

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**BANCA DEL TERRITORIO CREDITO COOPERATIVO S.C.**

contro



N. Gen. Rep. 912/17

Giudice Dr. **Giovanni PANZERI**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Omar Benedetti*  
*iscritto all'Albo della provincia di Bergamo al N. 1898*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al N. 366*  
*C.F. BNDMRO72P15A794V- P.Iva 02927310165*

*con studio in Bergamo, Via G. De Grassi, 39*  
*telefono: 3383425501*  
*fax: 0350791402*  
*email: omar.benedetti@tiscali.it*

---



**0. PREMESSA:**

Si ritiene corretto suddividere il compendio in più lotti in funzione dell'ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, della loro destinazione d'uso, nonché quote di proprietà e precisamente in n. 3 lotti di seguito definiti:

BENI IN COMUNE di VILLONGO via XXV Aprile, 4

Lotto 1 – Unità Immobiliare P.T. mapp. 1525 sub. 4  
Box auto mapp. 1525 sub. 6

Lotto 2 – Unità Immobiliare P.1 mapp. 1525 sub. 5  
Unità Immobiliare P.2. mapp. 1525 sub. 7  
Box auto mapp. 2496  
Terreno mapp. 1678

BENI IN COMUNE di VILLONGO via G. Sora, 2/f

Lotto 3 – Unità Immobiliare mapp. 3994 sub. 701  
Box auto mapp. 3994 sub. 702



**Lotto 1**  
**Beni in VILLONGO - via XXV Aprile, 4**

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

**A. Piena proprietà per la quota di 2/9 di Appartamento al piano terra sito in Villongo via XXV Aprile, 4.**

Il bene si trova all'interno di un fabbricato realizzato su n. 2 piani fuori terra più sottotetto.

Il fabbricato, avente come tipologia edilizia "appartamento in villetta" possiede aree a verde, di manovra e camminamenti comuni alle altre unità, e si compone di n. 2 unità abitative con accesso indipendente una sita al piano terra e l'altra sita al piano primo, oltre ad un sottotetto praticabile (non abitabile), allestito secondo i canoni abitativi ma privo di pratica edilizia autorizzativa e relativa abitabilità ed accessibile comodamente dal vano scala interno.

L'unità immobiliare di cui al **lotto 1** ed oggetto della procedura, è disposta al piano terra ed è composta da:

**-Appartamento al piano terra:**

Ingresso indipendente, ingresso da vano scala comune, soggiorno/pranzo, cucina abitabile, disimpegno notte, n. 2 bagni, un piccolo studio, una camera da letto matrimoniale e una camera da letto singola,

L'appartamento, conta un'altezza interna di h. 2,85 m.,

**L'appartamento al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 135,00.**

L'unità immobiliare è termoautonoma.

**-Ripostiglio esterno (taverna)**

Locale unico ripostiglio dotato di finestra, camino a legna e riscaldato con fancoil, posto al piano terra adibito a taverna inserito in un fabbricato accessorio composto da un unico piano con accesso indipendente dal box auto di cui al sub. 6.

Il ripostiglio possiede un tetto in legno a vista ed ha un'altezza minima alle gronde di circa m. 2,47 e m. 2,44 e massima in colmo di circa m. 2,72,

**Il locale ripostiglio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 21,50.**

L'unità immobiliare, possiede in comune con le altre unità immobiliari l'area a verde, di manovra nonché i camminamenti oltre ad un piccolo ripostiglio esterno non autorizzato e non accatastato

Partita - intestata a:

[REDACTED]  
Proprietà per 2/9

[REDACTED] Proprietà per 2/9

[REDACTED] Proprietà per 2/9

[REDACTED] c.f.

Sez. VA, foglio 5 mappale 1525 subalterno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 397,67, via XXV APRILE n. 2, registrata all'UTE con la scheda n. prot. 30748/1 del 15/07/1987.



Dati derivati da:

- Variazione del 15/07/1987 in atti dal 07/06/1999 Inserimento Classamento L.449/97 (n. 39748/1987).

- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 02/02/2010 protocollo n. BG0001045 in atti dal 04/01/2011 Registrazione: US Sede: Bergamo Volume: 9990 n: 1641 del 14/12/2010 Successione di [REDACTED] (n. 107.1/2011)

Coerenze:

- confini dell'unità immobiliare al piano terra da nord in senso orario: - via XXV Aprile, -mapp. 1678, app. 2496 -mapp. 1569, mapp. 1525 sub. 6, - mapp. 1525 sub. 6, mapp. 1880.

- confini del ripostiglio al piano terra da nord in senso orario: - via XXV Aprile, - mapp. 1525 sub. 6, -mapp. 1569, mapp. 2666 -mapp. 1880.

**B. Piena proprietà per la quota di 2/9 di Box auto con annesso locale caldaia al piano terra sito in Villongo via XXV Aprile, 4.**

Il bene è composto da un box auto posto al piano terra inserito in un fabbricato accessorio adiacente all'abitazione composto da un piccolo ambiente adibito a locale caldaia/lavanderia ed un locale più grande adibito a box auto aperto privo di basculante.

Il box auto possiede un tetto in legno a vista ed ha un'altezza minima alle gronde di circa m. 2,47 e m. 2,44 e massima in colmo di circa m. 2,72,

**Il locale Box auto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 35,00.**

Partita - intestata a:

- [REDACTED]

Proprietà per 2/9

[REDACTED] Proprietà per 2/9

[REDACTED] Proprietà per 2/9

[REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà per 3/9

Sez. VA, foglio 5 mappale 1525 subalterno 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie catastale 35 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 66,11, via XXV APRILE n. 2, registrata all'UTE con la scheda del 15/12/1987

Dati derivati da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 02/02/2010 protocollo n. BG0001045 in atti dal 04/01/2011 Registrazione: US Sede: Bergamo Volume: 9990 n: 1641 del 14/12/2010 Successione di [REDACTED] (n. 107.1/2011)

Coerenze:

- confini del box auto al piano terra da nord in senso orario: - via XXV Aprile, - mapp. 1525 sub. 4, -mapp. 1569, mapp. 2666 - mapp. 1525 sub. 4.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale a confine con aree destinate ad attività artigianali, nei pressi della S.P. 91, con strada di penetrazione a traffico locale e parcheggi buoni.

Servizi della zona: scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, parco giochi, biblioteca, negozio al dettaglio, supermercato, farmacie, campo da tennis, campo da calcio, centro sportivo, verde attrezzato.  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/ artigianali

Collegamenti pubblici: autobus

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: [REDACTED] in qualità di comproprietaria del bene. Proprietà per 2/9

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

1 -IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bergamo in data 11 settembre 1998 ai nn. 32468/6775 per Lire 100.000.000 a garanzia di un finanziamento di Lire 50.000.000 concesso con atto in data 9 settembre 1998 n. 8047 di rep. Notaio Pavoni Fabrizio, della durata di anni 7, a favore di "Banca di Valle Camonica s.p.a." e contro [REDACTED]

2 -IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Bergamo il 19 maggio 2017 ai nn. 21867/3825 per €. 13.000,00 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 4 maggio 2017 n. 2679 rep., a favore di "Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo -Società Cooperativa" ed a carico di [REDACTED]

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

1 -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 22 settembre 2017 n. 9521 di rep., trascritto a Bergamo in data 2 ottobre 2017 ai nn. 43258/29031 a favore di: Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo -Società Cooperativa" ed a carico di [REDACTED]

Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito di Euro 5.525,30 oltre agli interessi di mora le spese occorrendo tutte.



4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

##### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dall'esame delle pratiche edilizie depositate presso l'Amministrazione Comunale di Villongo sono emerse alcune difformità rispetto allo stato di fatto dei beni.

In particolare:

1) risulta demolito la bussola d'ingresso, nonché realizzato porzione di tavolati interno divisorio (non strutturale) tra soggiorno e cucina e tra studio disimpegno.

2) risulta edificato un piccolo ripostiglio (comune a tutte le unità) a ridosso del fabbricato residenziale e del box auto di cui al mapp. 2496 che non è autorizzato da alcuna pratica edilizia

Verificato le prescrizione di P.G.T. la difformità di cui al punto 1) risulta comunque sanabile, regolarizzabili mediante:

-SCIA in sanatoria e per quanto realizzato in assenza di titolo abilitativo dovranno sostenersi indicativamente:

- Spese tecniche:	€ 1.000,00
- Diritti di segreteria:	€ 30,00
- <u>Sanzioni:</u>	<u>€ 516,00</u>
<b>Oneri Totali:</b>	<b>€ 1.546,00</b>

Verificato le prescrizione di P.G.T. la difformità di cui al punto 2) **NON RISULTA SANABILE**, pertanto si quantifica un importo complessivo pari a €. 1.500,00 per la rimozione e il ripristino dei luoghi, e si calcola di **competenza del lotto 1 un Onere pari a € 750,00**

##### 4.3.2. *Conformità catastale:*

Dall'esame degli atti catastali è risultato che la documentazione depositata non risulta perfettamente aggiornata allo stato di fatto dei beni oggetto della presente procedura. Le difformità riscontrate non sono tuttavia apprezzabili o sostanziali e non incidono né sulla consistenza, né sulla classe, né sulla categoria del bene, pertanto ai sensi della circolare 2010 n. 2 DL n.78-2010 art.3 punto e) si mantiene la scheda catastale attuale.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### 5.1 **Spese di gestione:**

Spese ordinarie annue di gestione delle unità immobiliari stimate: **€ 100,00**

Spese condominiali: **nessuna**



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

-In forza di successione legittima in morte di [REDACTED]  
[REDACTED] di cui a dichiarazione trascritta l'11 marzo  
2011 ai nn. 13287/7467, la piena proprietà delle unità in oggetto veniva ereditata:  
dalla moglie:  
[REDACTED] proprietà 3/9.  
e dai tre figli:  
[REDACTED] proprietà 2/9.  
[REDACTED] proprietà 2/9.  
[REDACTED] proprietà 2/9.

Si rileva che presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo non risultano  
trascritte le seguenti accettazioni di eredità in morte di:  
[REDACTED]

### 6.2 Precedenti proprietari:

-Dall'impianto meccanografico presente in Catasto, alla data del 30 giugno 1987, le  
unità insistenti sul mappale 1525 [REDACTED] 496 erano di proprietà del signor [REDACTED]

-In forza di compravendita in data 19 agosto 1975 n. 14413 di rep. Notaio Luigi  
Dognini trascritta il 4 settembre 1975 ai nri. 14500/12630 il signor [REDACTED]  
[REDACTED] acquistava da [REDACTED]  
[REDACTED] il mappale 1678 fg. 5;

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### P.E. n. 1 – Licenza di Costruzione

per lavori di "Nuova Costruzione di civile abitazione" intestata al sig. [REDACTED]

Licenza di Costruzione n. 03/63 del 24/01/1963, presentata in data 29/12/1962.

### P.E. n. 2 – Autorizzazione di Abitabilità di Casa

Autorizzazione di Abitabilità di Casa, rilasciata il 18/06/1965, intestata a sig. [REDACTED]

### P.E. n. 3 – Concessione Gratuita Per Opere Edilizie

per lavori di "Ristrutturazione tetto e formazione tettoia al piano primo" intestata al  
sig. [REDACTED]

Concessione Edilizia prot. 4923, del 14/07/1989, presentata in data 23/12/1988

### P.E. n. 4 – Condo Edilizio – Concessione edilizia a sanatoria per opere edilizie

per lavori di sanatoria "Ampliamento casa di civile abitazione autorimessa e box"  
intestata al sig. [REDACTED]

Concessione Edilizia in Sanatoria n. prot. 2266, del 24/08/1990, presentata in data  
30/06/1986.

Le unità immobiliari, hanno subito modifiche successive a tale data come riportato  
nella presente perizia.



Descrizione **Appartamento Piano Terra** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 2/9 di Appartamento al piano terra sito in Villongo via XXV Aprile, 4.

Il bene si trova all'interno di un fabbricato realizzato su n. 2 piani fuori terra più sottotetto. Il fabbricato, avente come tipologia edilizia "appartamento in villetta" possiede aree a verde, di manovra e camminamenti comuni alle altre unità, e si compone di n. 2 unità abitative con accesso indipendente una sita al piano terra e l'altra sita al piano primo, oltre ad un sottotetto praticabile (non abitabile), allestito secondo i canoni abitativi ma privo di pratica edilizia autorizzativa e relativa abitabilità ed accessibile comodamente dal vano scala interno.

L'unità immobiliare di cui al **lotto 1** ed oggetto della procedura, è disposta al piano terra ed è composta da:

-Appartamento al piano terra:

Ingresso indipendente, ingresso da vano scala comune, soggiorno/pranzo, cucina abitabile, disimpegno notte, n. 2 bagni, un piccolo studio, una camera da letto matrimoniale e una camera da letto singola,

L'appartamento, conta un'altezza interna di h. 2,85 m.,

**L'appartamento al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 135,00.**

L'unità immobiliare è termoautonoma.

-Ripostiglio esterno (taverna)

Locale unico ripostiglio dotato di finestra, camino a legna e riscaldato con fancoil, posto al piano terra adibito a taverna inserito in un fabbricato accessorio composto da un unico piano con accesso indipendente dal box auto di cui al sub. 6.

Il ripostiglio possiede un tetto in legno a vista ed ha un'altezza minima alle gronde di circa m. 2,47 e m. 2,44 e massima in colmo di circa m. 2,72.

**Il locale ripostiglio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 21,50.**

L'unità immobiliare, possiede in comune con le altre unità immobiliari l'area a verde, di manovra nonché i camminamenti oltre ad un piccolo ripostiglio esterno non autorizzato e non accatastato

Partita - intestata a:

[REDACTED] **Proprietà per 2/9**

[REDACTED] **Proprietà per 2/9**

[REDACTED] **Proprietà per 2/9**

**Proprietà per 3/9**

Sez. VA, foglio 5 mappale 1525 subalterno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 397,67, via XXV APRILE n. 2, registrata all'UTE con la scheda n. prot. 30748/1 del 15/07/1987.

Coerenze:

- confini dell'unità immobiliare al piano terra da nord in senso orario: - via XXV Aprile, - mapp. 1678, mapp. 2496 -mapp. 1569, mapp. 1525 sub. 6, - mapp. 1525 sub. 6, mapp. 1880.

- confini del ripostiglio al piano terra da nord in senso orario: - via XXV Aprile, -mapp. 1525 sub. 6, -mapp. 1569, mapp. 2666 -mapp. 1880.

L'edificio è stato costruito nel 1962 e terminato nel 1965, nel 1988 è stato ristrutturato il tetto, nel 1990 condonato ripostiglio e varianti di sagoma.

L'unità immobiliare al piano terra ha un'altezza interna di circa m. 2,85, il ripostiglio possiede un'altezza minima alle gronde di circa m. 2,47 e m. 2,44 e massima in colmo di circa m. 2,72.

Giudice Dr. Giovanni Panzeri  
Perito: Arch. Omar Benedetti





**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico "**Piano di Governo del Territorio vigente**": in forza di:  
- PGT approvato con delibere di Consiglio Comunale n°9 del 08 /05/2015 e n°5 del 03/04/2017, l'immobile è identificato nella zona: **Insedimenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali zona A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio bassa**

Norme tecniche ed indici:

*Art. 17 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali*

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono così individuati:

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

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

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

D - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera

In tutti i comparti di cui al precedente comma è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.

Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall' Art 7, non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo art. 18.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 31 lettere a-b-c-d della Legge 457/78.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 10. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento.

Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade, con previsioni planivolumetriche.

Tale planivolumetria dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confinanti.

In ordine alle distanze valgono i disposti del D.M. 1444/68; sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti.

I sopralzi degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti.

E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile:

Edifici posti nei comparti B S.f.2 x 0,05/ S.r.c.

**Edifici posti nei comparti A e D S.f.2 x 0,06 / S.r.c.**

Edifici posti nei comparti C S.f.2 x 0,07 / S.r.c.

dove:

S.f.2 = Superficie fondiaria espressa in mq.

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

E' previsto comunque un limite massimo dello 0,55 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria nel comparto C e di 0,45 mq/mq nei comparti B e 0,5 mq/mq nei comparti A e D.



I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza di più piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi e limitatamente ai minimi di cui all'art.63 della l.r.12/2005. Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.

Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 9 non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.

#### *Art. 9 Destinazioni d'uso*

La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.

Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e le denunce di inizio attività, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile ed, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.

Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio attività.

I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite dell'immobile o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico.

Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto.

