncia di accatastamento registrata al prot.n°945 presentata in data 16.1.1996)

▪ *Autorimessa*

mappale 6029 subalterno 3
 categoria C/6 classe 2 consistenza mq. 67 rendita catastale Euro 65,75
 (di cui alla denuncia di accatastamento registrata al prot.n°945 presentata in data 16.1.1996)

Precisazioni catastali: Le unità immobiliari risultano insistere sulle particelle 1550 e 3193, attualmente censite a Catasto Terreni, pur costituendo un unico lotto, definito "ente urbano", al mappale 6029, in forza di Tipo Mappale n°593082 presentato in data 21.12.1995 (tuttora inevaso) ed intestate alla Sig.ra [REDACTED] come segue:

▪ foglio di mappa 9 particella 1550
 categoria SEMINATIVO classe 3 consistenza Are 12,60
 reddito dominicale Euro 2,93 reddito agrario Euro 4,56



- foglio di mappa 9 particella 3193

categoria PRATO classe 3 consistenza Are 19,25
 reddito dominicale Euro 3,48 reddito agrario Euro 5,47

- 7. A predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'art.13 D.lvo 3.3.2011 n.28) salvo che l'immobile sia esente ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguata.**

La documentazione richiesta (posta in allegato) è stata redatta, in data 08.01.2015, dall'architetto iunior Fabio Corna (soggetto certificatore, numero di accreditamento 14527) da cui risulta:

Classe Energetica G, EPh 217,60 KWh/m²a.

- 8. All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi, in forza ad atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.**

La scrivente ha potuto accertare che la proprietà in oggetto, come meglio e di fatto descritta al paragrafo che precede, risulta alla data della notifica del pignoramento intestata a:

➤

(c.f. [redacted]), proprietaria per quota di 1/1.

- 9. All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o**



abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

L'indagine è stata condotta a partire dal ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, utilizzando come confronto le indicazioni contenute nella certificazione presente nel fascicolo, da cui risulta quanto segue:

- 1) Provenienza: *Atto di Donazione Notaio Francesco Boni di Bergamo stipulato in data 10 ottobre 2006 di repertorio n°31970/9262 trascritto in data 14.10.2006 al reg. gen. n°63333 e reg. part. n°37164*

Passaggio da:

[REDACTED] proprietario per quota di 1/1

- 2) Provenienza: *Atto di Compravendita Notaio Pierandrea Vizzardi di Lovere stipulato in data 3 maggio 1988 di repertorio n°38517 trascritto in data 26.5.1988 al reg. gen. n°15418 e reg. part. n°10936*

Acquisto da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(relativamente alle particelle C.T. 1550 - 3193 - 5579)



- 3) Provenienza: *Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] apertasi in [REDACTED] registrata a Clusone in data 19.7.1977 al n°88 volume n°22 trascritta in data 21.4.1978 al reg. gen. n°9362 e reg. part. n°7929*

GRAVAMI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- a) **Servitù di elettrodotto**: Concessione di servitù di elettrodotto per linea elettrica a favore di Enel s.p.a. contro il Sig. [REDACTED]
Pubblico Ufficiale Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo stipulato in data 18 aprile 1994 di repertorio n°61313/62342 trascritto in data 7.6.1994 al reg. gen. n°16757 e reg. part. n°12154.
- b) **Fondo patrimoniale**: Conferimento di fondo patrimoniale a favore della famiglia contro la Sig.ra [REDACTED]
Pubblico Ufficiale Notaio Francesco Boni di Bergamo stipulato in data 27 settembre 2007 di repertorio n°33842/10231 trascritto in data 6.10.2007 al reg. gen. n°60867 e reg. part. n°35032

A margine della menzionata nota risulta annotata la domanda giudiziale del Tribunale di Clusone del 19.3.2008, per la revoca del fondo, richiesta dalla Società "[REDACTED]".

Atto Amministrativo (Agenzia del Territorio di Bergamo) in data 20.3.2008 di repertorio n°11949/2008 trascritto in data 2.5.2008 al reg. gen. n°28921 e reg. part. n°6142.

- c) **Domanda giudiziale**: Revoca di atti e inefficacia a favore della Società "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA



FRANCIACORTA SOC. COOP. A RESP. LIM." con sede in Pompiano
(BS) contro la Sig.ra [REDACTED]

Pubblico Ufficiale - Ufficio Giudiziario del Tribunale Civile di Brescia - in data 4 ottobre 2007 di repertorio n°7360 trascritta in data 12.10.2007 al reg. gen. n°62200 e reg. part. n°35822

d) **Domanda giudiziale:** in data 19 marzo 2008 a favore della Società [REDACTED]
[REDACTED] contro i Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]

Pubblico Ufficiale - Ufficio Giudiziario del Tribunale Civile di Bergamo Sezione di Clusone - trascritta in data 20.3.2008 al reg. gen. n°19820 e reg. part. n°11949, annotata il 25.2.2013 ai n°7798/1092

e) **Ipoteca giudiziale:** Decreto ingiuntivo a favore della Società [REDACTED]
[REDACTED] contro il Sig. [REDACTED]

Somma iscritta Euro 3.000.000,00 – Somma capitale Euro 2.211.782,73

Pubblico Ufficiale - Ufficio Giudiziario del Tribunale Civile di Bologna - in data 31 gennaio 2008 di repertorio n°198/2008 trascritta a Bergamo in data 11.2.2008 al reg. gen. n°10089 e reg. part. n°1714

f) **Verbale di Pignoramento Immobili:** a favore della Società [REDACTED]
[REDACTED] (sino al 31 dicembre 2008 denominata [REDACTED])

con sede in Bologna (c.f. [REDACTED] contro la Sig.ra [REDACTED])

Pubblico Ufficiale - Ufficio Giudiziario del Tribunale Civile di Bergamo Sezione di Clusone - in data 15 febbraio 2013 di repertorio n°139/2013 trascritto in data 24.4.2013 al reg. gen. n°16970 e reg. part. n°11909



LOTTO UNICO			
Valori di mercato medi ragguagliati della zona per destinazione RESIDENZIALE per edifici di media qualità simili a quello oggetto di stima.	(€/mq)	1.950,00	
• Villa con giardino, piscina, laghetto, campo da tennis Superficie complessiva lorda ragguagliata		Mq 725,47	€ 1.414.666,50
• Autorimessa 67 mq	a corpo		€ 30.000,00
VALORE DI MERCATO			€ 1.444.666,50
A dedurre costi per regolamentazione difformità edilizie, pratiche comunali/catastali, spese tecniche	a corpo	€ 8.000,00	- € 8.000,00

Si ritiene congruo applicare una riduzione del valore di mercato pari al 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza e peculiarità della vendita in sede esecutiva:

Riduzione del valore di mercato			- € 144.466,65
---------------------------------	--	--	-----------------------

VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA (LOTTO UNICO)		€ 1.292.199,85
--	--	-----------------------

11. alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura dell' immobile lo consente, indicando per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al frazionamento catastale.

Stante la conformazione planimetrica e tipologica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato individuato un unico lotto per la vendita come sopradescritto.

Per i confini si rimanda a quanto indicato in risposta al quesito 1.



12. all'accertamento della comoda divisibilità dei beni

Stante le caratteristiche sopra descritte non è possibile la divisibilità dei beni.

13. all'accertamento dello stato di possesso del bene, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

La proprietaria signora [REDACTED] risulta tuttora residente ma ha riferito alla scrivente di non abitare più lì.

Servitù di elettrodotto: Concessione di servitù di elettrodotto per linea elettrica a favore di Enel s.p.a. contro il Sig. [REDACTED]

Pubblico Ufficiale Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo stipulato in data 18 aprile 1994 di repertorio n°61313/62342 trascritto in data 7.6.1994 al reg. gen. n°16757 e reg. part. n°12154.

Si riporta quanto specificato nell'atto, al punto 1: *“La concedente accorda per sé e aventi causa, all'Enel S.p.a. e suoi successori, la servitù di elettrodotto per la linea*



elettrica in oggetto, costituita da una palificazione in ferro predisposta per n. 18 conduttori e n. 1 fune di guardia, attraverso i fondi di sua proprietà, siti in comune di Sovere [...]”.

14. All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Non risulta che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

15. All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

La documentazione viene posta in allegato.

16. Proceda, in caso di vendita dell'immobile, a redigere e presentare la nota di voltura;

L'incombenza verrà assolta, se richiesta e necessaria, a comunicazione di assegnazione di vendita avvenuta.

17. Al deposito di separata succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

La descrizione viene consegnata separatamente.

Bergamo, 13 gennaio 2015

L'ESPERTO
(Arch. Elena Sparaco)



ALLEGATI

<i>Allegato 1-4 - VISURE</i>
<i>Allegato 5-9 -CARTOGRAFIA CATASTALE</i>
<i>Allegato 10 -STRUMENTI COMUNALI</i>
<i>Allegato 11 - PRATICHE EDILIZIE: AUTORIZZAZIONI ED ELABORATI GRAFICI</i>
<i>Allegato 12 -ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</i>
<i>Allegato 13- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PER LA SOLA COPIA DESTINATA AL TRIBUNALE</i>
<i>Allegato 14- Dichiarazione di inoltro perizia ed allegati -DESCRIZIONE LOTTO PER LA VENDITA- -NOTA COMPENSI-</i>





Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/12/2014 - Ora: 08.13.42

Visura n.: T4921 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/12/2014

Dati della richiesta	Comune di SOVERE (Codice: I873A)
Catasto Terreni	Sezione di SOVERE (Provincia di BERGAMO) Foglio: 9 Particella: 1550

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	--

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	9	1550	-	SEMINATIVO 3	12 60		Dominicale Euro 2,93 L. 5.670	Agrario Euro 4,56 L. 8.820	Impianto meccanografico del 01/06/1988
Notifica				Partita		1592			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/10/2006

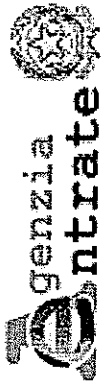
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/10/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 57104-172006-16/10/2006 Repertorio n.: 31970 Rogante: BONI FRANCESCO Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/05/1988 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 10/10/2006
SCRITTURA PRIVATA del 03/05/1988 Voltura n. 503088 in atti dal 04/10/1990 Repertorio n.: 38517 Rogante: PIERANDREA VIZZARD Sede: LOVERE Registrazione: UR Sede: CLUSONE n. 736 del 18/05/1988			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Impianto meccanografico del 01/06/1988
Impianto meccanografico del 01/06/1988			



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/12/2014 - Ora: 08.13.43 Fine

Visura n.: T4921 Pag: 2

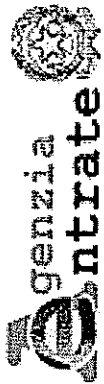
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/12/2014

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 11/12/2014 - Ora: 08.17.09 Segue

Visura n.: T5350 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/12/2014

Dati della richiesta		Comune di SOVERE (Codice: I873A)	
Catasto Terreni		Sezione di SOVERE (Provincia di BERGAMO)	
		Foglio: 9 Particella: 3193	

INTESTATO

1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	--	------------	--	--

Situazione dell'Immobile dal 04/10/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	3193	-	PRATO 3	19 25		Dominicale Euro 3,48 L. 6.738	Agrario Euro 5,47 L. 10.588	FRAZIONAMENTO n. 588 in atti dal 04/10/1990
Notifica				Partita	22272				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 5580

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

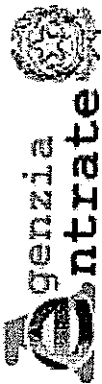
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	3193	-	PRATO 3	22 35		Dominicale L. 7.823	Agrario L. 12.293	Impianto meccanografico del 01/06/1988
Notifica				Partita	1592				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/10/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 37164.1/2006 in atti dal 16/10/2006 Repertorio n.: 31970 Rogante: BONI FRANCESCO				
Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA				

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/12/2014 - Ora: 08.17.09
Visura n.: T5350 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/12/2014

Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/05/1988 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	1	DIRITTI E ONERI REALI
DATI ANAGRAFICI		
[REDACTED]		
SCRITTURA PRIVATA del 03/05/1988 Voltura n. 503088 in atti dal 04/10/1990 Repertorio n.: 38517 Rogante: PIERANDREA VIZZARD Sede: LOVERE Registrazione: UR Sede: CLUSONE n: 736 del 18/05/1988		
CODICE FISCALE		
[REDACTED]		
DIRITTI E ONERI REALI		
(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 10/10/2006		

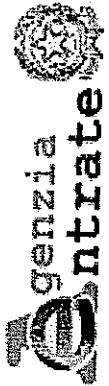
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	1	DIRITTI E ONERI REALI
DATI ANAGRAFICI		
[REDACTED]		
Impianto meccanografico del 01/06/1988		
CODICE FISCALE		
[REDACTED]		
DIRITTI E ONERI REALI		
fino al 03/05/1988		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/12/2014 - Ora: 07.59.50 Fine
Visura n.: T3796 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/12/2014

Dati della richiesta	Comune di SOVERE (Codice: I873)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO Sez. Urb.: SO Foglio: 17 Particella: 6029 Sub.: 2

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	------------	--

Unità immobiliare dal 16/01/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	SO	17	6029	2			A/7	2	11 vani	Euro 499,93 L. 968.000	COSTITUZIONE del 16/01/1996 n. 945.2/1996 in atti dal 31/08/1999 CLASS. L.449/97
Indirizzo VIA LOMBARDIA n. SN piano: INT-T-1;											
Notifica -											
								Partita	100055	Mod.58	-

Situazione degli intestati dal 10/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/10/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 37164.1/2006 in atti dal 16/10/2006 Repertorio n.: 31970 Rogante: BONI FRANCESCO Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA						

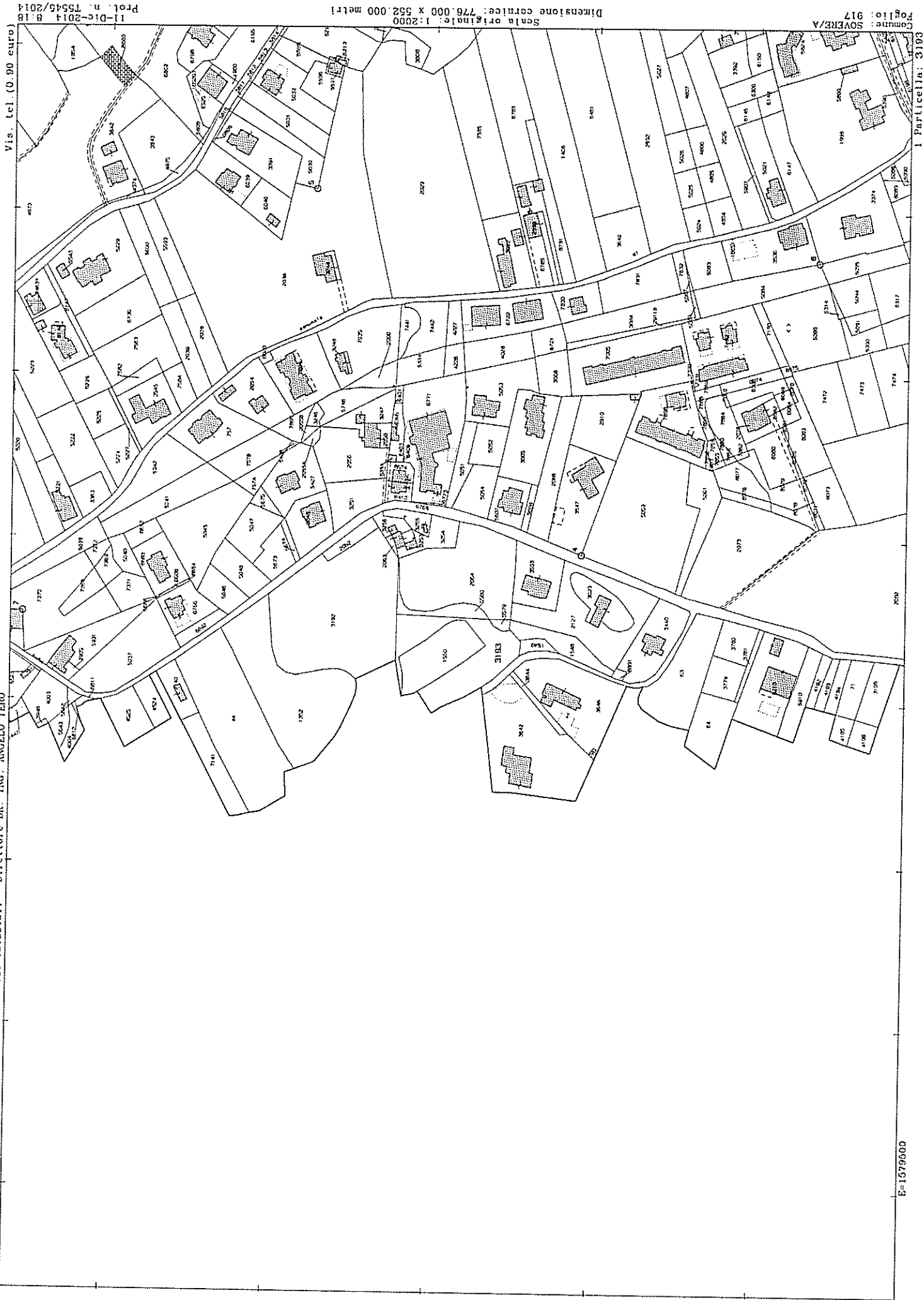
Situazione degli intestati dal 16/01/1996

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 10/10/2006
COSTITUZIONE del 16/01/1996 n. 945.2/1996 in atti dal 31/08/1999 Registrazione: CLASS. L.449/97						

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Vis. tel. (0.90 euro)
11-Dic-2014 B:18
Profil. n. 15545/2014

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 778.000 x 552.000 metri

Comune: SOAVE/A
Foglio: 917

Particella: 3193

N=5073800

E=1579500

MOD. AN (CELA)
L.P.E.
000

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1938, n. 852)



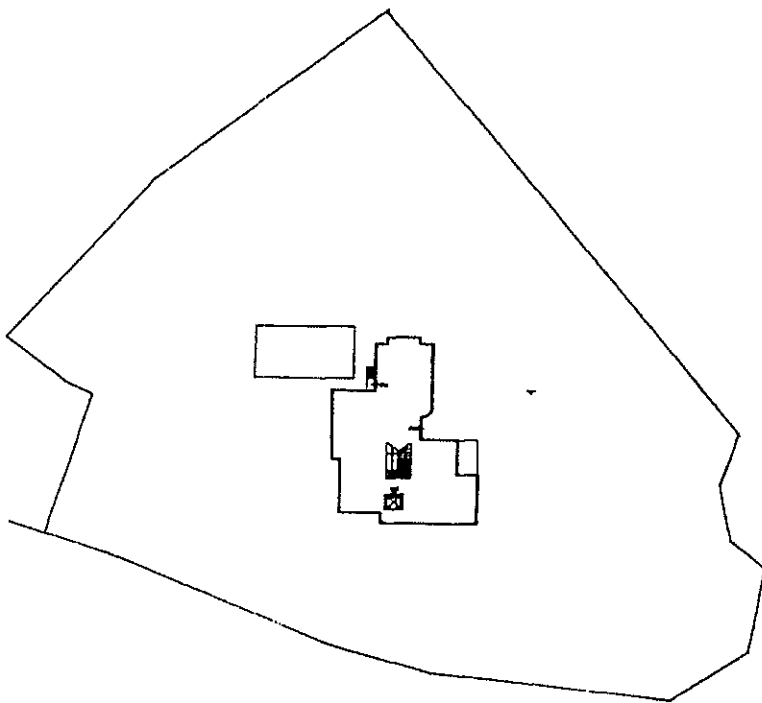
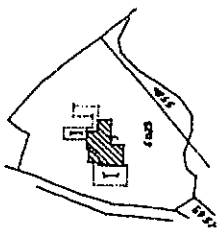
MODULO
F. 10. 1985

Comune di SOVERE (873) - < Sez. Urb.: SO - Foglio: 17 - Particella: 6029 - Elaborato planimetrico >

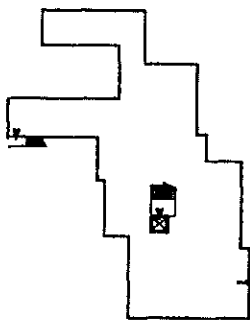
Planimetria di u.i.u. in Comune di SOVERE via Lombardola civ. 57.

elaborato planimetrico
foglio 17 mapp. 6029 ha. 003185
tipo mappale n. 593082 del 21-12-1995

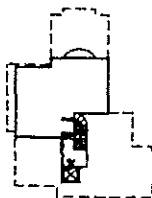
ESTRATTO MAPPA
SCALA 1:2000



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



PRIMO PIANO

- SUB.1 BENI COMUNI NON COSTRIBILI (GIARDINO)
- SUB.2 ABITAZIONE AL P.I. E I.P. RIPOSTIGLI AL P. INTERRATO
- SUB.3 AUTORINNESSA AL PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI C. 600

RESERVATO ALL'UFFICIO

15 GEN. 1996 18 3 45



Completata dal GEOMETRA
(Titolo, matricola e firma)
Calliano Antonio
Incarico affidato da geometri
della provincia di Basilicata
del 21-12-1995 Firma

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 6029 sub.

Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: SOVERE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
SOVERE		SO	17	6029			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA LOMBARDIA	SN				Partita speciale A	
2	VIA LOMBARDIA	SN	INT T-1			A07 ABITAZIONI IN VILLINI	
3	VIA LOMBARDIA	SN	INT			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE	

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

MCD. AM. (CEU)
LIVE
300

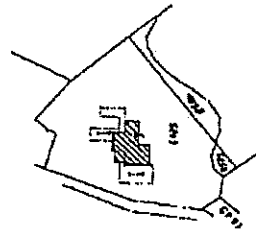
MINISTERO DELLE FRANGE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1938, n. 862)



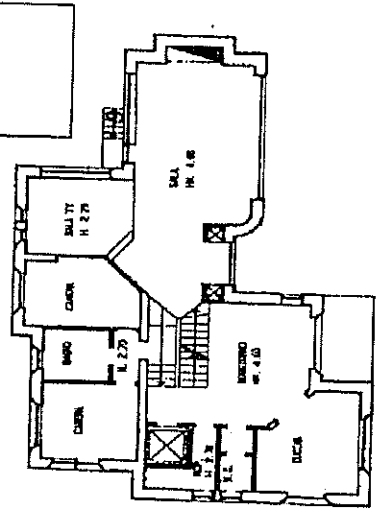
Planimetria di u.i.c. in Comune di...**SRMISTIA**... via **Locharella**...
CHYST.

Foglio 17
mapp. 6029
sub. 2

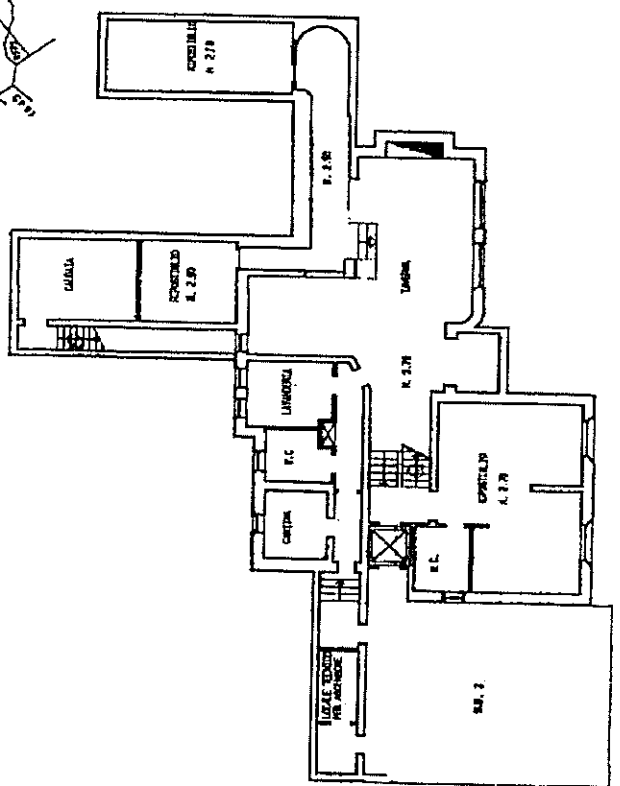
ESTRATTO MAPPA
SCALA 1:2000



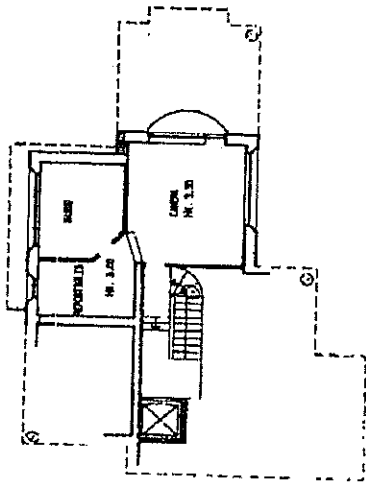
Comune di **Fabbriani** - Situazione al 21/11/2014 - Comune di **SOVERE**(873) - < Sezione Urbana: SO Foglio: 17 Particella: 6029 - Subalterno 2 >
C.M.B.A.R.D.I.A. n. SN (matr. INP-1-1)