Il mutamento della destinazione d'uso si configura come tale anche senza realizzazione di opere edilizie quando la nuova utilizzazione dell'immobile o di sua porzione determina il passaggio da una all'altra delle seguenti destinazioni principali:

- **residenza**, come definita al successivo comma 7, lettera **a**
- **produttiva**, come definito al comma 7, lettere **b e c**
- **commerciale** come definita al successivo comma 7 lettere **d**) ed **e**)
- **direzionale** come definito al successivo comma 7 lettera **f**)
- **turistica e ricettiva** come definita al successivo comma 7 lettera **g**)
- **sportiva** come definita al successivo comma 7 lettera **h**)
- **agricola** come definita al successivo comma 7 lettera **i**)

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:

a) residenziale e attività connesse e compatibili quali: attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; circoli privati; attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale; residenze collettive, ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive; è inoltre compatibile con la destinazione residenziale l'uso di unità immobiliari per attività professionali e uffici ;

b) produttiva artigianale di servizio, costituita dalle attività artigianali per la produzione di servizio o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenti; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);

c) produttiva costituita dalle attività di produzione, di beni o di servizi; sono compatibili le



attività di ricerca, direzionali di supporto alla produzione di beni, nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;

d) commerciale per la vendita al dettaglio:

l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome o per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrino bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi serf-service,

e) commerciale per la vendita all'ingrosso:

l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;

f) direzionale, che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici e centri di consistenti dimensioni, destinati a svolgere funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, di dimensioni maggiori di 200 mq di slp,

g) turistico e ricettiva: oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché strutture socio-assistenziali di iniziativa privata;

h) sportiva e per l'impiego del tempo libero, in cui rientrano le attività di spettacolo e ricreative;

i) agricola: l'attività di coltivazione dei suoli a fini produttivi e le funzioni ad essa complementari, ivi comprese la residenza per l'imprenditore agricolo e i dipendenti dell'azienda e le attività agrituristiche così come definite dall'art. 151 della LR n. 31/2008 e s.m.i. e nei limiti e con le modalità gestionali individuate dalla medesima legge.

Altre destinazioni compatibili, a quelle principali, oltre quelle individuate nei precedenti commi, possono essere precisate nella disciplina specifica delle singole zone urbanistiche.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locali di civile abitazione al piano terra	Sup. reale lorda	135,00	1,00	135,00
Ripostiglio Esterno (taverna)	Sup. reale lorda	21,50	0,33	7,10
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>156,50 mq</b>		<b>142,10 mq</b>



### **Caratteristiche descrittive:**

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a./muratura, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera, condizioni: buone.
<i>Solaio copertura ripostiglio:</i>	tipologia: tetto in legno lamellare tetto in legno a vista, condizioni: buone.
<i>Rivestimento esterni</i>	materiale: intonaco tinteggiato, condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Oscuranti esterni:</i>	tipologia: persiane, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. e muratura in foratoni portanti, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: buone.
<i>Rivestimenti:</i>	ubicazione: bagno, e cucina materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portoncino di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: portoncino in legno e vetro, condizioni: buone.
<i>Serramenti:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno con vetrocamera, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco a gesso, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: porfido e piastrelle di gres porcellanato, condizioni:buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.

#### Impianti:

<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame e/o ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti,
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti,
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: caldaia comune, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: impianto a termosifoni al piano terra condizioni: sufficienti.



**Descrizione Box Auto di cui al punto B**

Piena età per la quota di 2/9 di Box auto con annesso locale caldaia al piano terra sito in Villongo via XXV Aprile, 4.

Il bene è composto da un box auto posto al piano terra inserito in un fabbricato accessorio adiacente all'abitazione composto da un piccolo ambiente adibito a locale caldaia/lavanderia ed un locale più grande adibito a box auto aperto privo di basculante.

Il box auto possiede un tetto in legno a vista ed ha un'altezza minima alle gronde di circa m. 2,47 e m. 2,44 e massima in colmo di circa m. 2,72.

**Il locale Box auto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 35,00.**

Partita - intestata a:

[redacted] Proprietà per 2/9

[redacted] Proprietà per 2/9

[redacted] Proprietà per 2/9

Proprietà per 3/9

Sez. VA, foglio 5 mappale 1525 subalterno 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie catastale 35 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 66,11, via XXV APRILE n. 2, registrata all'UTE con la scheda del 15/12/1987

Coerenze:

- confini del box auto al piano terra da nord in senso orario: - via XXV Aprile, - mapp. 1525 sub. 4, -mapp. 1569, mapp. 2666 - mapp. 1525 sub. 4.

Il box auto è stato condonato nel 1990.

L'unità immobiliare ha un'altezza minima alle gronde di circa m. 2,47 e m. 2,44 e massima in colmo di circa m. 2,72,

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico "**Piano di Governo del Territorio vigente**": in forza di:  
- PGT approvato con delibere di Consiglio Comunale n°9 del 08/05/2015 e n°5 del 03/04/2017, l'immobile è identificato nella zona: **Insedimenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali zona A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio bassa**

Norme tecniche ed indici: (vedasi punto A)

*Art. 17 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali*

*Art. 9 Destinazioni d'uso*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box Auto al piano terra	Sup. reale lorda	35,00	1,00	35,00
	<u>Sup. reale lorda</u>	<u>35,00 mq</u>		<u>35,00 mq</u>

Giudice Dr. Giovanni Panzeri  
Perito: Arch. Omar Benedetti



## Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a./muratura, condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: legno lamellare tetto in legno a vista, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: manto in coppi, condizioni: buone.

### Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:* materiale: c.a. e muratura, intonacati condizioni: buone.  
*Plafoni:* materiale: in legno verniciati, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle gres porcellanato, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: porfido, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: assente

### Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.  
*Idrico comune:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polietilene, condizioni: buone,

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di proprietà sugli enti e spazi comuni (impianti esterni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, scale comuni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, 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 degli immobili in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: la vetustà degli immobili, edificati nell'anno 1963 e ristrutturati nel 1988, l'ubicazione dei beni, posti in zona semicentrale residenziale a confine con aree destinate all'attività residenziali/artigianali e la relativa accessibilità considerata buona, nonché le loro caratteristiche tecnico costruttive ed il loro stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono, non richiedendo urgenti interventi di manutenzione straordinaria.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Comune di Villongo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.



### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Appartamento p.t. sub. 4

*Stima sintetica comparativa parametrica:*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locali di civile abitazione			
al-piano-terra	135,00	€ 1.000,00	€ 135.000,00
Ripostiglio Esterno (taverna)	7,10	€ 1.000,00	€ 7.100,00
	<b>142,10 mq</b>		<b>€ 142.100,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 142.100,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 142.100,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 31.578,00</b>

#### B. Box auto sub. 6

*Stima sintetica comparativa parametrica:*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto al piano			
terra	35,00	€ 500,00	€ 17.500,00

- Valore corpo:	<b>€ 17.500,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 17.500,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 3.889,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento p.t.</b>	156,50	€ 142.100,00	<b>€ 31.578,00</b>
<b>B</b>	<b>Box auto</b>	35,00	€ 17.500,00	<b>€ 3.889,00</b>
			<b>€ 159.600,00</b>	<b>€ 35.467,00</b>



**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 5.320,05
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota delle unità immobiliari in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 3.546,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.296,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**8.5. Giudizio di comoda divisibilità:**

L'unità immobiliare, completa dei locali accessori per le loro caratteristiche tipologico-funzionali, e soprattutto dovuto al fatto che viene messa in vendita solamente una quota ridotta di proprietà (2/9) non risulta di comoda e conveniente divisione. Pertanto ai fini della vendita costituiscono un unico lotto.

**8.6. Accertamento procedura espropriativa:**

L'Appartamento al piano terra mapp. 1525 sub. 4, il Box auto mapp. 1525 sub. 6, non risultano oggetto di procedure espropriative per Pubblica Utilità.

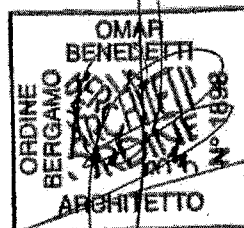
**8.7. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 24.304,25

per arrotondamento: € 24.300,00  
(diconsi Euro ventiquattromilatrecento/00)

Bergamo, 24 settembre 2018

il perito  
Arch. Omar Benedetti



Giudice Dr. Giovanni Panzeri  
Perito: Arch. Omar Benedetti





**Lotto 2**  
**Beni in VILLONGO -via XXV Aprile, 4**

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

**A. Piena proprietà per la quota di 2/9 di Appartamento al piano primo sito in Villongo via XXV Aprile, 4.**

Il bene si trova all'interno di un fabbricato realizzato su n. 2 piani fuori terra più sottotetto.

Il fabbricato, avente come tipologia edilizia "appartamento in villetta" possiede aree a verde, di manovra e camminamenti comuni alle altre unità, e si compone di n. 2 unità abitative con accesso indipendente una sita al piano terra e l'altra sita al piano primo, oltre ad un sottotetto praticabile (non abitabile), allestito secondo i canoni abitativi ma privo di pratica edilizia autorizzativa e relativa abitabilità ed accessibile comodamente dal vano scala interno.

L'unità immobiliare di cui al **lotto 2** ed oggetto della procedura, è disposta al piano primo ed è composta da:

**-Appartamento al piano primo:**

Ingresso da vano scala comune, soggiorno/pranzo con terrazza, cucina abitabile con balcone, disimpegno notte, n. 2 bagni, una camera da letto matrimoniale con balcone e una camera da letto singola,

**L'appartamento al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 126,50.**

L'appartamento, conta un'altezza interna di h. 2,85 m.,

L'appartamento possiede: un balcone a servizio del locale soggiorno di mq. 9,90, un balcone a servizio della camera da letto matrimoniale di mq. 3,30, un balcone a servizio della cucina di mq. 5,00, **per una superficie lorda complessiva destinata a balcone di circa mq 18,20.**

**L'appartamento al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 144,70.**

L'unità immobiliare ha la caldaia in comune con l'impianto del sottotetto sito al piano secondo di cui al sub. 7

L'unità immobiliare, possiede in comune con le altre unità immobiliari l'area a verde, di manovra nonché i camminamenti oltre ad un piccolo ripostiglio esterno non autorizzato e non accatastato.

Partita - intestata a:

Proprietà per 2/9

2/9

per 2/9

proprietà per 3/9

Sez. VA, foglio 5 mappale 1525 subalterno 5, categoria A/3, classe 2, composto da vani 5, sup. catastale totale: 132 mq, posto al piano 1, rendita: Euro 361,52 via XXV Aprile, 4.



Dati derivati da:

-Variazione del 22/09/2018 protocollo n. BG0113702 in atti dal 24/09/2018 diversa distribuzione degli spazi interni- variazione di toponomastica (n. 30907.1/2018)  
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 02/02/2010 protocollo n. BG0001045 in atti dal 04/01/2011 Registrazione: US Sede: Bergamo Volume: 9990 n: 1641 del 14/12/2010 Successione di [REDACTED] (n. 107.1/2011).

Coerenze:

- confini dell'unità immobiliare al piano terra da nord in senso orario: - via XXV Aprile, -mapp. 1678, mapp. 2496 -mapp. 1569, mapp. 1525 sub. 6, - mapp. 1525 sub. 6, mapp. 1880.

**B. Piena proprietà per la quota di 2/9 di Sottotetto al piano secondo sito in Villongo via XXV Aprile, 4.**

Il bene si trova all'interno di un fabbricato realizzato su n. 2 piani fuori terra più sottotetto.

Il fabbricato, avente come tipologia edilizia "appartamento in villetta" possiede aree a verde, di manovra e camminamenti comuni alle altre unità, e si compone di n. 2 unità abitative con accesso indipendente una sita al piano terra e l'altra sita al piano primo, oltre ad un sottotetto praticabile (non abitabile), allestito secondo i canoni abitativi ma privo di pratica edilizia autorizzativa e relativa abitabilità ed accessibile comodamente dal vano scala interno.

L'unità immobiliare di cui al **lotto 2** ed oggetto della procedura, è disposta al piano secondo ed è composta da:

-Sottotetto al piano secondo:

Ingresso da vano scala comune, n.3 locali di deposito, disimpegno, bagno, e porzione di sottotetto accessibile ma non praticabile (h. max m 1,55 h. min m. 0,30) con porticina di accesso.

**Il sottotetto al piano secondo sviluppa una superficie praticabile lorda complessiva di circa mq 82,00**, oltre una superficie accessibile ma non praticabile lorda complessiva di circa mq 53,00.

Il sottotetto praticabile, conta un'altezza interna alle gronde di h. 1,63 m. e h. 2,11 m. ed in colmo di h. 2,70 m.,

**Il sottotetto totale al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 135,00.**

Il sottotetto, anche allo stato attuale risulta privo dei requisiti di abitabilità con lavori di ristrutturazione eseguiti in assenza di titolo autorizzativo, è stato recentemente allestito ad appartamento. Risulta pertanto pavimentato, riscaldato con termosifoni allacciati alla caldaia del piano primo di cui al sub. 5, e dotato di cucina, bagno, camera da letto, serramenti.

L'unità immobiliare, possiede in comune con le altre unità immobiliari l'area a verde, di manovra nonché i camminamenti oltre ad un piccolo ripostiglio esterno non autorizzato e non accatastato.

Partita - intestata a:

- [REDACTED]  
**Proprietà per 2/9**  
- [REDACTED] Proprietà per 2/9  
- [REDACTED] Proprietà per 2/9  
- [REDACTED] c.f.  
- [REDACTED] Proprietà per 3/9



Sez. VA, foglio 5 mappale 1525 subalterno 7, categoria C/2, classe 1, consistenza 97 mq, sup. catastale totale: 83 mq posto al piano 2, rendita: Euro 190,37, via XXV Aprile, 4.

Dati derivati da:

-Variazione del 22/09/2018 protocollo n. BG0113702 in atti dal 24/09/2018 diversa distribuzione degli spazi interni- variazione di toponomastica (n. 30907.1/2018)  
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 02/02/2010 protocollo n. BG0001045 in atti dal 04/01/2011 Registrazione: US Sede: Bergamo Volume: 9990 n: 1641 del 14/12/2010 Successione di [REDACTED] (n. 107.1/2011).

Coerenze:

- confini dell'unità immobiliare al piano terra da nord in senso orario: - via XXV Aprile, -mapp. 1678, mapp. 2496 -mapp. 1569, mapp. 1525 sub. 6, - mapp. 1525 sub. 6, mapp. 1880.

C. Piena proprietà per la quota di 2/9 di Box auto al piano terra sito in Villongo via XXV Aprile, 4.

Il bene è composto da un box auto posto al piano terra inserito in un fabbricato accessorio posto nell'angolo sud-est del mapp. 1525, adibito a box auto aperto privo di basculante.

Il box auto possiede un tetto in legno a vista ed ha un'altezza minima alle gronde di circa m. 2,29 e massima in colmo di circa m. 2,53.

**Il locale Box auto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 25,00.**

Partita - intestata a:

Proprietà per 2/9

[REDACTED] Proprietà per 2/9

[REDACTED] Proprietà per 2/9

[REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà per 3/9

Sez. VA, foglio 5 mappale 2496, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale 25 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 47,51, via XXV APRILE n. 2, registrata all'UTE con la scheda del 15/12/1987

Dati derivati da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 02/02/2010 protocollo n. BG0001045 in atti dal 04/01/2011 Registrazione: US Sede: Bergamo Volume: 9990 n: 1641 del 14/12/2010 Successione di [REDACTED] (n. 107.1/2011)

Coerenze:

- confini del box auto al piano terra da nord in senso orario: - mapp. 1525, - mapp. 1678 - mapp. 1569, - mapp. 1525.



**D. Piena proprietà per la quota di 2/9 di Terreno (striscia) sito in Villongo via XXV Aprile, 4.**

Il bene è composto da una striscia di terreno che fiancheggia e si sviluppa per tutta la lunghezza del mapp. 1525 per **una superficie lorda complessiva di circa mq. 80,00.**

Il terreno di piccole dimensioni ha forma pressoché rettangolare con orografia pianeggiante la sistemazione agraria è prato.

Partita - intestata a:

- [redacted]  
Proprietà per 2/9  
- [redacted] Proprietà per 2/9  
- [redacted] Proprietà per 2/9  
- [redacted] c.f.  
Proprietà per 3/9

**-foglio 1 mappale 1678** Qualità: Semicativo Arboreo, Classe: 1, **Superficie: 80 mq**, Reddito Domenicale: €. 0,50, Reddito Agrario: €. 0,45.

Dati derivati da:

- Frazionamento in atti dal 26/09/1990 (n.722675)  
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 02/02/2010 protocollo n. BG0001045 in atti dal 04/01/2011 Registrazione: US Sede: Bergamo Volume: 9990 n: 1641 del 14/12/2010 Successione di [redacted] n. 107.1/2011)

Coerenze:

- confini del terreno da nord in senso orario: - Via XXV Aprile, - mapp. 1550 - mapp. 1679, - mapp. 1525.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale a confine con aree destinate ad attività artigianali, nei pressi della S.P. 91, con strada di penetrazione a traffico locale e parcheggi buoni.