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



PRIMO PIANO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Completata da claudia (matr. n. 1000) CATTARINO ANTONIO	
Arch. studio di SPARACO ELENA della provincia di REGGIO data: 21-12-1995 - Firma	
<input checked="" type="checkbox"/> Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione	Identificatori catastali/ F. 17 n. 6029 sub. 2
RISERVATO ALL'UFFICIO 10 GEN. 1995 IN 945	

MODULARIO
P. rig. rend. 200



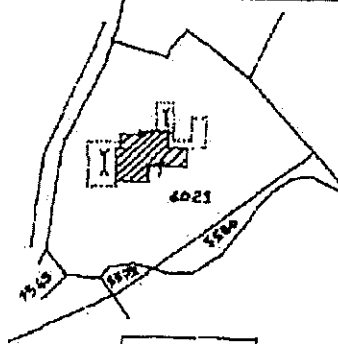
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EN (

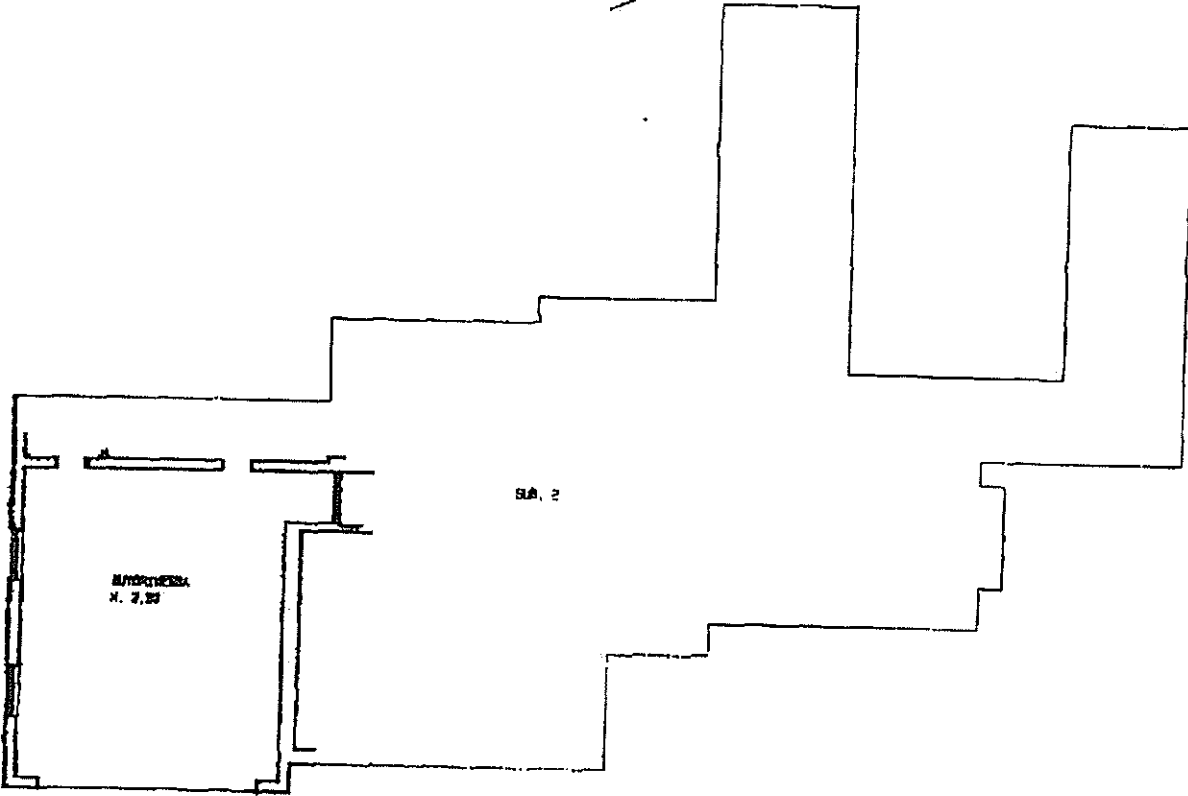


Pianimetria di u.l.u. in Comune di Soave via Lombardia civ. 50

foglio 17
mapp. 6029
sub. 3

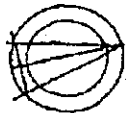


ESTRATTO MAPPA
SCALA 1:2000



PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

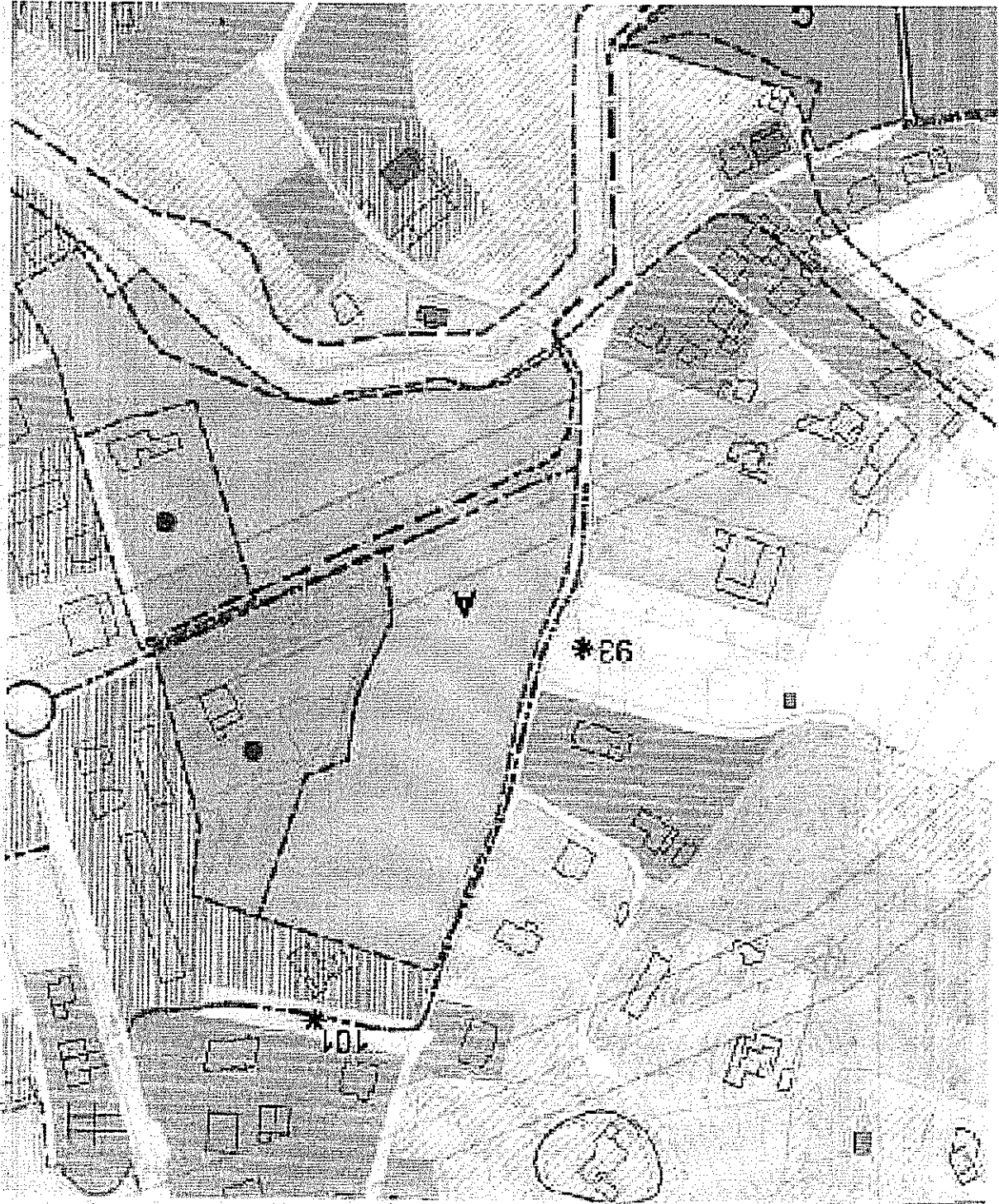
Compilata dal geometra
Cattaneo Antonio







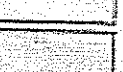




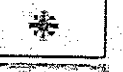
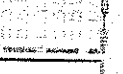
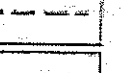
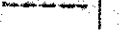

RISERVATO ALL'UFFICIO

iscritto all'albo de geometri
della provincia di Bergamo

Identificativi catastali
Ultima Planimetria in atti
n. 6029 sub. 3

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/11/2014 - Comune di SOVERE(1873) - < Sezione Urbana: SO Foglio: 17 Particella: 6029 - Subalterno 3 >
VIA LOMBARDIA
S.M. numero: 481



	Zona DA - zona produttiva di espansione in atto
	Programmi Integrati di Intervento in atto
	Programmi Integrati di Intervento
	Verde privato
	Servizi pubblici
	Servizi tecnologici
	Zona E1 - agricola protetta
	Zona E2 - colture specializzate, coltura floricola o vivaio
	Zona di salvaguardia ambientale X
	Zona di tutela ambientale con boschi e vegetazione
	Zona di tutela ambientale con prati e pascoli permanenti
	Cascine e malghe di interesse storico ambientale
	Norme particolari
	Ambito Territoriale Estrattivo ATE c19
	Perimetro P.L.I.S. Alto Sabino
	Perimetro p.S.I.C. Valle del Freddo (esterno al territorio comunale)



COMUNE DI SOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

Pratica N.147 /93

CONCESSIONE
N. 126/93

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

#####

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 26-08-93 da [redacted] intesa ad ottenere la concessione edilizia per l'esecuzione di NUOVA COSTRUZIONE CIVILE ABITAZIONE E STRADA DI ACCESSO in questo Comune, sul terreno censito in catasto come segue FG. 17 map.1550 -3193-2074 corrispondente a VIA LOMBARDIA.

- Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa su progetto del GEOMETRA [redacted] - c.f. [redacted];
- Sentito il parere favorevole della Commissione edilizia espresso in data 10-09-93;
- Visto il parere del Responsabile del Servizio N.1 dell'U.S.S.L. 31 espresso in data 14-09-93;
- Visto il referto n. [redacted] in data [redacted] del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;
- Visti gli articoli 1, 3, 4, 10 e 11 della legge 28.1.1977, n. 10;
- Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765;
- Vista la legge della Regione Lombardia 5 dicembre 1977, n. 60-61;
- Visto il decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94;
- Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

C O N C E D E

a [redacted] - c.f. [redacted] con domicilio in SOVERE - VIA SCOLARI, 4 quanto richiesto in premessa, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri Organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL.PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e di igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni :

- 1.- Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico. Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, per il periodo notturno, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.
- 2.- La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata al dipendente Ufficio Tecnico.



13.- Il fabbricato non potrà essere abitato o comunque utilizzato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere del Responsabile del Servizio N. 1 dell'U.S.S.L. 31 e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica, recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.

14.- Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte, tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi trentasei dalla data di notifica o consegna dell'avviso rilascio concessione edilizia.

15.- Ai sensi del quarto comma dell'art. 4 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, si prescrive che nei luoghi ove vengono realizzate le opere sia apposto il prescritto cartello relativo ai lavori autorizzati e che copia autenticata del presente atto sia costantemente tenuta in cantiere.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI :

Dotare il WC al piano interrato di ventilazione artificiale e chiudere le aperture con materiale ignifugo;
chiudere con porta ignifuga l'accesso al box;
punto 3.4.5. del R.L.I.: la taverna deve avere aerilluminazione naturale pari a 1/8 della superficie.
Si consiglia di dotare di finestra il WC al piano terra;
rispettare le altezze regolamentari per bagno e camere al piano primo;
indicare lo scarico della piscina. (parere USSL in data 14-09-1993)

Per quanto non espressamente citato dalla presente concessione, si fa riferimento alle norme generali di legge ed ai regolamenti comunali, ed il concessionario, l'assuntore e il direttore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza e dovranno curare che le opere siano condotte a termine a perfetta regola d'arte.

Qualora sia necessario occupare temporaneamente spazio o area pubblica, il concessionario deve richiedere all'ufficio Comunale il preventivo Nulla Osta.

Sovere, 17-09-93

IL SINDACO





COMUNE DI SOVERE
PROVINCIA DI BERGAMO

Pratica N. 147/93-1

CONCESSIONE
N. 42/94

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO
IN SANATORIA ART.13 L.47/85

(legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 03-02-94, protocollo n° 867 dal Sig. [REDACTED] residente a SOVERE in VIA A.SCOLARI, 4 intesa ad ottenere la Concessione Edilizia per l'esecuzione di VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONC. EDILIZIA N°126/93 (ampliamento del piano interrato ottenuto con l'aumento delle superfici utili adibite a servizi e ripostigli per mq 45,16, formazione cunicolo per intercapedine, vasca di compenso per piscina e vasca di raccolta acqua piovana a servizio del giardino - ampliamento dell'arca fuori terra di mq 3,74 e contemporanea modifica della disposizione dei locali interni - modifica della sagoma del tetto e realizzazione della struttura in legno lamellare a vista sia per le gronde che per la copertura dei locali adibiti a zona giorno, oltre che per la camera al primo piano) in questo Comune in VIA LOMBARDIA sul foglio 17 mappale 1550-3193-2074.

- Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa su progetto del [REDACTED]
- Sentito il parere favorevole della Commissione edilizia espresso in data 04-03-94;
- Visto il parere del responsabile del Servizio N.1 dell'USSL N.31 espresso in data 16-02-94;
- Vista la dichiarazione del progettista inerente l'esenzione del Nulla Osta di prevenzione incendi;
- Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;
- Visti gli articoli 1, 3, 4, 10 e 11 della legge 28.1.1977, n. 10;
- Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765;
- Vista la legge della Regione Lombardia 5 dicembre 1977, n. 60-61;
- Visto il decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94;
- Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

CONCEDE

a [REDACTED] residente in VIA A.SCOLARI, 4 Comune di SOVERE quanto richiesto in premessa, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri Organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL.PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e di igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni:



13.- Il fabbricato non potrà essere abitato o comunque utilizzato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere del Responsabile del Servizio N. 1 dell'U.S.S.L. 31 e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica, recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.

14.- Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte, tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi trentasei dalla data di notifica o consegna dell'avviso di rilascio della concessione edilizia originaria (126/93).

15.- Ai sensi del quarto comma dell'art. 4 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, si prescrive che nei luoghi ove vengono realizzate le opere sia apposto il prescritto cartello relativo ai lavori autorizzati e che copia autenticata del presente atto sia costantemente tenuta in cantiere.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI :

Parere USSL in data 16-02-1994:

Ventilazione forzata al piano interrato - Rispetto delle norme di cui ai punti 3.13.1, 3.4.25, 3.4.32 del R.L.I.
- Indicare la canna di esalazione - Rispetto delle norme UNI-CIG - La taverna deve avere aerilluminazione naturale pari a 1/8 della superficie altrimenti è zona di passaggio - Indicare lo scarico della piscina e presentare relazione sulle caratteristiche della stessa e sul sistema di depurazione.

Per quanto non espressamente citato dalla presente concessione, si fa riferimento alle norme generali di legge ed ai regolamenti comunali, ed il concessionario, l'assuntore e il direttore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza e dovranno curare che le opere siano condotte a termine a perfetta regola d'arte.

Qualora sia necessario occupare temporaneamente spazio o area pubblica, il concessionario deve richiedere all'ufficio Comunale il preventivo Nulla Osta.



IL SINDACO

Sovero, 09-03-94

COMUNE DI SOVERE
PROVINCIA DI BERGAMO

Prot. n° 1540

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ DI FABBRICATO

Vista la domanda presentata in data 06-02-1996 prot. n° 927 dal Sig. [redacted] e residente [redacted] scopo di ottenere l'autorizzazione di abitabilità del fabbricato in via Lombardia n° 16/a al mappale n° 6029 sub 2 e 6029 sub 3 censuario di Sovere;

Viste le Concessioni Edilizie n° 126/93 del 17-09-1993; n° 42/93 del 09-03-1994;

Vista la denuncia di inizio di attività edilizia (D.L. 24-01-1996 n°30) del 05-02-1996 prot. n° 858;

Vista la dichiarazione del tecnico progettista per quanto riguarda le norme di prevenzione incendi;

Visto il regolamento edilizio comunale;

Vista la copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto a norma dell'art.52, 1° comma, Legge 28-02-1985, n.47;

Visto il collaudo delle opere di cemento armato normale, precompresso ed a struttura metallica, recante il visto del Genio Civile di Bergamo N° 125323 in data 07-02-1996;

Viste le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idraulico;

Vista la quietanza N°965 in data 26-01-1996 comprovante il pagamento di E. 225.000 per la tassa di concessione governativa di cui al n.14 della tariffa allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n.641;

Visto l'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Accertato che le opere ebbero inizio il 20-09-1993 e termine il 31-01-1996;

Su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario in data 08-02-1996 e successivo sopralluogo del Tecnico Comunale ed Ufficiale Sanitario in data 15-02-1996, fatti salvi ed impregiudicati eventuali atti repressivi nei confronti di abusi commessi in contrasto con la concessione edilizia;

AUTORIZZA

che il fabbricato suddetto sia adibito all'uso di: Civile abitazione di proprietà del Sig. [redacted] con decorrenza dal 27-02-1996 -

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

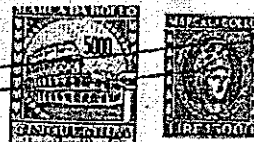
Piani	Totale abitaz.	Vani di abitazione			Locali per altro uso				TOTALE
		Stanze	Accessori	Tot.	Uffici	Box	Altri	Tot.	
Inferiore		1	8	9		1	3	4	13
Terrano	1	5	2	7					7
Primo		1	2	3					3
Secondo									
Terzo									
TOTALE	1	7	12	19		1	3	4	23

Sovere addì 27-02-1996



IL SINDACO

COMUNE DI SOVERE



Denuncia di inizio di attività edilizia.

(art. 4 - L. 04.12.93 - N. 493 come modificata dall'art. 9 - D.L.

24.01.1996 n° 30

- 5. FEB. 1996

AL SIG. SINDACO

PROT. 858 CRT. 10 FASC. CL. 10

Il sottoscritto [redacted] nato a [redacted] il [redacted], residente in [redacted] via A [redacted] n. [redacted] C.F. [redacted] nella sua qualità di (1) [redacted]

dell'immobile ubicato in Sovere via Lombardia

n. snc [redacted] scala [redacted] interno [redacted]

di cui ai mappali 1550 - 3193 del foglio 17 N.C.T./N.C.T.R.

e di cui ai mappali 6029 del foglio 17 N.C.E.U.,

risultante classificato nello strumento urbanistico vigente in zona res. completamento

COMUNICA

che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 04.12.93 N. 493 come modificato dall'art. 9 del D.L. 24.01.1996 n° 30 in data 31.01.1996 darà inizio ai seguenti interventi di:

- Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (2) (a)
Demolizione, reinterrati e scavi, che non riguardino coltivazione di cave e torchiere (b)
Occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero (c)
Eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (d)
Mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a cio preordinate nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'art. 25, ultimo comma, della L. 23.02.1985 n. 47, come sostituito dal comma 12 dell'art. 4 della L. 493/93 (e)
Costruzione di recinzioni, muri di cinta e cancellate (f)
Realizzazione di aree destinate ad attivita sportive senza creazione di volumetrie (g)
Esecuzione di opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile (h)
Esecuzione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici (i)
Varianti a concessioni gia rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia (l)
Realizzazione di parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati (m)

- Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- Demolizione, reinterrati e scavi, che non riguardino coltivazione di cave e torbiere.
- Occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero.
- Eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- Mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'art.25, ultimo comma, della L.29.02.1985 n.47, come sostituito dal comma 12 dell'art.4 della L.493/93.
- Costruzione di recinzioni, muri di cinta e cancellate.
- Realizzazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie.
- Esecuzione di opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.
- Esecuzione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici.
- Varianti e concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso in categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.
- Realizzazione di parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati.

Descrizione delle opere da eseguire:

Modifica ripostigli al piano interrato

Sovere il 18.01.1996

IL PROGETTISTA


COMUNE DI SOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA' EDILIZIA

ART. 4 L. 04/12/93 N. 493 COME MODIFICATO DALL'ART. 8

D.L. 25-11-1995 n. 498

oggetto tavola:

PROGETTO IN SCALA 01/11/1996

SOVERE 1: 100

TAVOLA N.

1

COMMITTENTE

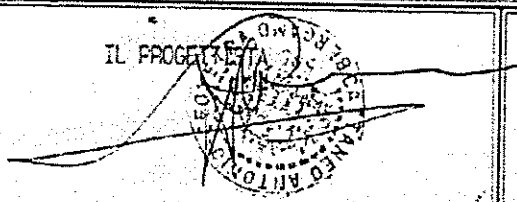
DISEGNATORE

GEOM.