Servizi della zona: scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, parco giochi, biblioteca, negozio al dettaglio, supermercato, farmacie, campo da tennis, campo da calcio, centro sportivo, verde attrezzato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/ artigianali

Collegamenti pubblici: autobus

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da: [redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] in quanto di comproprietaria del bene.  
Proprietà per 3/9



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

###### 4.2.1. *Iscrizioni:*

1 -IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bergamo in data 11 settembre 1998 ai nn. 32468/6775 per Lire 100.000.000 a garanzia di un finanziamento di Lire 50.000.000 concesso con atto in data 9 settembre 1998 n. 8047 di rep. Notaio Pavoni Fabrizio, della durata di anni 7, a favore di "Banca di Valle Camonica s.p.a." e contro [REDACTED]

2 -IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Bergamo il 19 maggio 2017 ai nn. 21867/3825 per €. 13.000,00 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 4 maggio 2017 n. 2679 rep., a favore di "Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo -Società Cooperativa" ed a carico di [REDACTED]

###### 4.2.2. *Pignoramenti:*

1 -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 22 settembre 2017 n. 9521 di rep., trascritto a Bergamo in data 2 ottobre 2017 ai nn. 43258/29031 a favore di: Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo -Società Cooperativa" ed a carico di [REDACTED]

Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito di Euro 5.525,30 oltre agli interessi di mora le spese occorrente tutte.

###### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

###### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

##### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

###### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dall'esame delle pratiche edilizie depositate presso l'Amministrazione Comunale di Villongo non sono emerse sostanziali difformità nell'unità immobiliare sottotetto al piano secondo di cui al sub. 7, rispetto allo stato di fatto dei beni, ad eccezione di:

- 1) risulta una sostanziale differenza nella disposizione dei locali con la realizzazione di tavolati interni divisori e realizzazione di bagno.
- 2) un piccolo ripostiglio (comune a tutte le unità) a ridosso del fabbricato residenziale e del box auto di cui al mapp. 2496 che non è autorizzato da alcuna pratica edilizia

Verificato le prescrizioni di P.G.T. la difformità di cui al punto 1) risulta comunque sanabile, regolarizzabili mediante:

-SCIA in sanatoria e per quanto realizzato in assenza di titolo abilitativo dovranno sostenersi indicativamente:

Giudice Dr. Giovanni Panzeri  
Perito: Arch. Omar Benedetti



- Spese tecniche: € 1.000,00  
- Diritti di segreteria: € 30,00  
- Sanzioni: € 516,00  
**Oneri Totali: € 1.546,00**

Verificato le prescrizione di P.G.T. la difformità di cui al punto 2) NON RISULTA SANABILE, pertanto si quantifica un importo complessivo pari a €. 1.500,00 per la rimozione e il ripristino dei luoghi, e si calcola di competenza del lotto 2 un **Onere pari a € 750,00**

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Dall'esame degli atti catastali è risultato che la documentazione depositata non risulta aggiornata allo stato di fatto dei beni oggetto della presente procedura.

In particolare, dal sopralluogo svolto è risultato la presenza di diverse partizioni e distribuzioni interne, nonché aumento della consistenza.

Al fine di identificare correttamente le unità immobiliari per l'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, la denuncia di variazione catastale di cui sopra, come previsto dal punto 6) del mandato conferito dall'Ill.mo Sig. Giudice, è già stata effettuata, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bergamo, a cura dello scrivente Esperto Estimatore con:

-Denuncia di Variazione BG0113702 in atti dal 24/09/2018 per diversa distribuzione spazi interni, variazione toponomastica

Sez. VA. Foglio 5 mappale 1525 subalterno 5, categoria A/3, classe 2, composto da vani 5 sup. catastale totale: 132 mq, posto al piano 1, rendita: Euro 361,52 via XXV Aprile, 4.

-Denuncia di Variazione BG0113702 in atti dal 24/09/2018 per diversa distribuzione spazi interni, variazione toponomastica

Sez. VA. foglio 5 mappale 1525 subalterno 7, categoria C/2, classe 1, consistenza 97 mq, sup. catastale totale: 83 mq posto al piano 2, rendita: Euro 190,37, via XXV Aprile, 4.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### 5.1 Spese di gestione:

Spese ordinarie annue di gestione delle unità immobiliari stimate: € 100,00

Spese condominiali: nessuna

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

In forza di successione legittima in morte di [REDACTED] e di cui a dichiarazione trascritta l'11 marzo 2011 ai nn. 13287/7467, la piena proprietà delle unità in oggetto veniva ereditata: dalla moglie:

[REDACTED] proprietà 3/9.

e dai tre figli:

[REDACTED] proprietà 2/9.

[REDACTED] proprietà 2/9.

[REDACTED] proprietà 2/9.



Si rileva che presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo non risultano trascritte le seguenti accettazioni di eredità in morte di:

[REDACTED]

## 6.2 Precedenti proprietari:

-Dall'impianto meccanografico presente in Catasto, alla data del 30 giugno 1987, le unità insistenti sul mappale 1525 ed il mappale 2496 erano di proprietà del signor [REDACTED]

-In forza di compravendita in data 19 agosto 1975 n. 14413. di rep. Notaio Luigi Dognini trascritta il 4 settembre 1975 ai nri. 14500/12639 il signor [REDACTED] acquistava da [REDACTED] il mappale 1078 fg. 3,

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### P.E. n. 1 – Licenza di Costruzione

per lavori di "Nuova Costruzione di civile abitazione" intestata al sig. [REDACTED]

Licenza di Costruzione n. 05/05 del 24/01/1963, presentata in data 29/12/1962.

### P.E. n. 2 – Autorizzazione di Abitabilità di Casa

Autorizzazione di Abitabilità di Casa rilasciata il 18/06/1965, intestata a sig. [REDACTED]

### P.E. n. 3 – Concessione Gratuita Per Opere Edilizie

per lavori di "Ristrutturazione tetto e formazione tettoia al piano primo" intestata al sig. [REDACTED]

Concessione Edilizia prot. 4923, del 14/07/1989, presentata in data 23/12/1988

### P.E. n. 4 – Condono Edilizio – Concessione edilizia a sanatoria per opere edilizie

per lavori di sanatoria "Ampliamento casa di civile abitazione autorimessa e box" intestata al sig. [REDACTED]

Concessione Edilizia in Sanatoria n. prot. 2266, del 24/08/1990, presentata in data 30/06/1986.

Le unità immobiliari, hanno subito modifiche successive a tale data come riportato nella presente perizia



Descrizione **Appartamento Piano Primo** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 2/9 di Appartamento al piano primo sito in Villongo via XXV Aprile, 4.

Il bene si trova all'interno di un fabbricato realizzato su n. 2 piani fuori terra più sottotetto. Il fabbricato, avente come tipologia edilizia "appartamento in villetta" possiede aree a verde, di manovra e camminamenti comuni alle altre unità, e si compone di n. 2 unità abitative con accesso indipendente una sita al piano terra e l'altra sita al piano primo, oltre ad un sottotetto praticabile (non abitabile), allestito secondo i canoni abitativi ma privo di pratica edilizia autorizzativa e relativa abitabilità ed accessibile comodamente dal vano scala interno.

L'unità immobiliare di cui al **lotto 2** ed oggetto della procedura, è disposta al piano primo ed è composta da:

-Appartamento al piano primo:

Ingresso da vano scala comune, soggiorno/pranzo con terrazza, cucina abitabile con balcone, disimpegno notte, n. 2 bagni, una camera da letto matrimoniale con balcone e una camera da letto singola,

**L'appartamento al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 126,50.**

L'appartamento, conta un'altezza interna di h. 2,85 m.,

L'appartamento possiede: un balcone a servizio del locale soggiorno di mq. 9,90, un balcone a servizio della camera da letto matrimoniale di mq. 3,30, un balcone a servizio della cucina di mq. 5,00, **per una superficie lorda complessiva destinata a balcone di circa mq 18,20.**

**L'appartamento al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 144,70.**

L'unità immobiliare ha la caldaia in comune con l'impianto del sottotetto sito al piano secondo di cui al sub. 7

L'unità immobiliare, possiede in comune con le altre unità immobiliari l'area a verde, di manovra nonché i camminamenti oltre ad un piccolo ripostiglio esterno non autorizzato e non accatastato.

Partita - intestata a:

per 2/9

Proprietà

Proprietà per 2/9

Proprietà per 2/9

Proprietà per 3/9

Sez. VA, foglio 5 mappale 1525 subalterno 5, categoria A/3, classe 2, composto da vani 5, sup. catastale totale: 132 mq, posto al piano 1, rendita: Euro 361,52 via XXV Aprile, 4.

Coerenze:

- confini dell'unità immobiliare al piano terra da nord in senso orario: - via XXV Aprile, - mapp. 1678, mapp. 2496 -mapp. 1569, mapp. 1525 sub. 6, - mapp. 1525 sub. 6, mapp. 1880.

L'edificio è stato costruito nel 1962 e terminato nel 1965, nel 1988 è stato ristrutturato il tetto, nel 1990 condonato varianti di sagoma.

L'unità immobiliare al piano terra ha un'altezza interna di circa m. 2,85.

Giudice Dr. Giovanni Panzeri  
Perito: Arch. Omar Benedetti





**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico "Piano di Governo del Territorio vigente": in forza di:  
- PGT approvato con delibere di Consiglio Comunale n°9 del 08 /05/2015 e n°5 del 03/04/2017, l'immobile è identificato nella zona: *Insedimenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali zona A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio bassa*

Norme tecniche ed indici:

*Art. 17 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali*

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono così individuati:

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

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

monofamigliari o plurifamigliari

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

singoli lotti

D - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera

In tutti i comparti di cui al precedente comma è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.

Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall' Art 7, non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo art. 18.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 31 lettere a-b-c-d della Legge 457/78.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 10. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento.

Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade, con previsioni planivolumetriche.

Tale planivolumetria dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confinanti.

In ordine alle distanze valgono i disposti del D.M. 1444/68; sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti.

I sopralzi degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti.

E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile:

Edifici posti nei comparti B	S.f.2 x 0,05/ S.r.c.
<b>Edifici posti nei comparti A e D</b>	<b>S.f.2 x 0,06 / S.r.c.</b>
Edifici posti nei comparti C	S.f.2 x 0,07 / S.r.c.

dove:

S.f.2 = Superficie fondiaria espressa in mq.

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

E' previsto comunque un limite massimo dello 0,55 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria nel comparto C e di 0,45 mq/mq nei comparti B e 0,5 mq/mq nei comparti A e D.



I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza di più piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi e limitatamente ai minimi di cui all'art.63 della l.r.12/2005. Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.

Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 9 non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.

#### *Art. 9 Destinazioni d'uso*

La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.

Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e le denunce di inizio attività, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile ed, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.

Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio attività.

I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite dell'immobile o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico.

Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto.

Il mutamento della destinazione d'uso si configura come tale anche senza realizzazione di opere edilizie quando la nuova utilizzazione dell'immobile o di sua porzione determina il passaggio da una all'altra delle seguenti destinazioni principali:

- **residenza**, come definita al successivo comma 7, lettera **a**
- **produttiva**, come definito al comma 7, lettere **b e c**
- **commerciale** come definita al successivo comma 7 lettere **d)** ed **e)**
- **direzionale** come definito al successivo comma 7 lettera **f)**
- **turistica e ricettiva** come definita al successivo comma 7 lettera **g)**
- **sportiva** come definita al successivo comma 7 lettera **h)**
- **agricola** come definita al successivo comma 7 lettera **i)**

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:

a) residenziale e attività connesse e compatibili quali: attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; circoli privati; attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale; residenze collettive, ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive; è inoltre

compatibile con la destinazione residenziale l'uso di unità immobiliari per attività professionali e uffici ;

b) produttiva artigianale di servizio, costituita dalle attività artigianali per la produzione di servizio o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinentziali; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);



- c) produttiva costituita dalle attività di produzione, di beni o di servizi; sono compatibili le attività di ricerca, direzionali di supporto alla produzione di beni, nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
- d) commerciale per la vendita al dettaglio:  
l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome o per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrano bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi serf-service,
- e) commerciale per la vendita all'ingrosso:  
l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;
- f) direzionale, che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici e centri di consistenti dimensioni, destinati a svolgere funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, di dimensioni maggiori di 200 mq di slp,
- g) turistico e ricettiva: oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché strutture socio-assistenziali di iniziativa privata;
- h) sportiva e per l'impiego del tempo libero, in cui rientrano le attività di spettacolo e ricreative;
- i) agricola: l'attività di coltivazione dei suoli a fini produttivi e le funzioni ad essa complementari, ivi comprese la residenza per l'imprenditore agricolo e i dipendenti dell'azienda e le attività agrituristiche così come definite dall'art. 151 della LR n. 31/2008 e s.m.i. e nei limiti e con le modalità gestionali individuate dalla medesima legge.

Altre destinazioni compatibili, a quelle principali, oltre quelle individuate nei precedenti commi, possono essere precisate nella disciplina specifica delle singole zone urbanistiche.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locali di civile abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	126,50	1,00	126,50
Balconi / Terrazza	Sup. reale lorda	18,20	0,30	5,46
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>144,70 mq</b>		<b>131,96 mq</b>

Giudice Dr. Giovanni Panzeri  
Perito: Arch. Omar Benedetti



## Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a./muratura, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera, condizioni: buone.
<i>Solaio copertura ripostiglio:</i>	tipologia: tetto in legno lamellare tetto in legno a vista, condizioni: buone.
<i>Rivestimento esterni</i>	materiale: intonaco tinteggiato, condizioni: buone.

### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Oscuranti esterni:</i>	tipologia: persiane, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. e muratura in foratoni portanti, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: buone.
<i>Rivestimenti:</i>	ubicazione: bagno, e cucina materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portoncino di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: portoncino in legno e vetro, condizioni: buone.
<i>Serramenti:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno con vetrocamera, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco a gesso, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: porfido e piastrelle di gres porcellanato, condizioni:buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.

### Impianti:

<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame e/o ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti,
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti,
<i>Termico:</i>	tipologia: condiviso con impianto del sottotetto, alimentazione: caldaia comune, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: impianto a termosifoni condizioni: sufficienti.



Descrizione **Sottotetto piano secondo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 2/9 di Sottotetto al piano secondo sito in Villongo via XXV Aprile, 4.

Il bene si trova all'interno di un fabbricato realizzato su n. 2 piani fuori terra più sottotetto. Il fabbricato, avente come tipologia edilizia "appartamento in villetta" possiede aree a verde, di manovra e camminamenti comuni alle altre unità, e si compone di n. 2 unità abitative con accesso indipendente una sita al piano terra e l'altra sita al piano primo, oltre ad un sottotetto praticabile (non abitabile), allestito secondo i canoni abitativi ma privo di pratica edilizia autorizzativa e relativa abitabilità ed accessibile comodamente dal vano scala interno.

L'unità immobiliare di cui al **lotto 2** ed oggetto della procedura, è disposta al piano secondo ed è composta da:

-Sottotetto al piano secondo:

Ingresso da vano scala comune, n.3 locali di deposito, disimpegno, bagno, e porzione di sottotetto accessibile ma non praticabile (h. max m 1,55 h. min m. 0,30) con porticina di accesso.

**Il sottotetto al piano secondo sviluppa una superficie praticabile lorda complessiva di circa mq 82,00**, oltre una superficie accessibile ma non praticabile lorda complessiva di circa mq 53,00.

Il sottotetto praticabile, conta un'altezza interna alle gronde di h. 1,63 m. e h. 2,11 m. ed in colmo di h. 2,70 m.,

**Il sottotetto totale al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 135,00.**

Il sottotetto, anche allo stato attuale risulta privo dei requisiti di abitabilità con lavori di ristrutturazione eseguiti in assenza di titolo autorizzativo, è stato recentemente allestito ad appartamento. Risulta pertanto pavimentato, riscaldato con termosifoni allacciati alla caldaia del piano primo di cui al sub. 5, e dotato di cucina, bagno, camera da letto, serramenti.

L'unità immobiliare, possiede in comune con le altre unità immobiliari l'area a verde, di manovra nonché i camminamenti oltre ad un piccolo ripostiglio esterno non autorizzato e non accatastato.