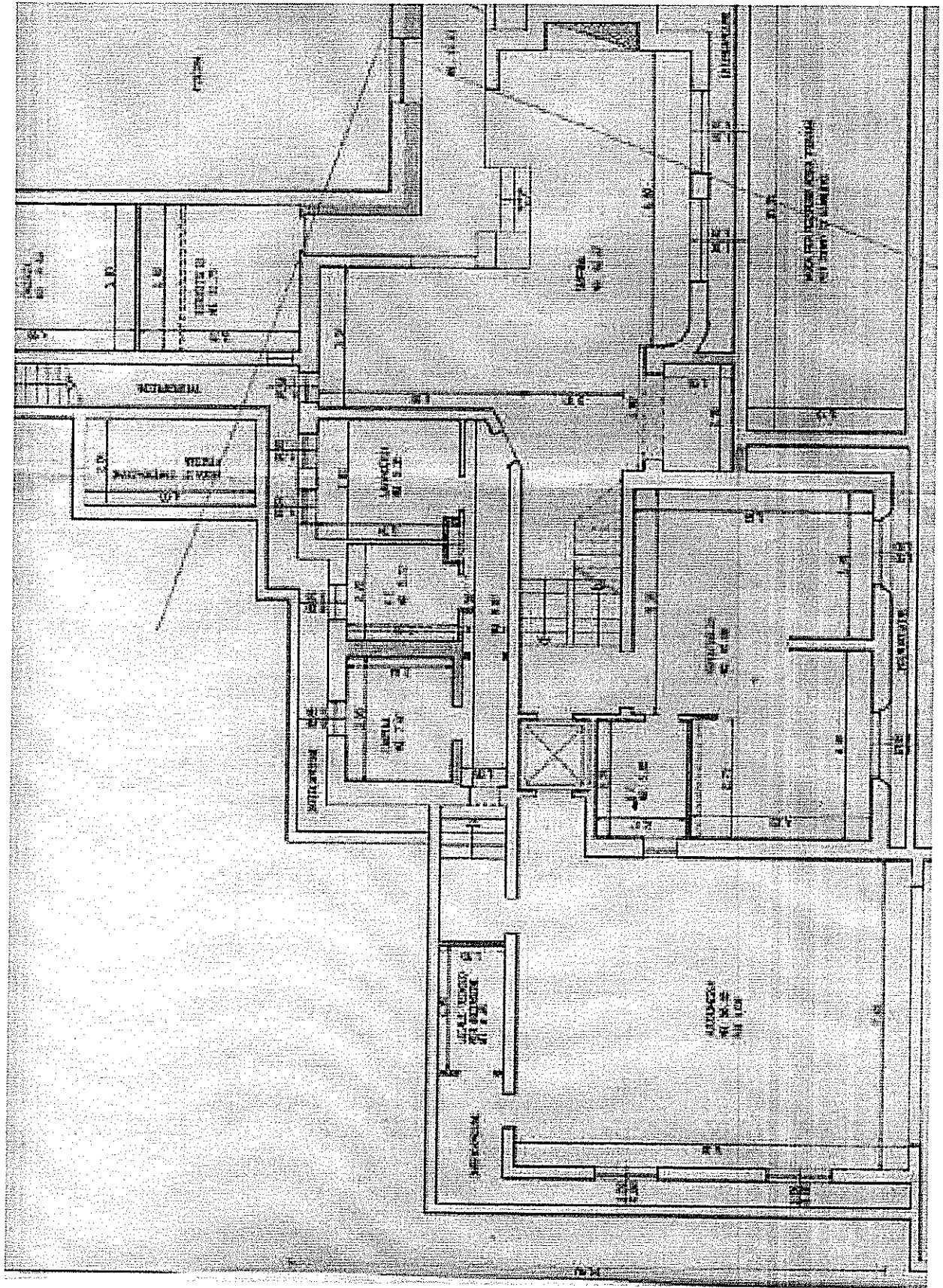
STUDIO TECNICO GEOM ANTONIO CATTANEO

Sovere via Roma n. 80 tel. fax 035/282642

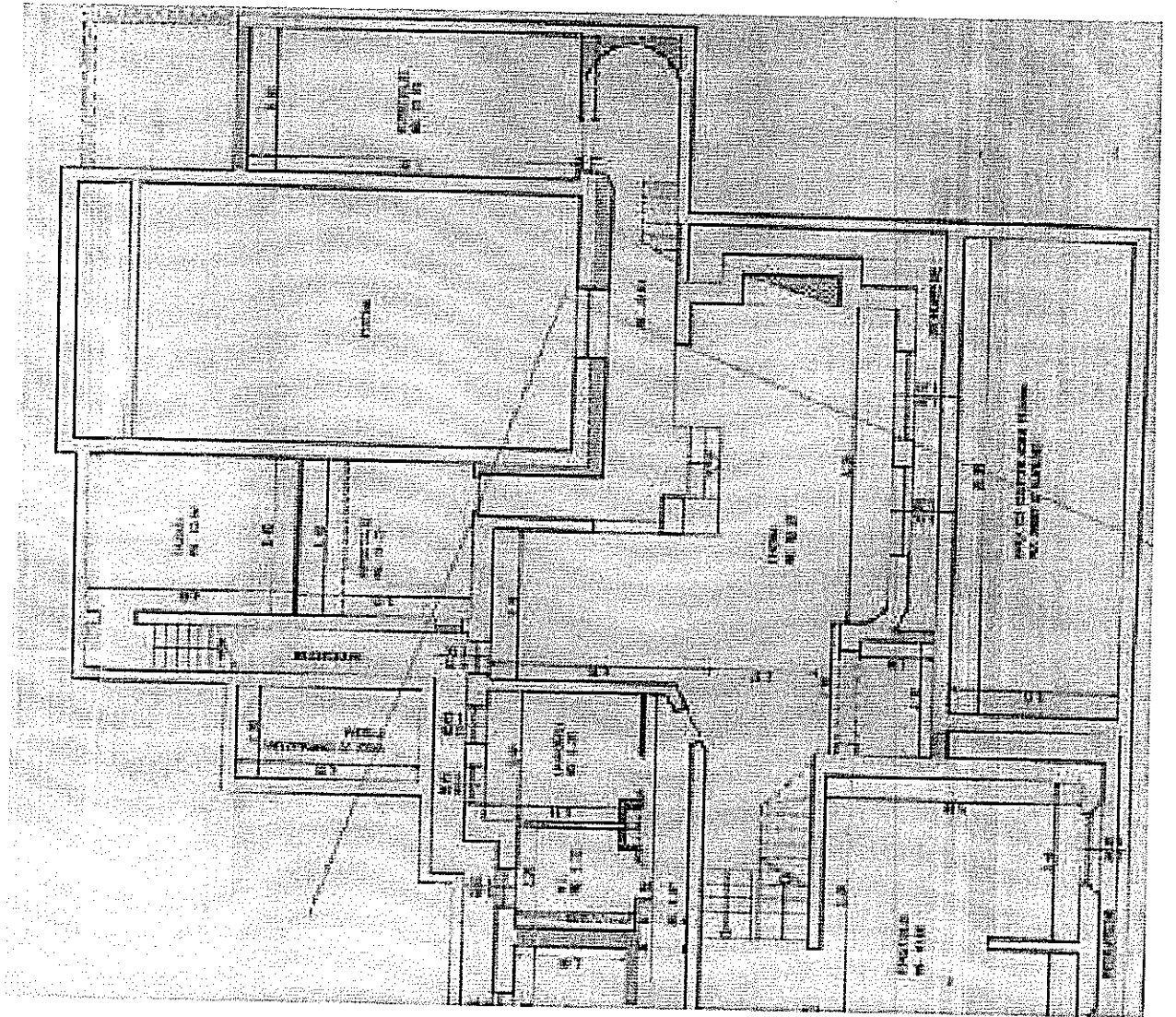
IL PROGETTISTA



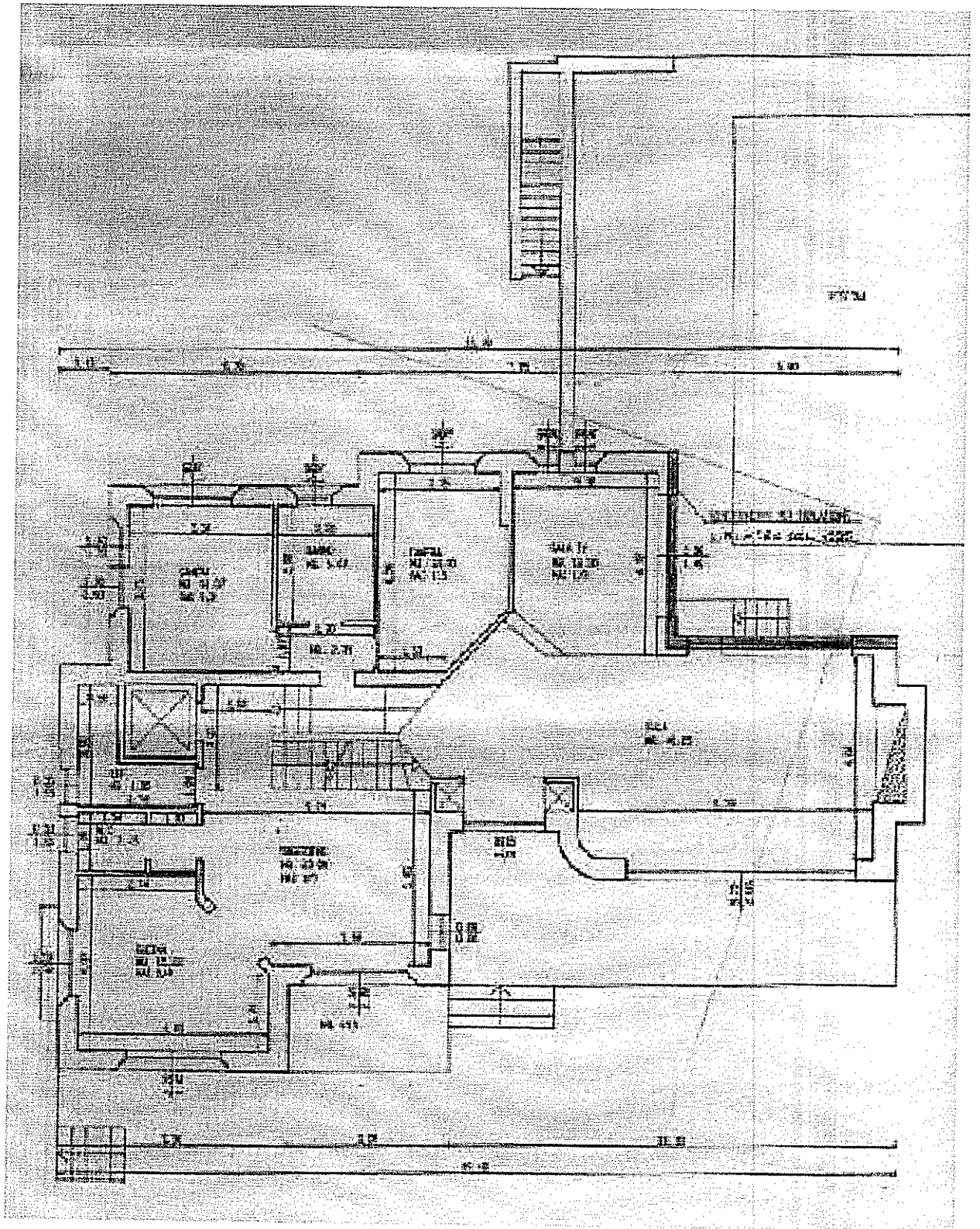
IL COMMITTENTE



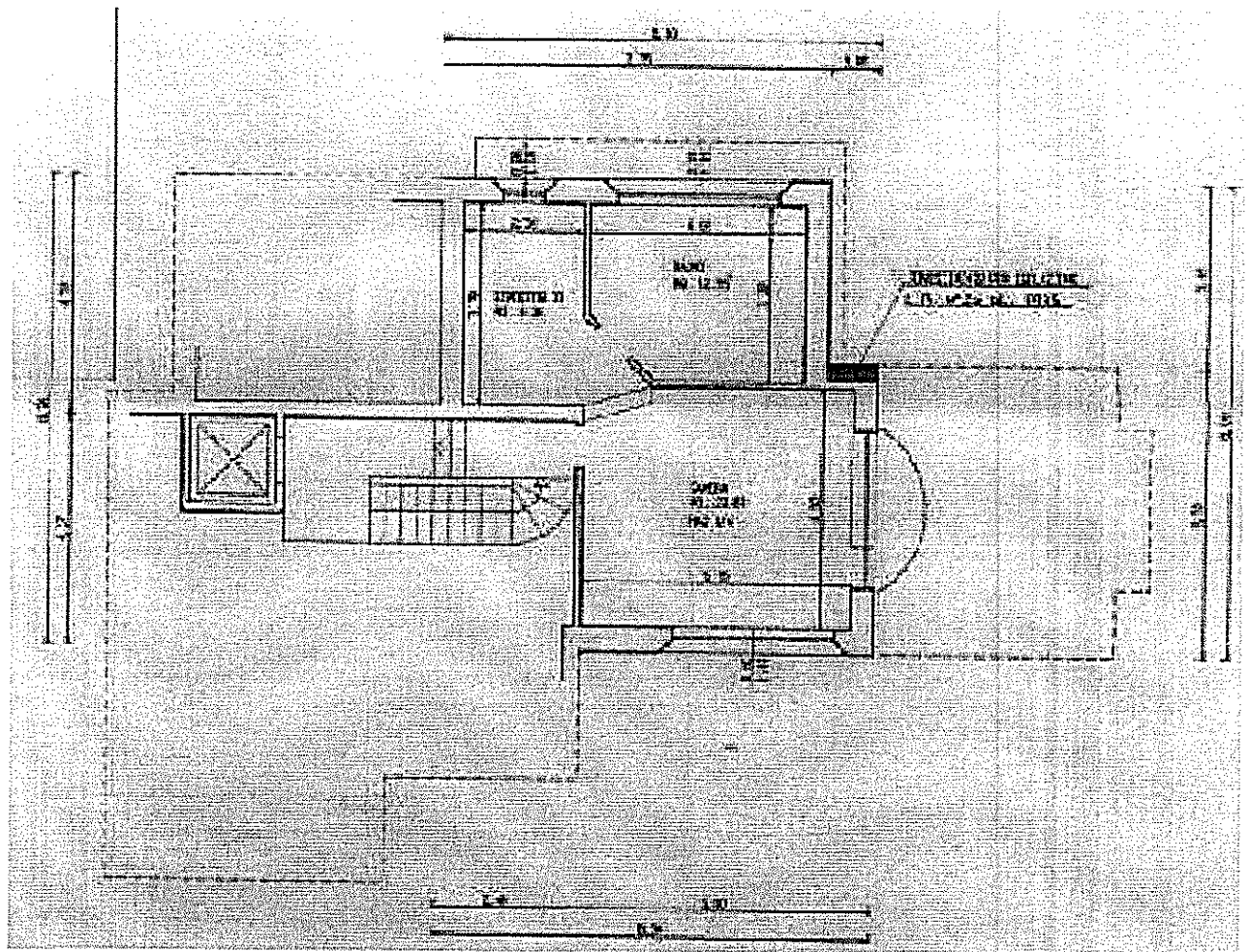
PIANO INTERRATO



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Regione Lombardia

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



valido fino al 03/01/2025

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dati proprietario

Nome cognome: ██████████
Codice fiscale: ██████████
Indirizzo: ██████████
Città: ██████████
Prov. (CA): ██████████
CAP: ██████████
Telefono: ██████████

Categoria Energetica Edifici Regione

Codice identificativo: 10254 - 001901 / 13
Regione: Lombardia
Data di emissione: 03/01/2025

Dati Scoppetto certificazione

Nome cognome della firma: ██████████
Codice fiscale della firma: ██████████

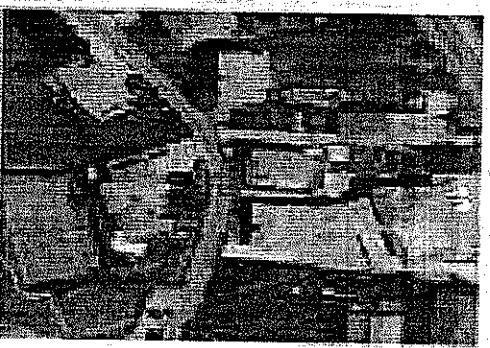
Dati climatizzati

Stanza climatizzata	DESCRIZIONE	Superficie (m²)	Volume (m³)	Volume (m³)	Volume (m³)	Volume (m³)	Volume (m³)	Volume (m³)	Volume (m³)
Sala	CA	7	21	3	10	3	10	3	10

Dati edificio

PROV. REGIONALE: LOMBARDIA
Città: SOVENE
Indirizzo: VIA DANUBIO, 10A
Partecipazione all'immobile: 100% (100%)
Gradi giorno: 2000 h
Categorie edilizie: E (1)
Anno di costruzione: 1990
Superficie utile: 250,00 m²
Superficie di copertura (S): 400,00 m²
Volume totale (V): 1000,00 m³
Riscaldamento: Riscaldamento
Proprietà analitica: N.D.
Proprietà energetica: N.D.
Categorie: N.D.

Foto



Classe energetica - EP₁ zona climatica

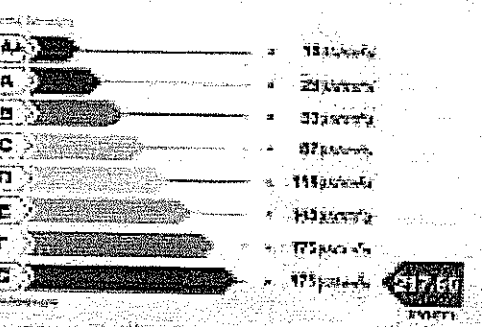
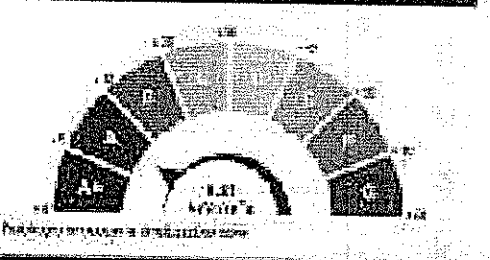


Diagramma di carico energetico



Il risultato ottenuto è: **517,00 kWh/m²**

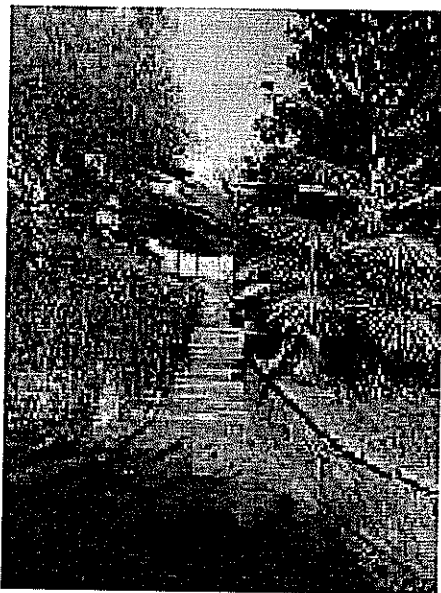
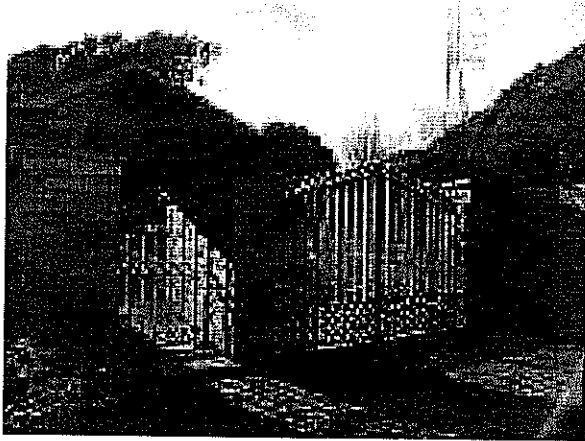
Efficienza di trasmissioni termiche in inverno - C_{tr}



Fin Lombardia

ENIT ED
www.enit-ed.it

L'area esterna e l'edificio

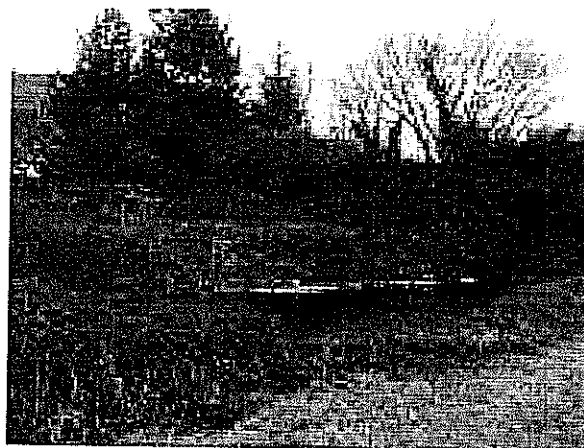
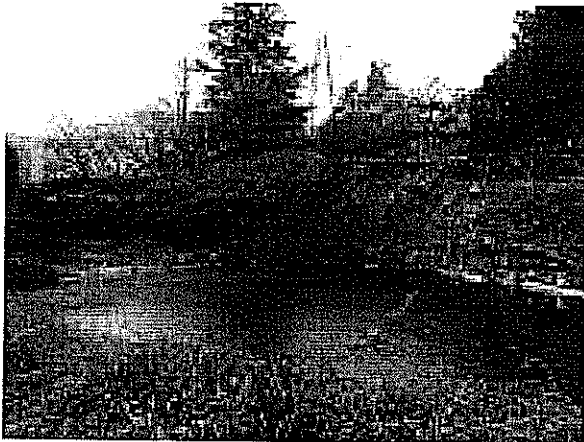
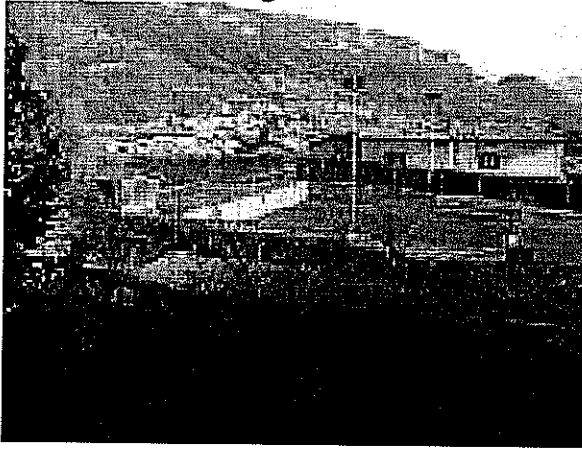




Architetto Elena Sparaco
C.F. SPRLNE72E50A794J P.I. 02640360166
via Gian Battista Moroni 122, 24122 Bergamo,
fax 1782706331, e-mail: sparacoelena@gmail.com



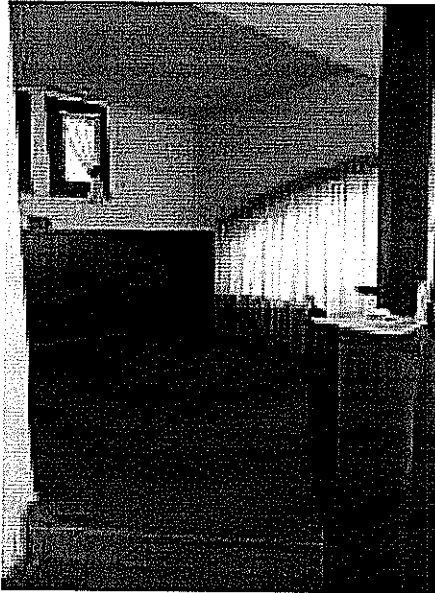
Campo da tennis e laghetto artificiale



Piano terra



Ingresso



Sala tv



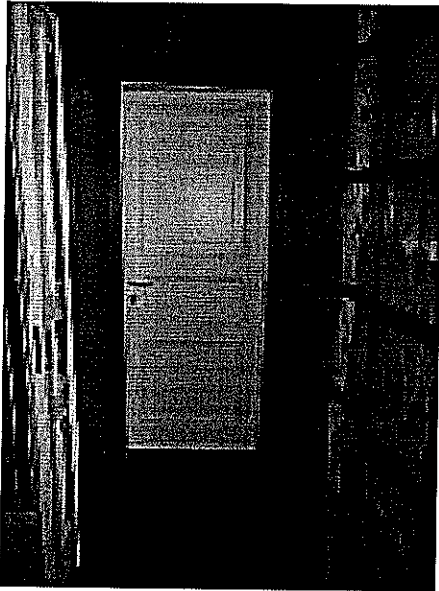
Sala



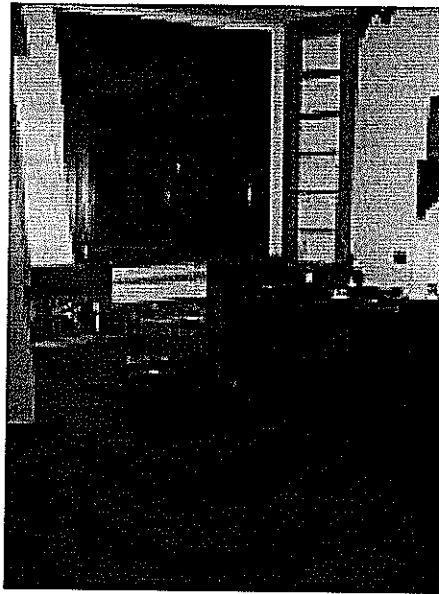
Scala sala-soggiorno-zona notte



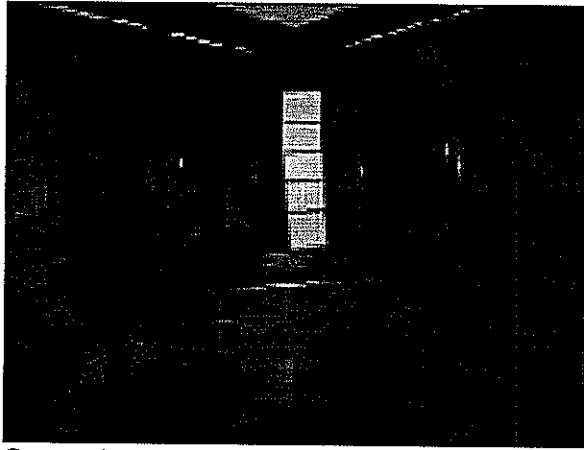
Porta accesso disimpegno zona notte



Disimpegno zona notte



Camera 1

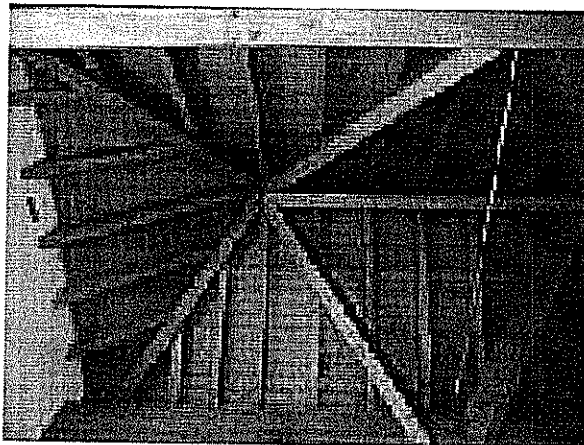


Camera 2



Bagno

Vista su soggiorno e cucina



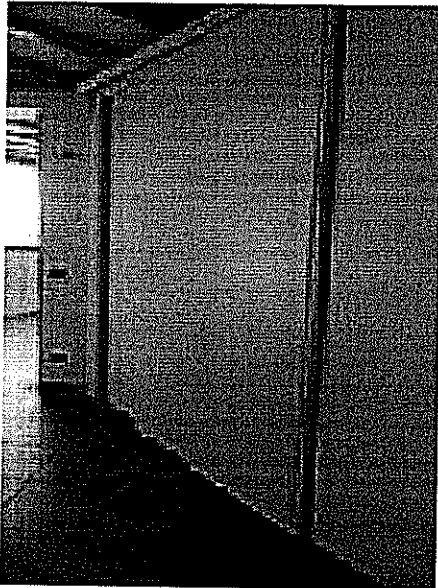
Soffitto soggiorno



W.c.