Partita - intestata a:

[REDACTED] Proprietà per 2/9

[REDACTED] Proprietà per 2/9  
[REDACTED] Proprietà per 2/9

Proprietà per 3/9

Sez. VA, foglio 5 mappale 1525 subalterno 7, categoria C/2, classe 1, consistenza 97 mq, sup. catastale totale: 83 mq posto al piano 2, rendita: Euro 190,37, via XXV Aprile, 4.

Coerenze:

- confini dell'unità immobiliare al piano terra da nord in senso orario: - via XXV Aprile, - mapp. 1678, mapp. 2496 -mapp. 1569, mapp. 1525 sub. 6, - mapp. 1525 sub. 6, mapp. 1880.

L'edificio è stato costruito nel 1962 e terminato nel 1965, nel 1988 è stato ristrutturato il tetto, nel 1990 condonato varianti di sagoma.

L'unità immobiliare al piano secondo ha un'altezza interna alle gronde di h. 1,63 m. e h. 2,11 m. ed in colmo di h. 2,70 m.,

Giudice Dr. Giovanni Panzeri  
Perito: Arch. Omar Benedetti



**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico "Piano di Governo del Territorio vigente": in forza di:  
- PGT approvato con delibere di Consiglio Comunale n°9 del 08 /05/2015 e n°5 del 03/04/2017, l'immobile è identificato nella zona: *Insedimenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali zona A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio bassa*

Norme tecniche ed indici: (vedasi punto A)

*Art. 17 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali*

*Art. 9 Destinazioni d'uso*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale Sottotetto praticabile al P.2	Sup. reale lorda	82,00	0,60	49,20
Locale Sottotetto non praticabile al P.2	Sup. reale lorda	53,00	0,05	2,65
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>135,00 mq</b>		<b>51,85 mq</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a./muratura, condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera, condizioni: buone.

*Solaio copertura ripostiglio:*

tipologia: tetto in legno lamellare tetto in legno a vista, condizioni: buone.

*Rivestimento esterni*

materiale: intonaco tinteggiato, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Oscuranti esterni:*

tipologia: persiane, materiale: legno, condizioni: buone.

*Pareti esterne:*

materiale: c.a e muratura in foratoni portanti, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: buone.

*Rivestimenti:*

ubicazione: bagno, e cucina materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

*Portoncino di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: portoncino in legno e vetro, condizioni: buone.

*Serramenti:*

tipologia: a battente, materiale: legno con vetrocamera, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.

*Plafoni:*

materiale: intonaco a gesso, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:*

materiale: porfido e piastrelle di gres porcellanato, condizioni:buone.

*Manto di copertura:*

materiale: tegole in laterizio, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.

Impianti:

*Gas:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame e/o ferro, condizioni: buone.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone,

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone,

*Termico:*

tipologia: condiviso con impianto del sottotetto, alimentazione: caldaia comune al piano primo, rete di distribuzione: tubi in multistrato, diffusori: impianto a termosifoni condizioni: buona.

Giudice Dr. Giovanni Panzeri  
Perito: Arch. Omar Benedetti



Descrizione **Box Auto** di cui al punto C

Piena età per la quota di 2/9 di Box auto al piano terra sito in Villongo via XXV Aprile, 4.  
Il bene è composto da un box auto posto al piano terra inserito in un fabbricato accessorio posto nell'angolo sud-est del mapp. 1525, adibito a box auto aperto privo di basculante. Il box auto possiede un tetto in legno a vista ed ha un'altezza minima alle gronde di circa m. 2,29 e massima in colmo di circa m. 2,53.

**Il locale Box auto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 25,00.**

Partita - intestata a:

[redacted] Proprietà per 2/9

[redacted] Proprietà per 2/9

[redacted] Proprietà per 2/9

Proprietà per 3/9

Sez. VA, foglio 5 mappale 2496, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale 25 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 47,51, via XXV APRILE n. 2, registrata all'UTE con la scheda del 15/12/1987

Dati derivati da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 02/02/2010 protocollo n. BG0001045 in atti dal 04/01/2011 Registrazione: US Sede: Bergamo Volume: 9990 n: 1641 del 14/12/2010 Successione di [redacted] (107.1/2011)

Coerenze:

- confini del box auto al piano terra da nord in senso orario: - mapp. 1525, - mapp. 1678 - mapp. 1569, - mapp. 1525.

Il box auto è stato condonato nel 1990.

L'unità immobiliare ha un'altezza minima alle gronde di circa m. 2,29 e massima in colmo di circa m. 2,53,

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico "Piano di Governo del Territorio vigente": in forza di:  
- PGT approvato con delibere di Consiglio Comunale n°9 del 08/05/2015 e n°5 del 03/04/2017, l'immobile è identificato nella zona: **Insedimenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali zona A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio bassa**

Norme tecniche ed indici: (vedasi punto A)

*Art. 17 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali*

*Art. 9 Destinazioni d'uso*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box Auto al piano terra	Sup. reale lorda	25,00	1,00	25,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>25,00 mq</b>		<b>25,00 mq</b>

Giudice Dr. Giovanni Panzeri  
Perito: Arch. Omar Benedetti



### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a./muratura, condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: legno lamellare tetto in legno a vista, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: manto in coppi, condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:* materiale: c.a. e muratura, intonacati condizioni: buone.  
*Plafoni:* materiale: in legno verniciati, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle gres porcellanato, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: porfido, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: assente

#### Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.  
*Idrico comune:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polietilene, condizioni: buone,

### Descrizione Terreno di cui al punto D

Piena età per la quota di 2/9 di Terreno (striscia) sito in Villongo via XXV Aprile, 4.  
Il bene è composto da una striscia di terreno che fiancheggia e si sviluppa per tutta la lunghezza del mapp. 1525 per **una superficie lorda complessiva di circa mq. 80,00.**  
Il terreno di piccole dimensioni ha forma pressoché rettangolare con orografia pianeggiante la sistemazione agraria è prato.

Partita intestata a:

[REDACTED] Proprietà  
per 2/9  
[REDACTED] proprietà per 2/9  
[REDACTED] Proprietà per 2/9  
[REDACTED]  
Proprietà per 3/9

-foglio 1 mappale 1678 Qualità: Semiativo Arboreo, Classe: 1, **Superficie: 80 mq,**  
Reddito Domenicale: €. 0,50, Reddito Agrario: €. 0,45.

#### Coerenze:

- confini del terreno da nord in senso orario: - Via XXV Aprile, - mapp. 1550 - mapp. 1679, - mapp. 1525.

Il terreno è stato frazionato in atti dal 26/09/1990 (n.722675)

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico "**Piano di Governo del Territorio vigente**": in forza di:  
- PGT approvato con delibere di Consiglio Comunale n°9 del 08 /05/2015 e n°5 del 03/04/2017, l'immobile è identificato nella zona: **Insedimenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali zona A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio bassa**

#### Norme tecniche ed indici: (vedasi punto A)

*Art. 17 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali*  
*Art. 9 Destinazioni d'uso*





Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno (striscia)	Sup. reale lorda	80,00	1,00	80,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>80,00 mq</b>		<b>80,00 mq</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (impianti esterni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, scale comuni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, 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 degli immobili in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: la vetustà degli immobili, edificati nell'anno 1963 w ristrutturato nel 1988, l'ubicazione dei beni, posti in zona semicentrale residenziale a confine con aree destinate all'attività residenziali/artigianali e la relativa accessibilità considerata buona, nonché le loto caratteristiche tecnico costruttive ed il loro stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono, non richiedendo urgenti interventi di manutenzione straordinaria.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Comune di Villongo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.



### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Appartamento piano primo sub. 5

*Stima sintetica comparativa parametrica:*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locali di civile abitazione al piano primo	126,50	€ 1.000,00	€ 126.500,00
Balconi / Terrazza	5,46	€ 1.000,00	€ 5.460,00
	<b>131,96 mq</b>		<b>€ 131.960,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 131.960,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 131.960,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 29.324,50</b>

#### B. Sottotetto piano secondo sub. 7

*Stima sintetica comparativa parametrica:*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale Sottotetto praticabile al piano secondo	49,20	€ 1.000,00	€ 49.200,00
Locale Sottotetto non praticabile al piano secondo	2,65	€ 1.000,00	€ 2.650,00
	<b>51,85 mq</b>		<b>€ 51.850,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 51.850,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 51.850,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 11.522,00</b>

#### C. Box auto mapp. 2496

*Stima sintetica comparativa parametrica:*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto al piano terra	25,00	€ 500,00	€ 12.500,00

- Valore corpo:	<b>€ 12.500,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 12.500,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 2.778,00</b>



**D. Terreno (striscia) mapp. 1678**

*Stima sintetica comparativa parametrica:*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Striscia	80,00	€ 100,00	€ 8.000,00

- Valore corpo:	€ 8.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 8.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.778,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento p.1	144.70	€ 131.960,00	€ 29.324,50
B	Sottotetto p.2	135.00	€ 51.850,00	€ 11.522,00
C	Box auto	25.00	€ 12.500,00	€ 2.778,00
D	Terreno	80.00	€ 8.000,00	€ 1.778,00
			€ 204.310,00	€ 45.412,50



**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 6.811,87
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota delle unità immobiliari in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 4.541,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.296,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**8.5. Giudizio di comoda divisibilità:**

L'unità immobiliare, completa dei locali accessori per le loro caratteristiche tipologico-funzionali, e soprattutto dovuto al fatto che viene messa in vendita solamente una quota ridotta di proprietà (2/9) non risulta di comoda e conveniente divisione. Pertanto ai fini della vendita costituiscono un unico lotto.

**8.6. Accertamento procedura espropriativa:**

L'Appartamento mapp. 1525 sub. 5, il Sottotetto mapp. 1525 sub 7, il Box auto mapp. 2496, e il terreno al mapp. 1678 non risultano oggetto di procedure espropriative per Pubblica Utilità.

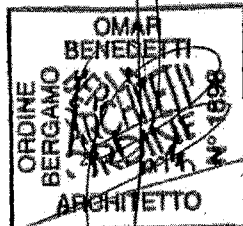
**8.7. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 31.763,37

per arrotondamento: € 31.750,00  
(diconsi Euro trentunomilasettecentocinquanta/00)

Bergamo, 24 settembre 2018

il perito  
Arch. Omar Benedetti



Giudice Dr. Giovanni Panzeri  
Perito: Arch. Omar Benedetti



**Lotto 3**  
**Beni in VILLONGO - via G. SORA 2/F**

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

**A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Villa singola sita in Villongo via G. Sora, 2/f.**

Il bene è costituito da una villa singola in stile moderno con finiture di pregio e di design, nonché impiantistica di alto livello disposta su un piano terra dotato di ampio giardino nonché piano interrato adibito a servizi.

Il lotto di terreno su cui insiste l'abitazione è pressoché pianeggiante, e sviluppa una superficie fondiaria di mq 2.138,54.

Il lotto (identificato nel P.I.I. come "Lotto 2") possiede una volumetria edificabile di mq. 1.600,00 mc (pari a mq 533,33 di SRC - Superficie residenziale complessiva) come dai dati planovolumetrici di cui alla Tav.8 "Realizzazione opere di urbanizzazione datata novembre 2010.

Si segnala che la Tav. 8 di cui sopra riporta un errore di trascrizione nel calcolo matematico della volumetrica residua e che la stessa è stata reperita dal progettista/costruttore in quanto in U.T. è stata lungamente cercata ma non è stata ritrovata.

L'edificio esistente, conta una volumetria di mc 842,37 (pari a mq 280,79 di SRC - Superficie residenziale complessiva x 3,00 m) come da "Tav. 2 Variante" datata 12/01/2010 di cui alla DIA n. 5/2010 del 28/01/2010 prot. n. 652, intestata alla società Esapenta srl - Villongo c.f. 02682960162.

Le successive varianti non hanno apportato variazioni volumetriche.

Pertanto, il Lotto in oggetto, possiede una Volumetria Edificabile Residua di mc 757,63, pari a mq 252,54 di SRC (Superficie residenziale complessiva), per la realizzazione di altra abitazione o ampliamento dell'esistente.

Il lotto è posizionato al termine di una laterale di via G. Sora, una strada a fondo chiuso in zona centrale del paese di Villongo.

L'accesso all'abitazione, avviene direttamente percorrendo il vialetto pedonale interno alla proprietà mentre l'accesso ai locali al piano interrato può avvenire dalla scala interna all'unità, oppure direttamente dall'autorimessa in proprietà sita all'interrato con accesso diretto da via G. Sora.

Dal punto di vista impiantistico l'abitazione possiede un impianto geotermico, riscaldamento/raffrescamento a pavimento, impianto di deumidificazione ventilazione meccanica, impianto di domotica, aspirapolvere centralizzata, impianto di allarme e videosorveglianza con telecamere, impianto di irrigazione giardino. La classe energetica del fabbricato relativa alla climatizzazione invernale risulta di tipo B.

L'unità immobiliare in oggetto, è disposta su due piani, piano terra ed interrato, e composta da:

**-Locali al piano terra:**

Ingresso, studio, cucina, sala da pranzo, soggiorno con camino centrale a legna, bagno degli ospiti, scala di collegamento al piano interrato, disimpegno notte, camera da letto matrimoniale con bagno privato e cabina armadio, n. 2 camere da letto singole con bagno privato e cabina armadio,

Tali locali sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 293,00.

Il piano terra possiede una altezza interna di circa m. 2,70.

L'ampio porticato posizionato sul lato sud del fabbricato conta due altezze differenti, di circa m. 2,50, e m. 3,10, e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 86,00.

**Il piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 379,00.**



**-Locali al piano interrato:**

Locali pluriuso e di sgombero adibiti ad uso taverna, palestra, piscina, bagni, lavanderia, stireria, ripostiglio, locali tecnici, locale caldaia con impianto geotermico, intercapedini, scala interna di accesso al piano terra, e scala esterna di accesso al giardino, accesso all'autorimessa interrata.

Il piano interrato possiede una altezza interna variabile di circa m. 2,70 e di circa m. 3,00.

Locali di servizio	mq. 213,50	(riscaldato)
Locale vasca idromassaggio	mq. 29,50	(riscaldato)
Locali tecnici e intercapedini	mq. 245,50	(non riscaldato)

**Il piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 488,50.**

**-Giardino / area di pertinenza**

L'abitazione, possiede un marciapiede perimetrale nonché un grande giardino che **sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 1.759,50**, di cui, si individua una porzione di giardino (lato ovest), un'area libera pressoché quadrata e pianeggiante di circa 658,00 mq, con attitudini edificatorie alla realizzazione di un ulteriore edificio (originariamente identificava un lotto edificabile del P.I.I. n.2),

**-Volumetria edificabile residua**

Il lotto in oggetto possiede una **Volumetria Edificabile Residua di mc 757,63 (pari a mq 252,54 di SRC -Superficie residenziale complessiva x h. 3,00 m)**, in quanto non completamente utilizzata nella realizzazione dell'edificio esistente, e visto le estese dimensioni del lotto, può essere utilizzata per la realizzazione di altra abitazione o ampliamento dell'esistente.

Tale volumetria viene calcolata ai sensi della:

-Convenzione di cui al P.I.I. n. 2 convenzionato con atto del 31/07/2007 rep. 96053/14134 trascritto a BG il 09/08/2007 ai nn. 53850/31129

-Dati planovolumetrici come da Tav. 5 del P.I.I. approvato con delibera del C.C. n. 12 del 20/03/2007

-Dati planovolumetrici come da Tav.8 "Realizzazione opere di urbanizzazione datata novembre 2010.

Partita - intestata a:

- [REDACTED]  
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Sez. VF, foglio 4 mappale 3994 subalterno 701, categoria A/7, classe 3, consistenza 17 vani, sup. catastale totale: 438 mq, totale escluse aree scoperte 438 mq posto al piano S1-T, rendita: Euro 1.975,45 via G. Sora, 2/f.

Dati derivati da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

- confini dell'unità immobiliare al piano terra da nord in senso orario: -mapp. 2364, mapp. 2365 -mapp. 225, -mapp. 4033, mapp. 3834 – via G. Sora -mapp. 3993, mapp. 3983.

- confini dell'unità immobiliare al piano interrato da nord in senso orario: -mapp. 3994 sub 702, -mapp. 225, -mapp. 3994 sub 702 -mapp. 4033, mapp. 3834 – via G. Sora -mapp. 3994 sub 702.



**B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Autorimessa interrata sita in Villongo via G. Sora, 2/f.**

Il bene è composto da un box auto unico di grandi dimensioni sito al piano interrato dotato di ventilazione naturale e lucernari e privo di basculante nonché comunicante direttamente con i locali del piano interrato.

L'accesso avviene tramite rampa carrabile ed un corsello coperto.

Il piano interrato possiede una altezza interna variabile di circa m. 2,70 e di circa m. 3,00.