Ripostiglio



Porte accesso w.c. e ripostiglio



Cucina

Piano primo



Porta accesso locali autorizzati



Ripostiglio

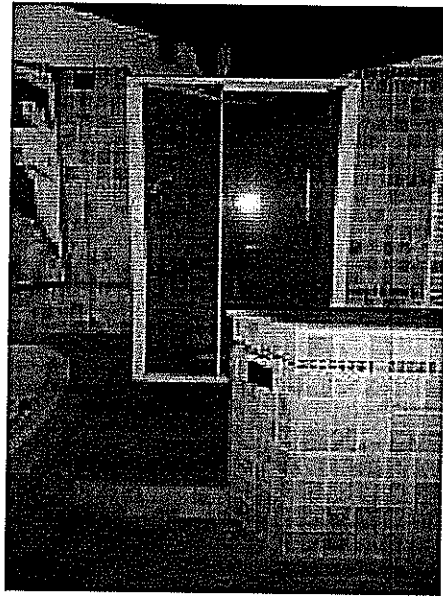
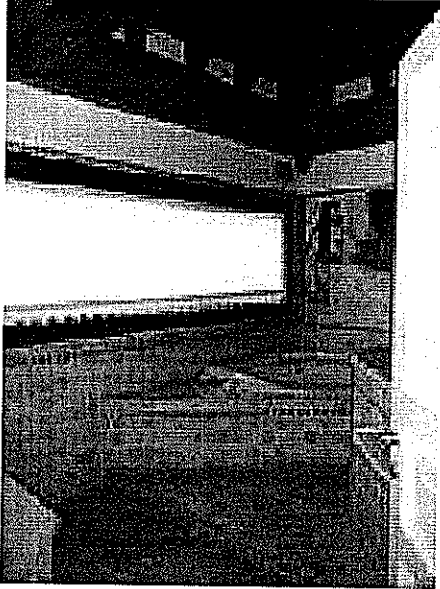


Camera e balcone interno

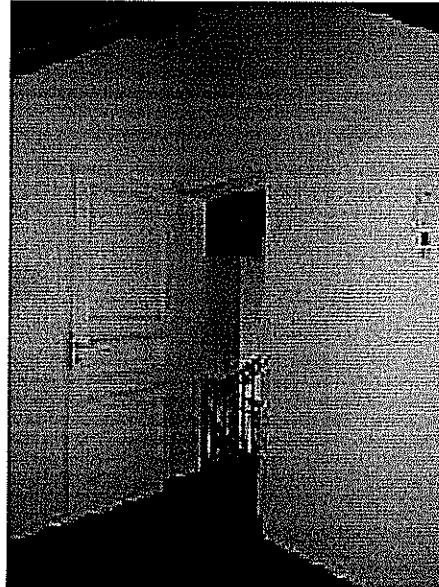


soffitto

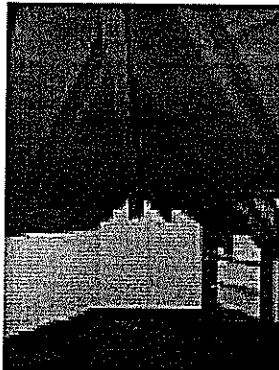
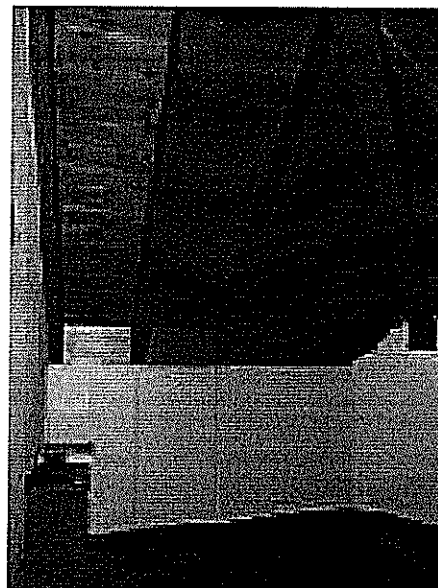
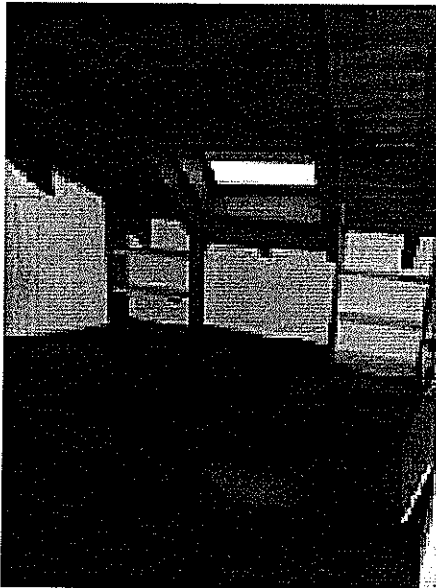
Bagno



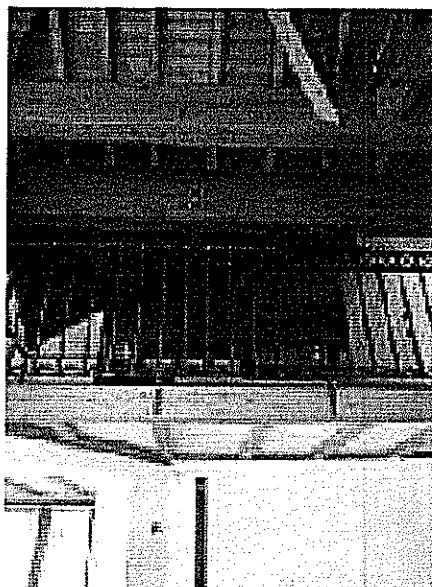
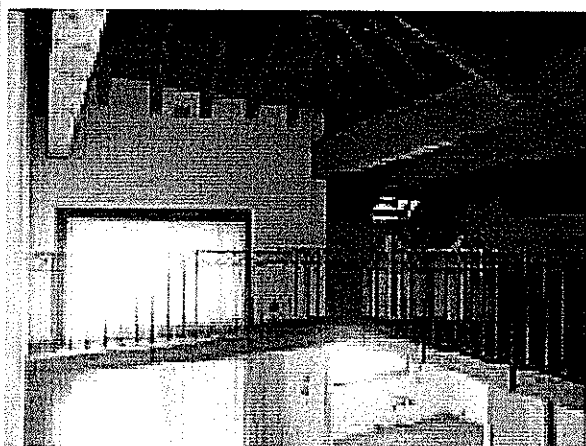
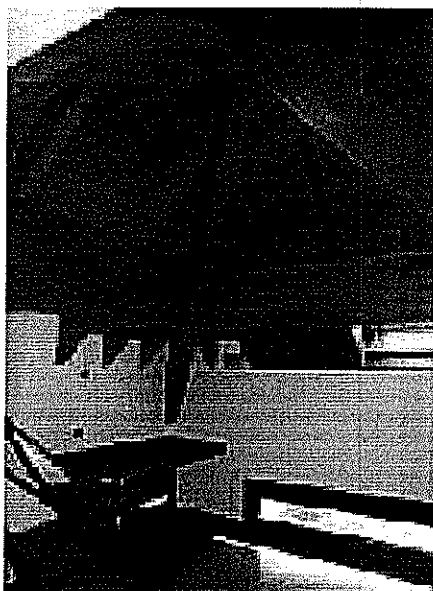
Locale abusivo



Porta d'ingresso locale



Soppalco abusivo



Piano interrato



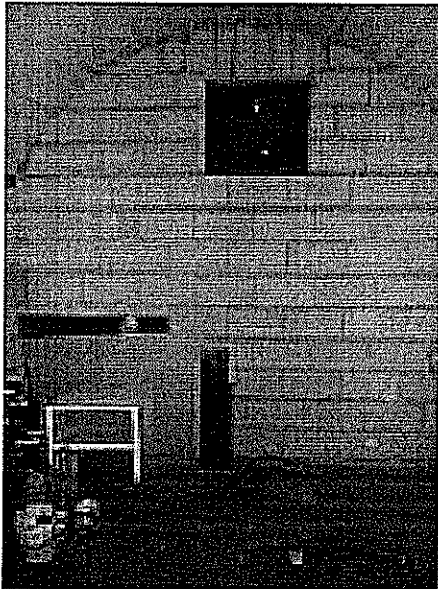
Autorimessa e locale tecnico



Ascensore



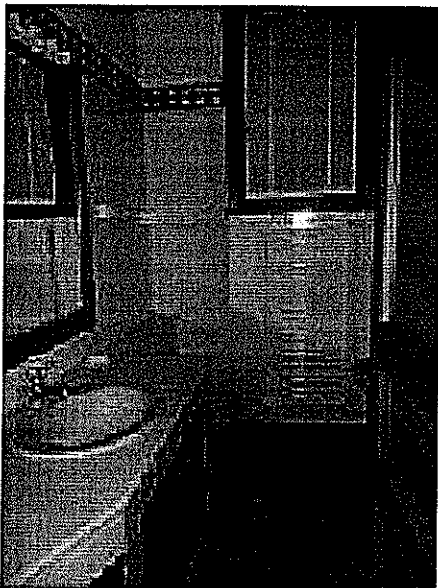
Ingresso disimpegno



Cantina



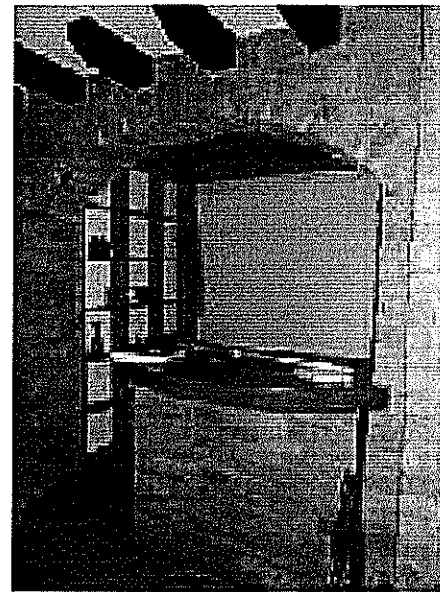
Disimpegno



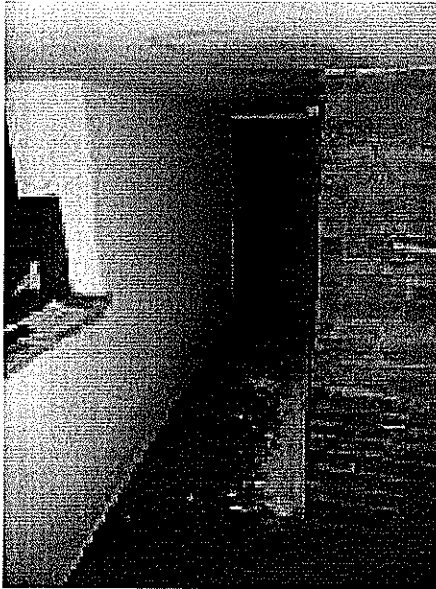
W.c.