Autorimessa mq. 187,00

Corsello coperto mq. 124,00

L'autorimessa interrata sviluppa una **superficie lorda complessiva di circa mq. 311,00.**

Partita - intestata a:

- [REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Sez. VF, foglio 4 mappale 3994 subalterno 702, categoria C/6, classe 2, consistenza 175 mq, sup. catastale totale: 203 mq, posto al piano S1, rendita: Euro 361,52 via G. Sora, 2/f.

Dati derivati da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

- confini dell'unità immobiliare al piano interrato da nord in senso orario: -mapp. 2364, mapp. 2365 -mapp. 225, -mapp. 3994 sub 701-- -mapp. 3994 sub 701, mapp. 3993, mapp. 3983, mapp. 3994 sub 701.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale a confine con aree destinate a residenziali ed al centro storico, con strada di penetrazione a fondo chiuso e a traffico locale e parcheggi buoni.

Servizi della zona: scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, parco giochi, biblioteca, negozio al dettaglio, supermercato, farmacie, campo da tennis, campo da calcio, centro sportivo, verde attrezzato.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/ centro storico

Collegamenti pubblici: autobus

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da:

[REDACTED]  
in qualità di proprietario del bene e proprio nucleo familiare.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

-Convenuta servitù a carico degli originari mappali 3419 e 3516 in forza della quale detti mappali sono stati destinati a Strada di penetrazione a servizio di più fondi.

-Convenuta servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di più fondi, tra i quali gli originari mappali 3419 e 3517 a carico delle aree di cui ai mappali 220/15 e 220/5 del foglio di mappa VF/4.

-Servitù di transito per l'accesso ai fondi quale costituita in seno all'atto divisionale in data 13 dicembre 1968, Rep. 42169 notaio L. Colombo, trascritto a Bergamo il 15 gennaio 1969 ai numeri 855/709.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

1 -IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bergamo in data 9 agosto 2011 ai nn. 43606/8898 per €. 1.000.000,00 a garanzia di un finanziamento di €. 500.000,00 concesso con atto in data 2 agosto 2011 n. 101596 di rep. Notaio Vasini Mario, della durata di anni 12, a favore di "Credito Bergamasco s.p.a." e contro [REDACTED]

2 -IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bergamo in data 19 aprile 2013 ai nn. 16137/2430 per €. 415.800,12 a garanzia di un finanziamento di €. 207.900,06 concesso con atto in data 15 aprile 2013 n. 102975/18909 di rep. Notaio Vasini Mario, della durata di anni 16, a favore di "Credito Bergamasco s.p.a." e contro [REDACTED]

3 -IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Bergamo il 19 maggio 2017 ai nn. 21867/3825 per €. 13.000,00 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 4 maggio 2017 n. 2679 rep., a favore di "Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo -Società Cooperativa" ed a carico di [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti:*

1 -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 22 settembre 2017 n. 9521 di rep., trascritto a Bergamo in data 2 ottobre 2017 ai nn. 43258/29031 a favore di: Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo -Società Cooperativa" ed a carico di [REDACTED]

Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito di Euro 5.525,30 oltre agli interessi di mora le spese occorrendo tutte.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*





**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Dall'esame delle pratiche edilizie depositate presso l'Amministrazione Comunale di Villongo non sono emerse sostanziali difformità rispetto allo stato di fatto dei beni,

**4.3.2. Conformità catastale:**

Dall'esame degli atti catastali è risultato che la documentazione depositata risulta aggiornata allo stato di fatto dei beni oggetto della presente procedura.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**5.1 Spese di gestione:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare stimate: €. 500,00

Spese condominiali: nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

In forza di compravendita in data 2 agosto 2011 n. 101595 di rep. Notaio Vasini Mario, trascritta il 9 agosto 2011 ai nn. 43605/25455 il signor [redacted] acquistava dalla società [redacted] mappale 3994 fg. 4 (fabbricato in corso di costruzione).

**6.2 Precedenti proprietari:**

In forza di successione legittima in morte di [redacted] e di cui a dichiarazione trascritta il 10 dicembre 1980 ai nn. 28416/23055, la piena proprietà del mappale 1888 fg. 2 (ex mappale 193/c) veniva ereditata da:

[redacted] fratello - per la quota di 1/6  
[redacted] fratello - per la quota di 1/6  
[redacted] nipote ex fratre [redacted] per quota di 1/12  
[redacted] nipote ex fratre [redacted] per quota di 1/12  
[redacted] nipote: ex sorore [redacted] per quota di 1/12.  
[redacted] nipote ex sorore [redacted] per quota di 1/12.  
[redacted] nipote ex fratre [redacted] per quota di 1/18  
[redacted] nipote ex fratre [redacted] per quota di 1/18.  
[redacted] nipote ex fratre [redacted] per quota di 1/18  
[redacted] nipote ex fratre [redacted] per quota di 1/18  
[redacted] nipote ex fratre [redacted] per quota di 1/18.  
[redacted] nipote ex fratre [redacted] per quota di 1/18;



In forza di successione legittima in morte di [redacted]  
[redacted] di cui a dichiarazione trascritta il 9 marzo 1981 ai nn.  
6373/4902, la quota di 1/6 spettante al defunto veniva ereditata da:

[redacted] fratello - per la quota di 1/30,  
[redacted] nipote ex fratre [redacted] per  
quota di 1/60  
[redacted] nipote ex fratre [redacted]  
quota di 1/60.  
[redacted] nipote ex sorore [redacted] per  
quota di 1/60.  
[redacted] nipote ex sorore [redacted]  
per quota di 1/60  
[redacted] nipote ex fratre [redacted] per quota  
di 1/90  
[redacted] - nipote ex fratre [redacted] per  
quota di 1/90  
[redacted] nipote ex fratre [redacted]  
quota di 1/90  
[redacted] nipote ex fratre [redacted] quota di  
1/90  
[redacted] - nipote ex fratre [redacted] per  
quota di 1/90  
[redacted] nipote ex fratre [redacted] per quota  
di 1/90;

In forza di successione legittima in morte di [redacted]  
[redacted] di cui a dichiarazione trascritta il 10 giugno 1987 ai nn. 16247/10743,  
la quota di 1/5 spettante al defunto veniva ereditata dai figli:

[redacted] - per la quota di 1/20,  
[redacted] per la quota di 1/20,  
[redacted] per la quota di 1/20,  
[redacted] per la quota di 1/2.

In forza di successione legittima in morte di [redacted]  
[redacted] di cui a dichiarazione trascritta il 26 giugno 2009 ai nn. 38900/23528/  
(accettazione tacita di eredità trascritta il 11 agosto 2008 ai nn. 52754/30910), la quota di  
1/15 spettante al defunto veniva ereditata da:

[redacted] moglie- per la quota di  
3/135,  
[redacted] - figlia - per la quota di 2/135,  
[redacted] figlio - per la quota di 2/135  
[redacted] figlia- per la quota di 2/135

In forza di successione legittima in morte di [redacted]  
[redacted] di cui a dichiarazione trascritta il 19 agosto 2005 ai nn. 50701/32310, il 30  
giugno 2009 ai nn. 39742/24076 e il 3 settembre 2009 ai nn. 56751/36219 (accettazione  
tacita di eredità trascritta il 15 luglio 2011 ai nn. 37283/21525), la quota di 1/15  
spettante alla defunta veniva ereditata da:

[redacted] coniuge - per la quota di  
2/90,  
[redacted] figlia - per la quota di 1/90,  
[redacted] figlio - per la quota di 1/90,

Giudice Dr. Giovanni Panzeri  
Perito: Arch. Omar Benedetti



[redacted] - già proprietaria della quota di 1/90,

[redacted] figlia - per la quota di 1/90;

In forza di divisione a stralcio in data 23 dicembre 2005 n. 17993 di rep. Notaio Santus Armando, trascritta il 20 gennaio 2006 ai nn: 3800/2404, tra i signori:

[redacted] già proprietaria della quota di 1/10.

[redacted] già proprietaria della quota di 1/10,

[redacted] proprietaria della quota di 1/10,

[redacted] già proprietaria della quota di 1/10,

[redacted] proprietaria della quota di 1/45,

[redacted] già proprietaria della quota di 1/15,

[redacted] già proprietario della quota di 2/135,

[redacted] già proprietaria della quota di 2/135,

[redacted] già proprietaria della quota di 2/135,

[redacted] già proprietario della quota di 2/90.

[redacted] proprietaria della quota di 1/90

[redacted] già proprietario della quota di 1/90

[redacted] già proprietaria della quota di 1/90.

[redacted] proprietaria della quota di 1/90,

[redacted] - già proprietario della quota di 1/15

[redacted] già proprietaria della quota di 1/15.

[redacted] già proprietario della quota di 1/15

[redacted] già proprietaria della quota di 1/20;

[redacted] già proprietario della quota di 1/20

[redacted] già proprietaria della quota di 1/20.

[redacted] - già proprietaria della quota di 1/2

Le unità immobiliari di cui ai mappali 3416, 3826 (ex mappale 3417), 3827 (ex mappale 3417), 3830 (ex mappale 3418), 3835 (ex mappale 3419), 3848 (ex mappale 3420), 3985 (ex mappale 3417), 3988 (ex mappale 3418) e 3989 (ex mappale 3418), tutte derivanti dall'originario mappale 1888 (poi mappale 2990) venivano divise tra i comproprietari con le seguenti assegnazioni:

- mappale 3416 in proprietà per 1/2 ciascuna alle signore [redacted]
- mappali 3826, 3827, 3985 (tutti ex mappale 3417) in proprietà per la quota di 1/3 ciascuno ai signori [redacted]

Giudice Dr. Giovanni Panzeri  
Perito: Arch. Omar Benedetti





In forza di compravendita in data 27 novembre 2006 n. 104303 di rep. Notaio Schiantarelli Franco, trascritta il 13 dicembre 2006 ai nn. 80471/48212, la società [redacted] acquistava da [redacted] la piena proprietà del mappale 3416 e la quota di 1/5 del mappale 3419 (poi mappale 3835 fg.2);

In forza di compravendita in data 12 dicembre 2006 n. 21829 di rep. Notaio Santus Armando, trascritta l'8 gennaio 2007 ai nn. 1653/1072, la società [redacted] acquistava da [redacted] per la quota di 1/20 [redacted] per la quota di 1/20, [redacted] per la quota di 1/20 [redacted] la quota di 1/20, la complessiva quota di 1/5 del mappale 3419 (poi mappale 3835 fg.2);

Si rileva che presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo non risultano trascritte le seguenti accettazioni di eredità in morte di:

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 1 – Denuncia di Inizio Attività**

DIA n. 45/2009 del 14/05/2009 prot. n. 2314

Per lavori di "Realizzazione di unità immobiliare residenziale"

Intestata alla società [redacted]

**P.E. n. 2 – Denuncia di Inizio Attività**

DIA n. 5/2010 del 28/01/2010 prot. n. 652 in variante alla DIA n. 45/2009

Per lavori di "variante relativa alla realizzazione di unità immobiliare residenziale"

Intestata alla società [redacted]

**P.E. n. 3 – Denuncia di Inizio Attività**

DIA n. 78/2011 del 07/10/2011 prot. n. 4546 in variante alla DIA n. 45/2009 e DIA 5/2010

Per lavori di "variante relativa alla realizzazione di unità immobiliare residenziale"

Intestata al sig. [redacted]

**P.E. n. 4 – Segnalazione Certificata Inizio Attività**

SCIA n. 49/2012 del 19/07/2012 prot. n. 3304 in variante alla DIA n. 78/2011

Per lavori di "Modifiche interne piano interrato"

Intestata al sig. [redacted]

**P.E. n. 5 – Autorizzazione di Agibilità**

Autorizzazione di Agibilità di Casa, rilasciata il 26/09/2012 prot. n. 3768, presentata in data 31/08/2012

Intestata al sig. [redacted]

Le unità immobiliari, non hanno subito modifiche successive a tale data.



**Descrizione Villa singola di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Villa Singola sita in Villongo via G. Sora, 2/f.  
Il bene è costituito da una villa singola in stile moderno con finiture di pregio e di design, nonchè impiantistica di alto livello disposta su un piano terra dotato di ampio giardino nonchè piano interrato adibito a servizi.

Il lotto di terreno su cui insiste l'abitazione è pressoché pianeggiante, e sviluppa una superficie fondiaria di mq 2.138,54.

Il lotto (identificato nel P.I.I. come "Lotto 2") possiede una volumetria edificabile di mq. 1.600,00 mc (pari a mq 533,33 di SRC - Superficie residenziale complessiva) come dai dati planovolumetrici di cui alla Tav.8 "Realizzazione opere di urbanizzazione datata novembre 2010.

Si segnala che la Tav. 8 di cui sopra riporta un errore di trascrizione nel calcolo matematico della volumetrica residua e che la stessa è stata reperita dal progettista/costruttore in quanto in U.T. è stata lungamente cercata ma non è stata ritrovata.

L'edificio esistente, conta una volumetria di mc 842,37 (pari a mq 280,79 di SRC - Superficie residenziale complessiva x 3,00 m) come da "Tav. 2 Variante" datata 12/01/2010 di cui alla DIA n. 5/2010 del 28/01/2010 prot. n. 652, intestata alla società [REDACTED]

Le successive varianti non hanno apportato variazioni volumetriche.

Pertanto, il Lotto in oggetto, possiede una Volumetria Edificabile Residua di mc 757,63, pari a mq 252,54 di SRC (Superficie residenziale complessiva), per la realizzazione di altra abitazione o ampliamento dell'esistente.

Il lotto è posizionato al termine di una laterale di via G. Sora, una strada a fondo chiuso in zona centrale del paese di Villongo.

L'accesso all'abitazione, avviene direttamente percorrendo il vialetto pedonale interno alla proprietà mentre l'accesso ai locali al piano interrato può avvenire dalla scala interna all'unità, oppure direttamente dall'autorimessa in proprietà sita all'interrato con accesso diretto da via G. Sora.

Dal punto di vista impiantistico l'abitazione possiede un impianto geotermico, riscaldamento/raffrescamento a pavimento, impianto di deumidificazione ventilazione meccanica, impianto di domotica, aspirapolvere centralizzata, impianto di allarme e videosorveglianza con telecamere, impianto di irrigazione giardino. La classe energetica del fabbricato relativa alla climatizzazione invernale risulta di tipo B.

L'unità immobiliare in oggetto, è disposta su due piani, piano terra ed interrato, e composta da:

**-Locali al piano terra:**

Ingresso, studio, cucina, sala da pranzo, soggiorno con camino centrale a legna, bagno degli ospiti, scala di collegamento al piano interrato, disimpegno notte, camera da letto matrimoniale con bagno privato e cabina armadio, n. 2 camere da letto singole con bagno privato e cabina armadio,

Tali locali sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 293,00.

Il piano terra possiede una altezza interna di circa m. 2,70.

L'ampio porticato posizionato sul lato sud del fabbricato conta due altezze differenti, di circa m. 2,50, e m. 3,10, e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 86,00.

Il piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 379,00.

**-Locali al piano interrato:**

Locali pluriuso e di sgombero adibiti ad uso taverna, palestra, piscina, bagni, lavanderia, stileria, ripostiglio, locali tecnici, locale caldaia con impianto geotermico, intercapedini, scala interna di accesso al piano terra, e scala esterna di accesso al giardino, accesso



all'autorimessa interrata.

Il piano interrato possiede una altezza interna variabile di circa m. 2,70 e di circa m. 3,00.

Locali di servizio	mq. 213,50	(riscaldato)
Locale vasca idromassaggio	mq. 29,50	(riscaldato)
Locali tecnici e intercapedini	mq. 245,50	(non riscaldato)

**Il piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 488,50.**

**-Giardino / area di pertinenza**

L'abitazione, possiede un marciapiede perimetrale nonché un grande giardino che **sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 1.759,50**, di cui, si individua una porzione di giardino (lato ovest), un'area libera pressoché quadrata e pianeggiante di circa 658,00 mq, con attitudini edificatorie alla realizzazione di un ulteriore edificio (originariamente identificava un lotto edificabile del P.I.I. n.2),

**-Volumetria edificabile residua**

Il lotto in oggetto possiede una **Volumetria Edificabile Residua di mc 757,63 (pari a mq 252,54 di SRC -Superficie residenziale complessiva x h. 3,00 m)**, in quanto non completamente utilizzata nella realizzazione dell'edificio esistente, e visto le estese dimensioni del lotto, può essere utilizzata per la realizzazione di altra abitazione o ampliamento dell'esistente.