Lavanderia



Taverna



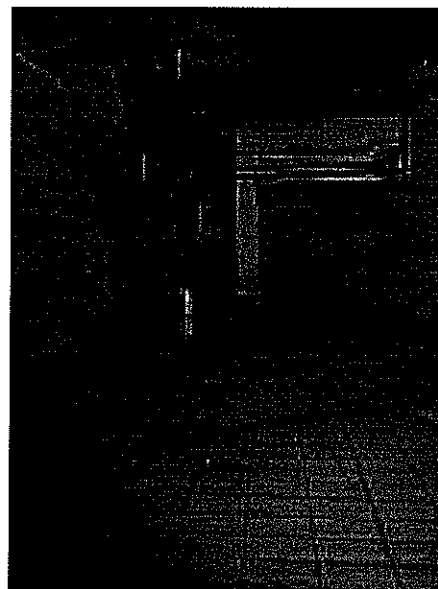
Disimpegno



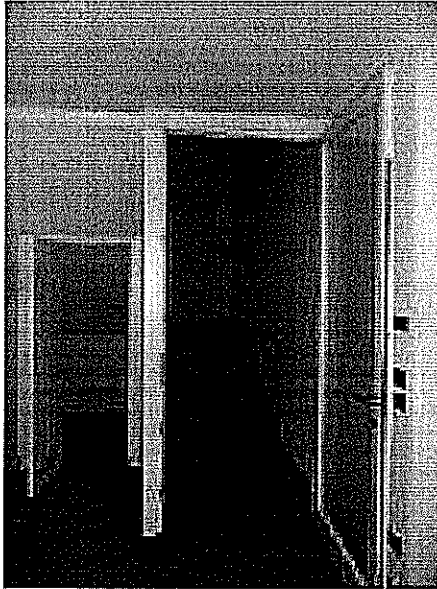
Ripostiglio (sala macchine)



Disimpegno

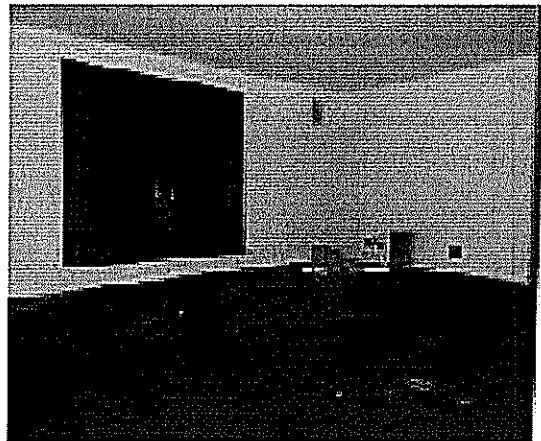
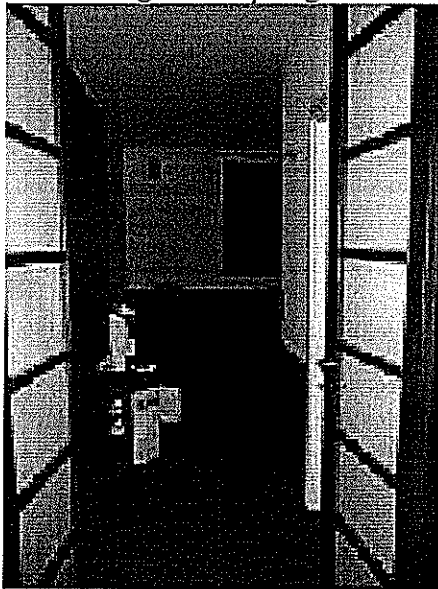


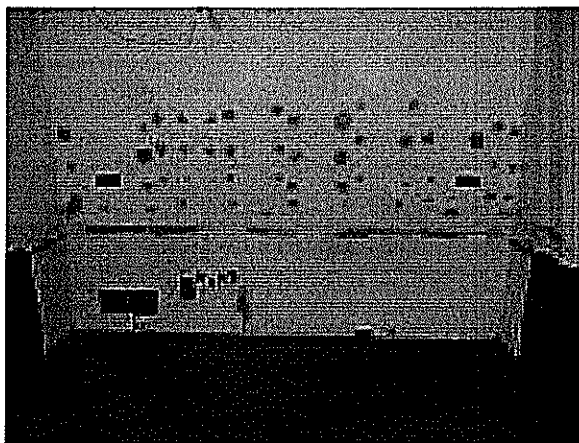
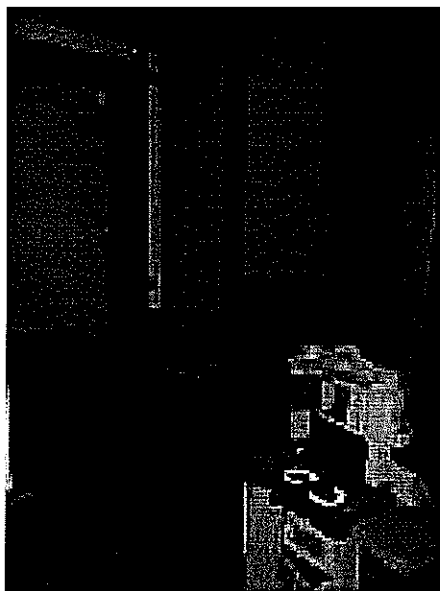
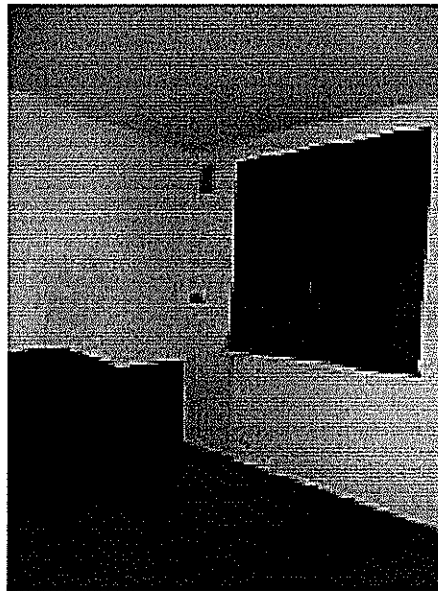
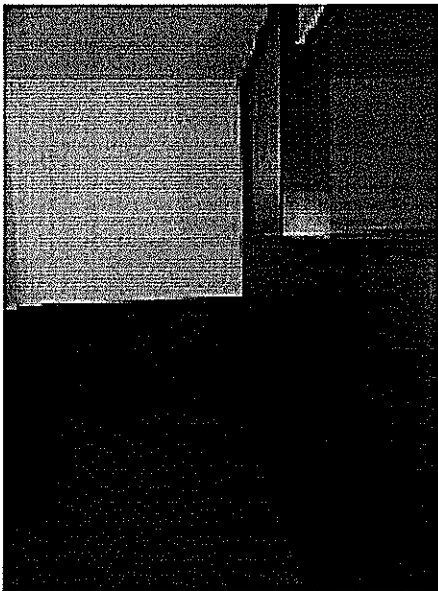
Ripostiglio



Vano scala ascensore

Locale grande "ripostiglio" e w.c.





Parete ripostiglio con impianti



W.c.



Scala P.int.-Pterra

Locale caldaia



AVANTI AL TRIBUNALE DI BERGAMO

Esec. Imm. n. 252/2013

UNICREDIT LEASING SPA**Contro****DICHIARAZIONE**

La sottoscritta Architetto Elena Sparaco, incaricata come esperto estimatore per la procedura sopra citata, dichiara di aver inviato in data 16.01.2015, oltre all'invio telematico ed al deposito della copia cortesia in cancelleria per il Tribunale, n. 1 copia cartacea della perizia completa dei relativi allegati ai seguenti nominativi:

- **UNICREDIT LEASING SPA** (creditore procedente)

per il tramite del proprio Avvocato

- [REDACTED] (debitore esecutato)

Unitamente alla copia cartacea, al creditore procedente è stato trasmesso un supporto informatico (CD-ROM) contenente:

1. la perizia completa dei relativi allegati.
2. la perizia ed i soli allegati costituiti da riproduzioni fotografiche e planimetrie (escluse copie di atti e visure), il tutto privo dei dati sensibili dei creditori, dei comproprietari o di altri soggetti (ai sensi della privacy), onde consentire il tempestivo conferimento dei dati agli enti interessati, per la pubblicazione sui siti internet, destinati all'inserimento degli avvisi di cui all'art. 490 c.p.c.

Bergamo, 16 gennaio 2015

Il perito estimatore
Arch. Elena Sparaco

TRIBUNALE DI BERGAMO

Esec. Imm. n. 252/2013

UNICREDIT LEASING SPA

Contro

[REDACTED]

Giudice Esecutore: dott.ssa Golinelli Giovanna

Udienza di giuramento: 17.10.2014

Prossima udienza: 20.02.2015

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO

Nel Comune di Sovere, nelle "Aree di valore paesaggistico ed ambientale"-Zona di salvaguardia ambientale come definite dal PGT, sono localizzati i beni immobili siti in via Lombardia 16/A costituiti da villetta indipendente, in ottimo stato manutentivo e con finiture di alta qualità (Classe Energetica G, EPh 217,60 KWh/m²a) con area pertinenziale circostante esclusiva (superficie circa mq 3.000,00), sulla quale insiste una piscina, oltre ad un laghetto artificiale ed un campo da tennis (questi ultimi due non indicati nella documentazione catastale e comunale), disposta su tre livelli comunicanti tra loro mediante scala ed ascensore interni, così composta, secondo la documentazione in atti:

- Piano interrato (superficie commerciale pari a circa mq 285,74): due vani principali, locali accessori, disimpegni, servizi, locali tecnici con relativi disimpegni ed una autorimessa (superficie pari a mq 67,00);
- Piano terra (superficie commerciale pari a circa mq 184,04): sala con camino (con una porzione a doppia altezza), sala TV, soggiorno (a doppia altezza), terrazzo prospiciente il soggiorno, cucina, w.c. con anti-w.c., ripostiglio, due camere doppie, bagno, disimpegno;
- Piano primo (superficie commerciale pari a circa mq 70,91): camera matrimoniale, ripostiglio, bagno;


il tutto identificato presso l'Agencia del Territorio, Catasto Fabbricati, Sezione SO, Foglio 17, come segue:

▪ ***Abitazione in villino***

mappale 6029 subalterno 2, piani INT-T-1
categoria A/7 classe 2 consistenza vani 11,0 rendita catastale
Euro 499,93

▪ ***Autorimessa***

mappale 6029 subalterno 3
categoria C/6 classe 2 consistenza mq. 67 rendita catastale
Euro 65,75.

Le due unità immobiliari risultano insistere sulle particelle 1550 e 3193, attualmente censite a Catasto Terreni, pur costituendo un unico lotto, definito "ente urbano", al mappale 6029, ed intestate alla Sig.ra  come segue:

- foglio di mappa 9 particella 1550
categoria SEMINATIVO classe 3 consistenza Are 12,60
reddito dominicale Euro 2,93 reddito agrario Euro 4,56
- foglio di mappa 9 particella 3193
categoria PRATO classe 3 consistenza Are 19,25
reddito dominicale Euro 3,48 reddito agrario Euro 5,47

Confini in unico corpo- da un lato mappali 5580, 5579, 1548; da un secondo lato mappali 5579, 1548, 1549; da un terzo lato via Lombardia.

Difformità edilizie rilevate:

Piano primo: Locale mansardato, superficie commerciale pari a circa mq 17,00, completo di finiture ed impianti. Il locale è utilizzabile esclusivamente come, ripostiglio, guardaroba, spogliatoio, costituendo porzione di sottotetto accessibile non abitabile; Soppalco abitabile mansardato open-space, aperto sul soggiorno, superficie commerciale pari a circa mq 36,88, completo di finiture ed impianti. Il soppalco è illuminato per mezzo di tre lucernari e tre finestre a filo pavimento. Le difformità sono sanabili.

Piano interrato: Suddivisioni interne (difformità sanabili) e parete completa di impianti per poter ospitare un'eventuale zona cottura (uso non compatibile

con la destinazione d'uso originaria) per l'ampio locale di circa 41,00 mq, con destinazione d'uso in atti quale "ripostiglio".

Pratiche edilizie:

-Concessione edilizia con contributo n.126/93, pratica n. 147/93, rilasciata in data 17.09.1993 per nuova costruzione di civile abitazione e strada d'accesso;

-Autorizzazione edilizia n.156/93 in data 8.11.1993;

- Concessione edilizia con contributo in sanatoria n. 42/94, pratica n.147/93-1 rilasciata in data 9.03.1994

-Variante Denuncia di inizio attività del 18.01.1996, presentata presso il Comune in data 5.2.1996, prot. 858, cat.10, avente ad oggetto modifiche al piano interrato.

-I lavori risultano ultimati in data 31.01.1996

-Il certificato di abitabilità dell'edificio è stato rilasciato con decorrenza 27.02.1996. (Necessiterà di richiesta nuovo certificato di agibilità, a seguito degli interventi edilizi ed impiantistici difformi, previa sanatoria).

Stato di occupazione: La proprietaria risulta tuttora residente, ma ha riferito di non abitare più lì.

Valore proposto a base d'asta: € 1.292.199,85

Bergamo, 13 gennaio 2015

Il perito estimatore
Arch. Elena Sparaco