Tale volumetria viene calcolata ai sensi della:

-Convenzione di cui al P.I.I. n. 2 convenzionato con atto del 31/07/2007 rep. 96053/14134 trascritto a BG il 09/08/2007 ai nn. 53850/31129

-Dati planovolumetrici come da Tav. 5 del P.I.I. approvato con delibera del C.C. n. 12 del 20/03/2007

-Dati planovolumetrici come da Tav.8 "Realizzazione opere di urbanizzazione datata novembre 2010.

Partita - intestata a:

[REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Sez. VF, foglio 4 mappale 3994 subalterno 701, categoria A/7, classe 3, consistenza 17 vani, sup. catastale totale: 438 mq, totale escluse aree scoperte 438 mq posto al piano S1-T, rendita: Euro 1.975,45 via G. Sora, 2/f.

Coerenze:

- confini dell'unità immobiliare al piano terra da nord in senso orario: -mapp. 2364, mapp. 2365 -mapp. 225, -mapp. 4033, mapp. 3834 – via G. Sora -mapp. 3993, mapp. 3983.

- confini dell'unità immobiliare al piano interrato da nord in senso orario: -mapp. 3994 sub 702, -mapp. 225, -mapp. 3994 sub 702 -mapp. 4033, mapp. 3834 – via G. Sora -mapp. 3994 sub 702.

L'edificio è stato costruito nel 2009 e terminato nel 2012,

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico "**Piano di Governo del Territorio vigente**": in forza di:  
- PGT approvato con delibere di Consiglio Comunale n°9 del 08/05/2015 e n°5 del 03/04/2017, l'immobile è identificato nella zona: **INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - Aree oggetto di previsioni insediative consolidate.**

Norme tecniche ed indici:

*Art. 22 Aree oggetto di previsioni insediative consolidate (interventi in corso)*



Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di convenzioni sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme dei Piani di iniziativa pubblica.

Ai fini della determinazione delle possibilità edificatorie sui singoli lotti il "rapporto di utilizzazione" è definito in 1/3 della densità edilizia fondiaria, ove non già espressa in mq/mq e così come prevista dalla Convenzione: la superficie residenziale complessiva ammessa è quindi determinata dal quoziente (espresso in mq.) tra il volume complessivo realizzabile sul lotto ed il dividendo 3.

Per le aree comprese nel Piano di Zona ex Lege 167/72, sono fatte salve tutte le previsioni del P.d.Z. vigente, e per le eventuali modifiche necessarie dovranno essere adottate specifiche varianti al P.d.Z., secondo le procedure di Legge.

Gli interventi per i quali sono già stati rilasciati regolari titoli abilitativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai titoli stessi anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell'ambito nel quale sono collocati.

Qualora alla scadenza dell'efficacia dei titoli le opere non fossero ultimate potranno essere rilasciate proroghe limitatamente ad un periodo massimo di 365 giorni e per una sola volta.

#### *Art. 9 Destinazioni d'uso*

La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.

Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e le denunce di inizio attività, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile ed, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.

Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio attività.

I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite dell'immobile o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico.

Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto.

Il mutamento della destinazione d'uso si configura come tale anche senza realizzazione di opere edilizie quando la nuova utilizzazione dell'immobile o di sua porzione determina il passaggio da una all'altra delle seguenti destinazioni principali:

- **residenza**, come definita al successivo comma 7, lettera **a**
- **produttiva**, come definito al comma 7, lettere **b e c**
- **commerciale** come definita al successivo comma 7 lettere **d) ed e)**
- **direzionale** come definito al successivo comma 7 lettera **f)**
- **turistica e ricettiva** come definita al successivo comma 7 lettera **g)**
- **sportiva** come definita al successivo comma 7 lettera **h)**
- **agricola** come definita al successivo comma 7 lettera **i)**

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:

a) residenziale e attività connesse e compatibili quali: attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; circoli privati; attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale; residenze collettive, ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive; è inoltre compatibile con la destinazione residenziale l'uso di unità immobiliari per attività professionali e uffici ;

b) produttiva artigianale di servizio, costituita dalle attività artigianali per la produzione di





servizio o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenti; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);

c) produttiva costituita dalle attività di produzione, di beni o di servizi; sono compatibili le attività di ricerca, direzionali di supporto alla produzione di beni, nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;

d) commerciale per la vendita al dettaglio:

l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome o per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrano bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi serf-service,

e) commerciale per la vendita all'ingrosso:

l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;

f) direzionale, che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici e centri di consistenti dimensioni, destinati a svolgere funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, di dimensioni maggiori di 200 mq di slp,

g) turistico e ricettiva: oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché strutture socio-assistenziali di iniziativa privata;

h) sportiva e per l'impiego del tempo libero, in cui rientrano le attività di spettacolo e ricreative;

i) agricola: l'attività di coltivazione dei suoli a fini produttivi e le funzioni ad essa complementari, ivi comprese la residenza per l'imprenditore agricolo e i dipendenti dell'azienda e le attività agrituristiche così come definite dall'art. 151 della LR n. 31/2008 e s.m.i. e nei limiti e con le modalità gestionali individuate dalla medesima legge.

Altre destinazioni compatibili, a quelle principali, oltre quelle individuate nei precedenti commi, possono essere precisate nella disciplina specifica delle singole zone urbanistiche.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locali di civile abitazione al piano terra	Sup. reale lorda	293,00	1,00	293,00
Locali di servizio al piano interrato	Sup. reale lorda	213,50	0,60	128,10
Vasca idromassaggio al piano interrato	Sup. reale lorda	29,50	0,70	20,65
Locali tecnici e intercapedini al piano interrato	Sup. reale lorda	245,50	0,30	73,65
Porticato	Sup. reale lorda	86,00	0,18	15,48
Giardino / area di pertinenza	Sup. reale lorda	1.759,50	0,06	105,57
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>2.627,00 mq</b>		<b>636,45 mq</b>

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Volumetria edificabile residua	Volume	757,63 mc	1,00	757,63 mc
	(S.R.C)	252,54 mq		
	<b>Volumetria edificabile residua</b>	<b>757,63 mc</b>		<b>757,63 mc</b>

Giudice Dr. Giovanni Panzeri  
 Perito: Arch. Omar Benedetti



**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

- Strutture verticali:* materiale: c.a./muratura, condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: -Copertura piano interrato e piano terra solaio misto in c.a./laterizio in opera, condizioni: buone.  
*Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Infissi esterni:* tipologia: anta singola e/o doppia a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle / tende esterne, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura a cassa vuota coibentata, rivestimento: intonaco di cemento, e pietra, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica/resina, condizioni:buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: portoncino blindato, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.  
*Plafoni:* materiale: stabilitura, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica e parquet, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: piastrelle in gres porcellanato antiscivolo, condizioni: buone.  
*Manto di copertura:* materiale: guaina bituminosa, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.

**Impianti:**

- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame e/o ferro, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Elettrico:* tipologia: impianto domotico sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: impianto geotermico, rete di distribuzione: tubi in multistrato, diffusori: riscaldamento radiante a pavimento, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Videocitofonico:* tipologia: audio video, condizioni: buone, conformità: da collaudare  
*Videosorveglianza:* tipologia: impianto telecamere, condizioni: buone, conformità: da collaudare  
*Aspirapolvere:* tipologia: centralizzato, condizioni: buone, conformità: da collaudare



**Descrizione Box Auto di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Autorimessa interrata sito in Villongo via G. Sora, 2/f.

Il bene è composto da un box auto unico di grandi dimensioni sito al piano interrato dotato di ventilazione naturale e lucernari e privo di basculante nonché comunicante direttamente con i locali del piano interrato.

L'accesso avviene tramite rampa carrabile ed un corsello coperto.

Il piano interrato possiede una altezza interna variabile di circa m. 2,70 e di circa m. 3,00.

Autorimessa mq. 187,00

Corsello coperto mq. 124,00

L'autorimessa interrata sviluppa una **superficie lorda complessiva di circa mq. 311,00.**

Partita - intestata a:

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Sez. VF, foglio 4 mappale 3994 subalterno 702, categoria C/6, classe 2, consistenza 175 mq, sup. catastale totale: 203 mq, posto al piano S1, rendita: Euro 361,52 via G. Sora, 2/f.

Dati derivati da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

- confini dell'unità immobiliare al piano interrato da nord in senso orario: -mapp. 2364, mapp. 2365 -mapp. 225, -mapp. 3994 sub 701— -mapp. 3994 sub 701, mapp. 3993, mapp. 3983, mapp. 3994 sub 701.

L'edificio è stato costruito nel 2009 e terminato nel 2012.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico "**Piano di Governo del Territorio vigente**": in forza di:  
- PGT approvato con delibere di Consiglio Comunale n°9 del 08/05/2015 e n°5 del 03/04/2017, l'immobile è identificato nella zona: **INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - Aree oggetto di previsioni insediative consolidate.**

Norme tecniche ed indici: (vedasi punto A)

*Art. 22 Aree oggetto di previsioni insediative consolidate (interventi in corso)*

*Art. 9 Destinazioni d'uso*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa al piano interrato	Sup. reale lorda	187,00	1,00	187,00
Corsello coperto al piano interrato	Sup. reale lorda	124,00	0,25	31,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>311,00 mq</b>		<b>218,00 mq</b>

Giudice Dr. Giovanni Panzeri  
Perito: Arch. Omar Benedetti



## Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a./muratura/blocchi cls, condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera, condizioni: buone.

### Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:* materiale: C.a. e muratura di blocchi di cls R.E.I., condizioni: buone.  
*Plafoni:* materiale: intonacato, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: pistrelle in gres porcellanato / battuto di cemento, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: no basculante,  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: porta R.E.I., di collegamento con l'unità abitativa, condizioni: buone.

### Impianti:

*Elettrico:* tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: buone,  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone,

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di proprietà sugli enti e spazi comuni (impianti esterni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, scale comuni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, 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 degli immobili in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: la vetustà degli immobili, edificati nell'anno 2012, l'ubicazione dei beni, posti in zona centrale residenziale a confine con aree destinate all'attività residenziali e centro storico e la relativa accessibilità considerata buona, nonché le loro caratteristiche tecnico costruttive ed il loro stato di conservazione che nel complesso può essere considerato ottimo pari al nuovo, non richiedendo interventi di manutenzione straordinaria.

Il valore unitario di stima è superiore al valore medio di mercato per la qualità delle finiture, dei materiali ed impiantistica dell'abitazione considerate di alto livello.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Comune di Villongo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.



### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Villa singola sub. 701

*Stima sintetica comparativa parametrica:*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale abitazione piano terra	293,00	€ 2.100,00	€ 615.300,00
Locale di servizio al piano int.	128,10	€ 2.100,00	€ 269.010,00
Vasca idromassaggio al piano int.	20,65	€ 2.100,00	€ 43.365,00
Locale tecnici al piano int.	73,65	€ 2.100,00	€ 154.665,00
Porticato al piano terra	15,48	€ 2.100,00	€ 32.508,00
Giardino	105,57	€ 2.100,00	€ 221.697,00
	<b>636,45 mq</b>		<b>€ 1.336.545,00</b>

Destinazione	Volume equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Volumetria edificabile residua	757,63	€ 180,00	€ 136.373,40
	<b>757,63 mc</b>		<b>€ 136.373,40</b>

- Valore corpo:	<b>€ 1.472.918,40</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 1.472.918,40</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 1.472.918,40</b>

Viene stimato un valore al mq superiore al valore di mercato medio in ragione dell'elevata qualità delle finiture nonché degli aspetti impiantistici di alto livello.

#### B. Autorimessa interrata sub. 702

*Stima sintetica comparativa parametrica:*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Autorimessa al piano interrato	187,00	€ 550,00	€ 102.850,00
Corsello coperto al piano interrato	31,00	€ 550,00	€ 17.050,00
	<b>218,00 mq</b>		<b>€ 119.900,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 119.900,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 119.900,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 119.900,00</b>

Giudice Dr. Giovanni Panzeri  
 Perito: Arch. Omar Benedetti



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villa singola	2627,00	€ 1.472.918,40	€ 1.472.918,40
B	Autorimessa	311,00	€ 119.900,00	€ 119.900,00
			€ 1.592.818,40	€ 1.592.818,40

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 238.922,76
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**8.5. Giudizio di comoda divisibilità:**

L'unità immobiliare, completa dei locali accessori per le loro caratteristiche tipologico-funzionali, non risulta di comoda e conveniente divisione. Pertanto i beni siti in Villongo in via G. Sora, 2/f, ai fini della vendita costituiscono un unico lotto.

**8.6. Accertamento procedura espropriativa:**

La villa singola mapp. 3994 sub. 701, nonché l'autorimessa interrata mapp. 3994 sub 702, non risultano oggetto di procedure espropriative per Pubblica Utilità.

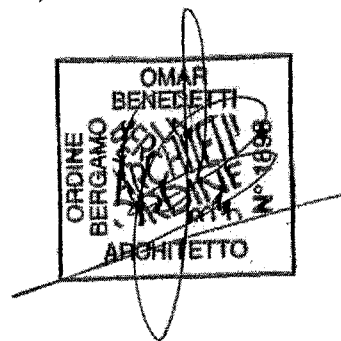
**8.7. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.353.895,64

per arrotondamento: € 1.354.000,00  
(diconsi Euro unmilionetrecentocinquantaquattromila/00)

Bergamo, 24 settembre 2018

il perito  
Arch. Omar Benedetti



Giudice Dr. Giovanni Panzeri  
Perito: Arch. Omar Benedetti



Il sottoscritto dichiara che copia dell'elaborato peritale e relativi allegati è stata trasmessa alle parti come segue:

- al creditore procedente – "BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C.": consegna, tramite posta elettronica certificata (PEC) [avvstefanocremaschi@bergamo.pecavvocati.it](mailto:avvstefanocremaschi@bergamo.pecavvocati.it) all'avv. Stefano Cremaschi; completa di copia dei medesimi files privi dei dati sensibili.
- agli intervenuti– " DOBANK spa.": consegna, tramite posta elettronica certificata (PEC) [ermanno.masseroni@bergamo.pecavvocati.it](mailto:ermanno.masseroni@bergamo.pecavvocati.it) all'avv. Ermanno Masseroni;
- al debitore: consegna brevi mano.

**GENERALI Allegati comuni ai lotti 1-2:**

- Allegato N.1 - Documentazione fotografica
- Allegato N.2 - Estratto mappa catastale
- Allegato N.3 - Visura catastale

**LOTTO 1 Allegati:**

- Allegato N.1.1 - Documentazione fotografica
- Allegato N.2.1 - Planimetria catastale unità immobiliare
- Allegato N.3.1 - Planimetria catastale box auto

**LOTTO 2 Allegati:**

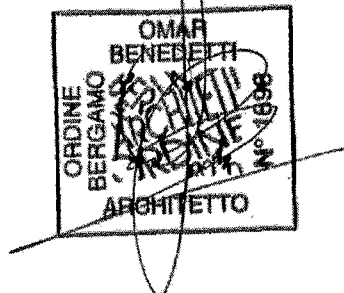
- Allegato N.1.2 - Documentazione fotografica
- Allegato N.2.2 - Planimetria catastale unità immobiliare P.1
- Allegato N.3.2 - Planimetria catastale unità immobiliare P.2
- Allegato N.4.2 - Planimetria catastale box auto
- Allegato N.5.2 - Certificato di Destinazione Urbanistica ed Estratto Mappa

**LOTTO 3 Allegati:**

- Allegato N.1.3 - Documentazione fotografica
- Allegato N.2.3 - Estratto mappa catastale
- Allegato N.3.3 - Elaborato planimetrico catastale e elenco dei subalterni
- Allegato N.4.3 - Planimetria catastale unità immobiliare
- Allegato N.5.3 - Planimetria catastale box auto
- Allegato N.6.3 - Visura catastale

Bergamo, 24 settembre 2018

il perito  
Arch. Omar Benedetti



Giudice Dr. Giovanni Panzeri  
Perito: Arch. Omar Benedetti



**Descrizione Lotto per bando di vendita  
- Lotto 1 -**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**A. Piena proprietà per la quota di 2/9 di Appartamento al piano terra sito in Villongo via XXV Aprile, 4.**

Il bene si trova all'interno di un fabbricato realizzato su n. 2 piani fuori terra più sottotetto.

Il fabbricato, avente come tipologia edilizia "appartamento in villetta" possiede aree a verde, di manovra e camminamenti comuni alle altre unità, e si compone di n. 2 unità abitative con accesso indipendente una sita al piano terra e l'altra sita al piano primo, oltre ad un sottotetto praticabile (non abitabile), allestito secondo i canoni abitativi ma privo di pratica edilizia autorizzativa e relativa abitabilità ed accessibile comodamente dal vano scala interno.

L'unità immobiliare di cui al **lotto 1** ed oggetto della procedura, è disposta al piano terra ed è composta da:

**-Appartamento al piano terra:**

Ingresso indipendente, ingresso da vano scala comune, soggiorno/pranzo, cucina abitabile, disimpegno notte, n. 2 bagni, un piccolo studio, una camera da letto matrimoniale e una camera da letto singola,

L'appartamento, conta un'altezza interna di h. 2,85 m.,

**L'appartamento al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 135,00.**

L'unità immobiliare è termoautonoma.

**-Ripostiglio esterno (taverna)**

Locale unico ripostiglio dotato di finestra, camino a legna e riscaldato con fancoil, posto al piano terra adibito a taverna inserito in un fabbricato accessorio composto da un unico piano con accesso indipendente dal box auto di cui al sub. 6.

Il ripostiglio possiede un tetto in legno a vista ed ha un'altezza minima alle gronde di circa m. 2,47 e m. 2,44 e massima in colmo di circa m. 2,72.

**Il locale ripostiglio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 21,50.**

L'unità immobiliare, possiede in comune con le altre unità immobiliari l'area a verde, di manovra nonché i camminamenti oltre ad un piccolo ripostiglio esterno non autorizzato e non accatastato

Partita - intestata a:

**Proprietà per 2/9**

2/9

per 2/9

-

**Proprietà per 3/9**

Proprietà per

Proprietà

c.f.

Sez. VA, foglio 5 **mappale 1525 subalterno 4**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 397,67, via XXV APRILE n. 2, registrata all'UTE con la scheda n. prot. 30748/1 del 15/07/1987.



**Descrizione Lotto per bando di vendita**  
**- Lotto 1 -**

Coerenze:

- confini dell'unità immobiliare al piano terra da nord in senso orario: - via XXV Aprile, -mapp. 1678, mapp. 2496 -mapp. 1569, mapp. 1525 sub. 6, - mapp. 1525 sub. 6, mapp. 1880.

- confini del ripostiglio al piano terra da nord in senso orario: - via XXV Aprile, - mapp. 1525 sub. 6, -mapp. 1569, mapp. 2666 -mapp. 1880.

L'edificio è stato costruito nel 1962 e terminato nel 1965, nel 1988 è stato ristrutturato il tetto, nel 1990 condonato ripostiglio e varianti di sagoma.

L'unità immobiliare al piano terra ha un'altezza interna di circa m. 2,85, il ripostiglio possiede un'altezza minima alle gronde di circa m. 2,47 e m. 2,44 e massima in colmo di circa m. 2,72.

**B. Piena età per la quota di 2/9 di Box auto con annesso locale caldaia al piano terra sito in Villongo via XXV Aprile, 4.**

Il bene è composto da un box auto posto al piano terra inserito in un fabbricato accessorio adiacente all'abitazione composto da un piccolo ambiente adibito a locale caldaia/lavanderia ed un locale più grande adibito a box auto aperto privo di basculante.

Il box auto possiede un tetto in legno a vista ed ha un'altezza minima alle gronde di circa m. 2,47 e m. 2,44 e massima in colmo di circa m. 2,72.

**Il locale Box auto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 35,00.**

Partita - intestata a:

Proprietà per 2/9

[REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per  
2/9

[REDACTED] Proprietà  
per 2/9

[REDACTED] c.f.  
[REDACTED]

Sez. VA, foglio 5 mappale 1525 subalterno 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie catastale 35 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 66,11, via XXV APRILE n. 2, registrata all'UTE con la scheda del 15/12/1987

Coerenze:

- confini del box auto al piano terra da nord in senso orario: - via XXV Aprile, - mapp. 1525 sub. 4, -mapp. 1569, mapp. 2666 - mapp. 1525 sub. 4.

Il box auto è stato condonato nel 1990.

L'unità immobiliare ha un'altezza minima alle gronde di circa m. 2,47 e m. 2,44 e massima in colmo di circa m. 2,72,

**Descrizione Lotto per bando di vendita**  
**- Lotto 1 -**

**PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 1 – Licenza di Costruzione**

per lavori di “Nuova Costruzione di civile abitazione” intestata al sig. [REDACTED]

Licenza di Costruzione n. 03/63 del 24/01/1963, presentata in data 29/12/1962.

**P.E. n. 2 –Autorizzazione di Abitabilità di Casa**

Autorizzazione di Abitabilità di Casa, rilasciata il 18/06/1965, intestata a sig. [REDACTED]

**P.E. n. 3 – Concessione Gratuita Per Opere Edilizie**

per lavori di “Ristrutturazione tetto e formazione tettoia al piano primo” intestata al sig. [REDACTED]

Concessione Edilizia prot. 4923, del 14/07/1989, presentata in data 23/12/1988

**P.E. n. 4 – Condono Edilizio – Concessione edilizia a sanatoria per opere edilizie**

per lavori di sanatoria “Ampliamento casa di civile abitazione autorimessa e box” intestata al sig. [REDACTED]

Concessione Edilizia in Sanatoria n. prot. 2266, del 24/08/1990, presentata in data 30/06/1986.

Le unità immobiliari, hanno subito modifiche successive a tale data come riportato nella presente perizia.

**OCCUPAZIONE:**

Occupato da:

[REDACTED] in qualità di comproprietaria del bene. Proprietà per 2/9

**Prezzo Base d’Asta**

**€. 24.300,00**

(diconsi Euro ventiquattromilatrecento/00)

**Descrizione Lotto per bando di vendita  
- Lotto 2 -**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**A. Piena proprietà per la quota di 2/9 di Appartamento al piano primo sito in Villongo via XXV Aprile, 4.**

Il bene si trova all'interno di un fabbricato realizzato su n. 2 piani fuori terra più sottotetto.

Il fabbricato, avente come tipologia edilizia "appartamento in villetta" possiede aree a verde, di manovra e camminamenti comuni alle altre unità, e si compone di n. 2 unità abitative con accesso indipendente una sita al piano terra e l'altra sita al piano primo, oltre ad un sottotetto praticabile (non abitabile), allestito secondo i canoni abitativi ma privo di pratica edilizia autorizzativa e relativa abitabilità ed accessibile comodamente dal vano scala interno.

L'unità immobiliare di cui al **lotto 2** ed oggetto della procedura, è disposta al piano primo ed è composta da:

**-Appartamento al piano primo:**

Ingresso da vano scala comune, soggiorno/pranzo con terrazza, cucina abitabile con balcone, disimpegno notte, n. 2 bagni, una camera da letto matrimoniale con balcone e una camera da letto singola,

**L'appartamento al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 126,50.**

L'appartamento, conta un'altezza interna di h. 2,85 m.,

L'appartamento possiede: un balcone a servizio del locale soggiorno di mq. 9,90, un balcone a servizio della camera da letto matrimoniale di mq. 3,30, un balcone a servizio della cucina di mq. 5,00, **per una superficie lorda complessiva destinata a balcone di circa mq 18,20.**

**L'appartamento al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 144,70.**

L'unità immobiliare ha la caldaia in comune con l'impianto del sottotetto sito al piano secondo di cui al sub. 7

L'unità immobiliare, possiede in comune con le altre unità immobiliari l'area a verde, di manovra nonché i camminamenti oltre ad un piccolo ripostiglio esterno non autorizzato e non accatastato.

**Partita - intestata a:**

- [REDACTED]

**Proprietà per 2/9**

- [REDACTED] proprietà per 2/9

- [REDACTED] Proprietà per 2/9

- [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 3/9

**Sez. VA, foglio 5 mappale 1525 subalterno 5, categoria A/3, classe 2, composto da vani 5, sup. catastale totale: 132 mq, posto al piano 1, rendita: Euro 361,52 via XXV Aprile, 4.**

**Descrizione Lotto per bando di vendita**  
**- Lotto 2 -**

Coerenze:

- confini dell'unità immobiliare al piano terra da nord in senso orario: - via XXV Aprile, -mapp. 1678, mapp. 2496 -mapp. 1569, mapp. 1525 sub. 6, - mapp. 1525 sub. 6, mapp. 1880.

L'edificio è stato costruito nel 1962 e terminato nel 1965, nel 1988 è stato ristrutturato il tetto, nel 1990 condonato varianti di sagoma.

L'unità immobiliare al piano terra ha un'altezza interna di circa m. 2,85.

**B. Piena proprietà per la quota di 2/9 di Sottotetto al piano secondo sito in Villongo via XXV Aprile, 4.**

Il bene si trova all'interno di un fabbricato realizzato su n. 2 piani fuori terra più sottotetto.

Il fabbricato, avente come tipologia edilizia "appartamento in villetta" possiede aree a verde, di manovra e camminamenti comuni alle altre unità, e si compone di n. 2 unità abitative con accesso indipendente una sita al piano terra e l'altra sita al piano primo, oltre ad un sottotetto praticabile (non abitabile), allestito secondo i canoni abitativi ma privo di pratica edilizia autorizzativa e relativa abitabilità ed accessibile comodamente dal vano scala interno.

L'unità immobiliare di cui al **lotto 2** ed oggetto della procedura, è disposta al piano secondo ed è composta da:

-Sottotetto al piano secondo:

Ingresso da vano scala comune, n.3 locali di deposito, disimpegno, bagno, e porzione di sottotetto accessibile ma non praticabile (h. max m 1,55 h. min m. 0,30) con porticina di accesso.

**Il sottotetto al piano secondo sviluppa una superficie praticabile lorda complessiva di circa mq 82,00, oltre una superficie accessibile ma non praticabile lorda complessiva di circa mq 53,00.**

Il sottotetto praticabile, conta un'altezza interna alle gronde di h. 1,63 m. e h. 2,11 m. ed in colmo di h. 2,70 m.,

**Il sottotetto totale al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 135,00.**

Il sottotetto, anche allo stato attuale risulta privo dei requisiti di abitabilità con lavori di ristrutturazione eseguiti in assenza di titolo autorizzativo, è stato recentemente allestito ad appartamento. Risulta pertanto pavimentato, riscaldato con termosifoni allacciati alla caldaia del piano primo di cui al sub. 5, e dotato di cucina, bagno, camera da letto, serramenti.

L'unità immobiliare, possiede in comune con le altre unità immobiliari l'area a verde, di manovra nonché i camminamenti oltre ad un piccolo ripostiglio esterno non autorizzato e non accatastato.

Partita - intestata a:

Proprietà per 2/9

2/9

proprietà per

**Descrizione Lotto per bando di vendita**  
**- Lotto 2 -**

[redacted] Proprietà  
per 2/9  
- [redacted] c.f.  
[redacted] proprietà per 3/9

Sez. VA, foglio 5 mappale 1525 subalterno 7, categoria C/2, classe 1, consistenza 97 mq, sup. catastale totale: 83 mq posto al piano 2, rendita: Euro 190,37, via XXV Aprile, 4.

Coerenze:

- confini dell'unità immobiliare al piano terra da nord in senso orario: - via XXV Aprile, -mapp. 1678, mapp. 2496 -mapp. 1569, mapp. 1525 sub. 6, - mapp. 1525 sub. 6, mapp. 1880.

L'edificio è stato costruito nel 1962 e terminato nel 1965, nel 1988 è stato ristrutturato il tetto, nel 1990 condonato varianti di sagoma.  
L'unità immobiliare al piano secondo ha un'altezza interna alle gronde di h. 1,63 m. e h. 2,11 m. ed in colmo di h. 2,70 m.,

**C. Piena proprietà per la quota di 2/9 di Box Auto al piano terra sito in Villongo via XXV Aprile, 4.**

Il bene è composto da un box auto posto al piano terra inserito in un fabbricato accessorio posto nell'angolo sud-est del mapp. 1525, adibito a box auto aperto privo di basculante.

Il box auto possiede un tetto in legno a vista ed ha un'altezza minima alle gronde di circa m. 2,29 e massima in colmo di circa m. 2,53.

**Il locale Box auto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 25,00.**

Partita intestata a:

[redacted]  
**Proprietà per 2/9**

[redacted] Proprietà per 2/9

[redacted] Proprietà per 2/9

[redacted] c.f.  
[redacted] proprietà per 3/9

Sez. VA, foglio 5 mappale 2496, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale 25 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 47,51, via XXV APRILE n. 2, registrata all'UTE con la scheda del 15/12/1987

Coerenze:

- confini del box auto al piano terra da nord in senso orario: - mapp. 1525, - mapp. 1678 - mapp. 1569, - mapp. 1525.

Il box auto è stato condonato nel 1990.

L'unità immobiliare ha un'altezza minima alle gronde di circa m. 2,29 e massima in colmo di circa m. 2,53,

**Descrizione Lotto per bando di vendita**  
**- Lotto 2 -**

**D. Piena proprietà per la quota di 2/9 di Terreno (striscia) sito in Villongo via XXV Aprile, 4.**

Il bene è composto da una striscia di terreno che fiancheggia e si sviluppa per tutta la lunghezza del mapp. 1525 per **una superficie lorda complessiva di circa mq. 80,00.**

Il terreno di piccole dimensioni ha forma pressoché rettangolare con orografia pianeggiante la sistemazione agraria è prato.

Partita - intestata a:

- [REDACTED]  
**Proprietà per 2/9**  
- [REDACTED] proprietà per 2/9  
- [REDACTED] proprietà per 2/9  
- [REDACTED] c.f.  
[REDACTED] proprietà per 3/9

-foglio 1 mappale 1678 Qualità: Semiativo Arboreo, Classe: 1, **Superficie: 80 mq**, Reddito Domenicale: €. 0,50, Reddito Agrario: €. 0,45.

Coerenze:

- confini del terreno da nord in senso orario: - Via XXV Aprile, - mapp. 1550 - mapp. 1679, - mapp. 1525.

Il terreno è stato frazionato in atti dal 26/09/1990 (n.722675)

**PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 1 – Licenza di Costruzione**

per lavori di “Nuova Costruzione di civile abitazione” intestata al sig. [REDACTED]

Licenza di Costruzione n. 03/63 del 24/01/1963, presentata in data 29/12/1962.

**P.E. n. 2 –Autorizzazione di Abitabilità di Casa**

Autorizzazione di Abitabilità di Casa, rilasciata il 18/06/1965, intestata a sig. [REDACTED]

**P.E. n. 3 – Concessione Gratuita Per Opere Edilizie**

per lavori di “Ristrutturazione tetto e formazione tettoia al piano primo” intestata al sig. [REDACTED]

Concessione Edilizia prot. 4923, del 14/07/1989, presentata in data 23/12/1988

**P.E. n. 4 – Condono Edilizio – Concessione edilizia a sanatoria per opere edilizie**

per lavori di sanatoria “Ampliamento casa di civile abitazione autorimessa e box” intestata al sig. [REDACTED]

Concessione Edilizia in Sanatoria n. prot. 2266, del 24/08/1990, presentata in data 30/06/1986.

**Descrizione Lotto per bando di vendita**  
**- Lotto 2 -**

---

Le unità immobiliari, hanno subito modifiche successive a tale data come riportato nella presente perizia.

**OCCUPAZIONE:**

Occupato da:

-

[REDACTED]  
Proprietà per 3/9

[REDACTED] c.f.  
[REDACTED] qualità di comproprietaria del bene.

**Prezzo Base d'Asta**

**€ 31.750,00**

(diconsi Euro trentunomilasettecentocinquanta/00)

**Descrizione Lotto per bando di vendita**  
**- Lotto 3 -**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Villa Singola sita in Villongo via G. Sora, 2/f.

Il bene è costituito da una villa singola in stile moderno con finiture di pregio e di design, nonché impiantistica di alto livello disposta su un piano terra dotato di ampio giardino nonché piano interrato adibito a servizi.

Il lotto di terreno su cui insiste l'abitazione è pressoché pianeggiante, e sviluppa una superficie fondiaria di mq 2.138,54.

Il lotto (identificato nel P.I.I. come "Lotto 2") possiede una volumetria edificabile di mq. 1.600,00 mc (pari a mq 533,33 di SRC - Superficie residenziale complessiva) come dai dati planovolumetrici di cui alla Tav.8 "Realizzazione opere di urbanizzazione datata novembre 2010.

Si segnala che la Tav. 8 di cui sopra riporta un errore di trascrizione nel calcolo matematico della volumetrica residua e che la stessa è stata reperita dal progettista/costruttore in quanto in U.T. è stata lungamente cercata ma non è stata ritrovata.

L'edificio esistente, conta una volumetria di mc 842,37 (pari a mq 280,79 di SRC - Superficie residenziale complessiva x 3,00 m) come da "Tav. 2 Variante" datata 12/01/2010 di cui alla DIA n. 5/2010 del 28/01/2010 prot. n. 652, intestata alla società [REDACTED]

Le successive varianti non hanno apportato variazioni volumetriche.

Pertanto, il Lotto in oggetto, possiede una Volumetria Edificabile Residua di mc 757,63, pari a mq 252,54 di SRC (Superficie residenziale complessiva), per la realizzazione di altra abitazione o ampliamento dell'esistente.

Il lotto è posizionato al termine di una laterale di via G. Sora, una strada a fondo chiuso in zona centrale del paese di Villongo.

L'accesso all'abitazione, avviene direttamente percorrendo il vialetto pedonale interno alla proprietà mentre l'accesso ai locali al piano interrato può avvenire dalla scala interna all'unità, oppure direttamente dall'autorimessa in proprietà sita all'interrato con accesso diretto da via G. Sora.

Dal punto di vista impiantistico l'abitazione possiede un impianto geotermico, riscaldamento/raffrescamento a pavimento, impianto di deumidificazione ventilazione meccanica, impianto di domotica, aspirapolvere centralizzata, impianto di allarme e videosorveglianza con telecamere, impianto di irrigazione giardino. La classe energetica del fabbricato relativa alla climatizzazione invernale risulta di tipo B.

L'unità immobiliare in oggetto, è disposta su due piani, piano terra ed interrato, e composta da:

**-Locali al piano terra:**

Ingresso, studio, cucina, sala da pranzo, soggiorno con camino centrale a legna, bagno degli ospiti, scala di collegamento al piano interrato, disimpegno notte, camera da letto matrimoniale con bagno privato e cabina armadio, n. 2 camere da letto singole con bagno privato e cabina armadio,

Tali locali sviluppano una superficie **lorda complessiva di circa mq 293,00.**

Il piano terra possiede una altezza interna di circa m. 2,70.

L'ampio **porticato** posizionato sul lato sud del fabbricato conta due altezze differenti, di circa m. 2,50, e m. 3,10, e **sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 86,00.**

**Il piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 379,00.**



**Descrizione Lotto per bando di vendita**  
**- Lotto 3 -**

**-Locali al piano interrato:**

Locali pluriuso e di sgombero adibiti ad uso taverna, palestra, piscina, bagni, lavanderia, stireria, ripostiglio, locali tecnici, locale caldaia con impianto geotermico, intercapedini, scala interna di accesso al piano terra, e scala esterna di accesso al giardino, accesso all'autorimessa interrata.

Il piano interrato possiede una altezza interna variabile di circa m. 2,70 e di circa m. 3,00.

Locali di servizio	mq. 213,50	(riscaldato)
Locale vasca idromassaggio	mq. 29,50	(riscaldato)
Locali tecnici e intercapedini	mq. 245,50	(non riscaldato)

**Il piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 488,50.**

**-Giardino / area di pertinenza**

L'abitazione, possiede un marciapiede perimetrale nonché un grande giardino che **sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 1.759,50**, di cui, si individua una porzione di giardino (lato ovest), un'area libera pressoché quadrata e pianeggiante di circa 658,00 mq, con attitudini edificatorie alla realizzazione di un ulteriore edificio (originariamente identificava un lotto edificabile del P.I.I. n.2),

**-Volumetria edificabile residua**

Il lotto in oggetto possiede una **Volumetria Edificabile Residua di mc 757,63 (pari a mq 252,54 di SRC -Superficie residenziale complessiva x h. 3,00 m)**, in quanto non completamente utilizzata nella realizzazione dell'edificio esistente, e visto le estese dimensioni del lotto, può essere utilizzata per la realizzazione di altra abitazione o ampliamento dell'esistente.

Tale volumetria viene calcolata ai sensi della:

-Convenzione di cui al P.I.I. n. 2 convenzionato con atto del 31/07/2007 rep. 96053/14134 trascritto a BG il 09/08/2007 ai nn. 53850/31129

-Dati planovolumetrici come da Tav. 5 del P.I.I. approvato con delibera del C.C. n. 12 del 20/03/2007

-Dati planovolumetrici come da Tav.8 "Realizzazione opere di urbanizzazione datata novembre 2010.

Partita - intestata a:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Sez. VF, foglio 4 mappale 3994 subalterno 701**, categoria A/7, classe 3, consistenza 17 vani, sup. catastale totale: 438 mq, totale escluse aree scoperte 438 mq posto al piano S1-T, rendita: Euro 1.975,45 via G. Sora, 2/f.

**Coerenze:**

- confini dell'unità immobiliare al piano terra da nord in senso orario: -mapp. 2364, mapp. 2365 -mapp. 225, -mapp. 4033, mapp. 3834 - via G. Sora -mapp. 3993, mapp. 3983.

**Descrizione Lotto per bando di vendita**  
**- Lotto 3 -**

---

- confini dell'unità immobiliare al piano interrato da nord in senso orario: -mapp. 3994 sub 702, -mapp. 225, -mapp. 3994 sub 702 -mapp. 4033, mapp. 3834 – via G. Sora -mapp. 3994 sub 702.

L'edificio è stato costruito nel 2009 e terminato nel 2012.

**B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Autorimessa interrata sito in Villongo via G. Sora, 2/f.**

Il bene è composto da un box auto unico di grandi dimensioni sito al piano interrato dotato di ventilazione naturale e lucernari e privo di basculante nonché comunicante direttamente con i locali del piano interrato.

L'accesso avviene tramite rampa carrabile ed un corsello coperto.

Il piano interrato possiede una altezza interna variabile di circa m. 2,70 e di circa m. 3,00.

Autorimessa mq. 187,00

Corsello coperto mq. 124,00

L'autorimessa interrata sviluppa una **superficie lorda complessiva di circa mq. 311,00.**

Partita - intestata a:

- [redacted]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Sez. VF, foglio 4 mappale 3994 subalterno 702, categoria C/6, classe 2, consistenza 175 mq, sup. catastale totale: 203 mq, posto al piano S1, rendita: Euro 361,52 via G. Sora, 2/f.

Dati derivati da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

- confini dell'unità immobiliare al piano interrato da nord in senso orario: -mapp. 2364, mapp. 2365 -mapp. 225, -mapp. 3994 sub 701— -mapp. 3994 sub 701, mapp. 3993, mapp. 3983, mapp. 3994 sub 701.

L'edificio è stato costruito nel 2009 e terminato nel 2012.

**Descrizione Lotto per bando di vendita**  
**- Lotto 3 -**

---

**PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 1 – Denuncia di Inizio Attività**

DIA n. 45/2009 del 14/05/2009 prot. n. 2314

Per lavori di “Realizzazione di unità immobiliare residenziale”

Intestata alla società [REDACTED]

**P.E. n. 2 – Denuncia di Inizio Attività**

DIA n. 5/2010 del 28/01/2010 prot. n. 652 in variante alla DIA n. 45/2009

Per lavori di “variante relativa alla realizzazione di unità immobiliare residenziale”

Intestata alla società [REDACTED]

**P.E. n. 3– Denuncia di Inizio Attività**

DIA n. 78/2011 del 07/10/2011 prot. n. 4546 in variante alla DIA n. 45/2009 e DIA 5/2010

Per lavori di “variante relativa alla realizzazione di unità immobiliare residenziale”

Intestata al sig. [REDACTED]

**P.E. n. 4 – Segnalazione Certificata Inizio Attività**

SCIA n. 49/2012 del 19/07/2012 prot. n. 3304 in variante alla DIA n. 78/2011

Per lavori di “Modifiche interne e impiantistiche”

Intestata al sig. [REDACTED]

**P.E. n. 5 –Autorizzazione di Agibilità**

Autorizzazione di Agibilità di Casa, rilasciata il 26/09/2012 prot. n. 3768, presentata in data 31/08/2012

Intestata al sig. [REDACTED]

Le unità immobiliari, non hanno subito modifiche successive a tale data.

**OCCUPAZIONE:**

Occupato da:

- [REDACTED]

in qualità di proprietario del bene e proprio nucleo familiare

**Prezzo Base d’Asta**

**€ 1.354.000,00**

(diconsi Euro unmilionetrecentocinquantaquattromila /00)

## ALLEGATI

### **Beni in Comune di VILLONGO via XXV Aprile, 4**

Generale – Allegati comuni a tutti i Lotti 1-2

Lotto 1 – Unità Immobiliare P.T. mapp. 1525 sub. 4  
Box auto mapp. 1525 sub. 6

Lotto 2 – Unità Immobiliare P.1 mapp. 1525 sub. 5  
Unità Immobiliare P.2. mapp. 1525 sub. 7  
Box auto mapp. 2496  
Terreno mapp. 1678

## **Allegati comuni ai Lotti 1-2**

Unità immobiliari, Box auto, e Terreno  
VILLONGO, via XXV APRILE, 4

### **Allegato N.1 – via XXV APRILE**

*Documentazione fotografica "EDIFICIO"  
Sopralluogo in data 19/06/2018*



- Edificio – Fronte Nord e Ovest



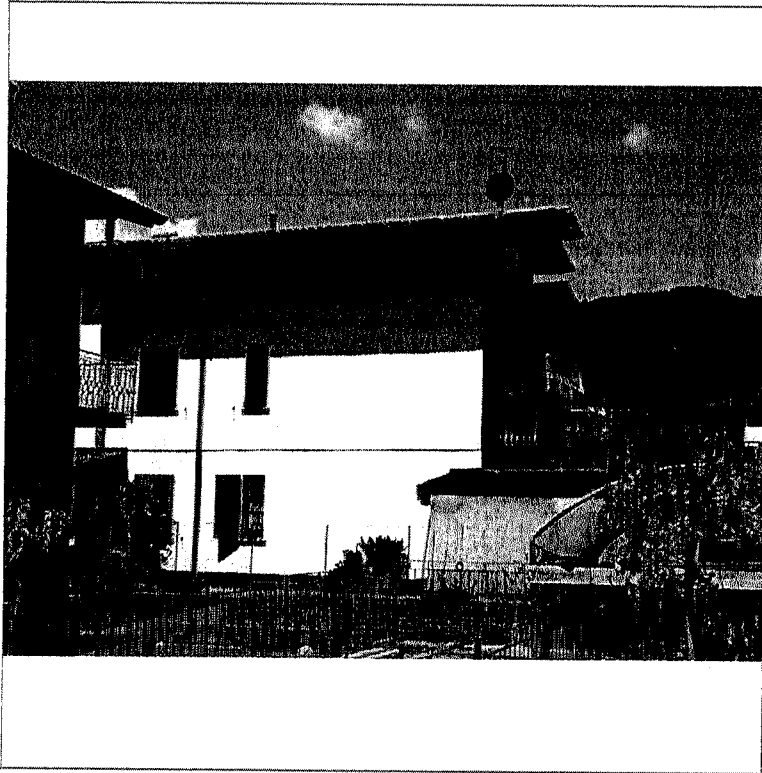
- Edificio – Fronte Nord e Ovest



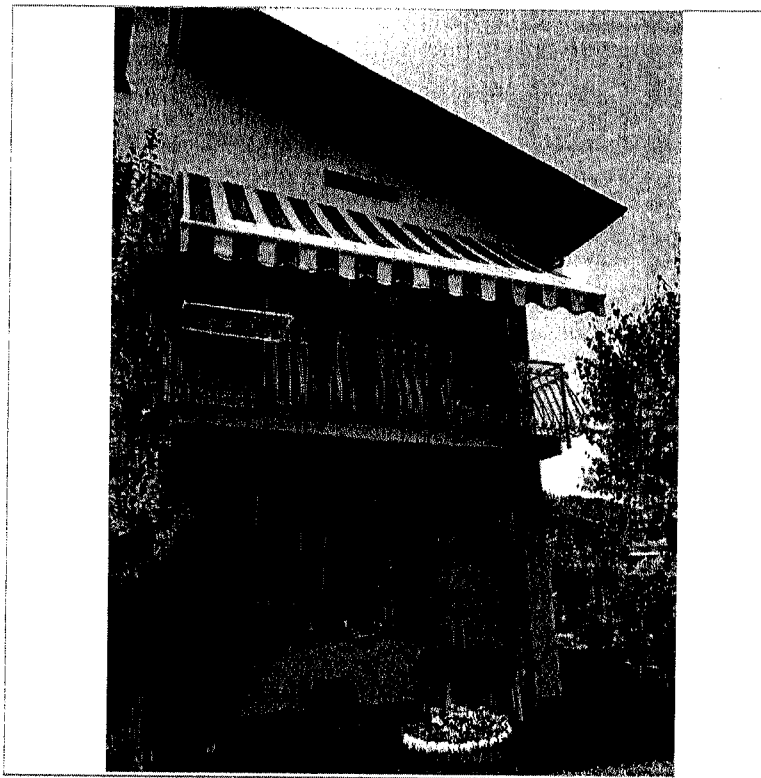
- Edificio – Fronte Nord e Est



- Edificio – Fronte Nord e Est



- Edificio – Fronte Sud



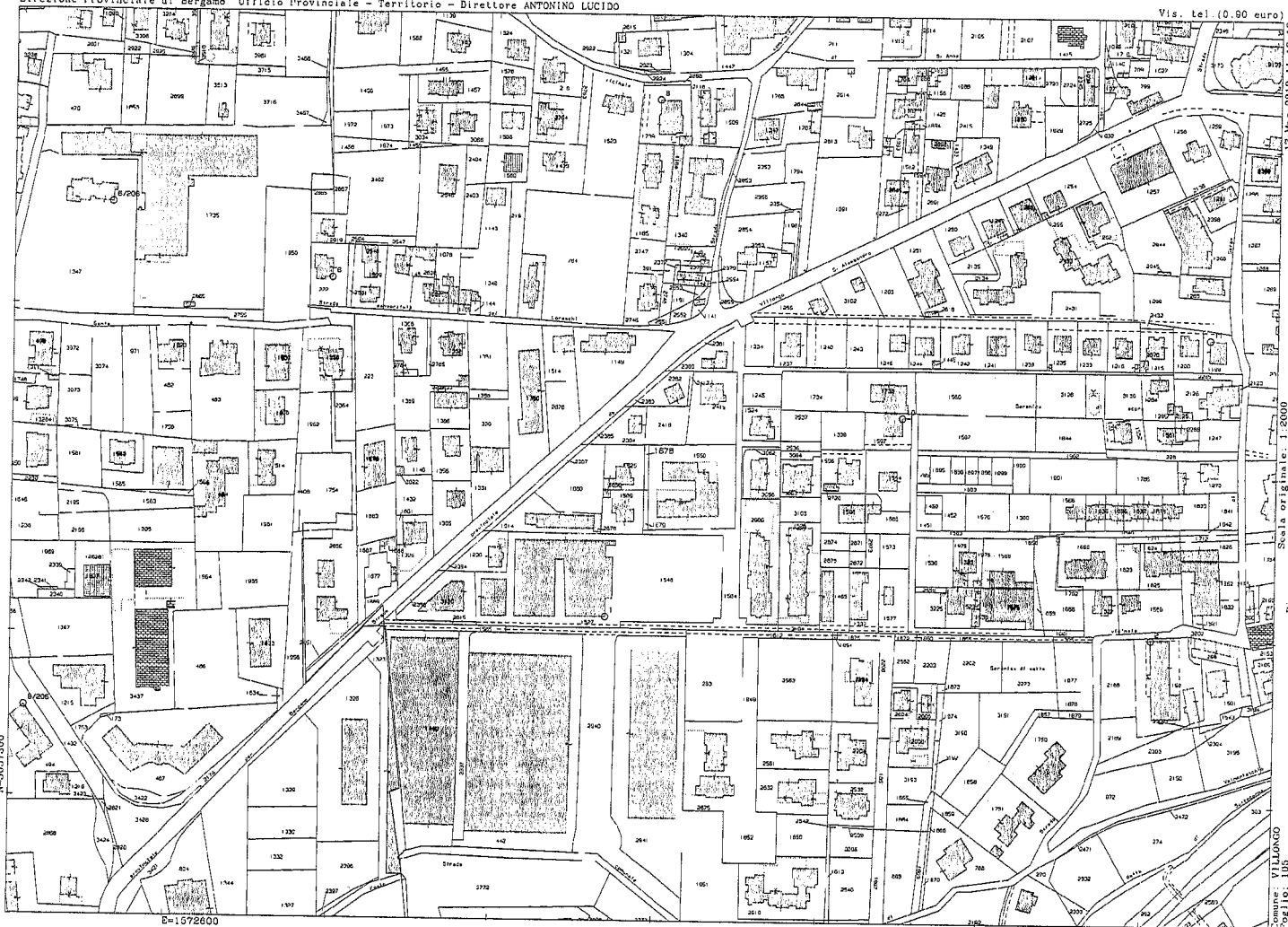
- Edificio – Facciata tipo



## **Allegati comuni ai Lotti 1-2**

Unità immobiliari, Box auto, e Terreno  
VILLONGO, via XXV APRILE, 4

**Allegato N.2 – via XXV APRILE**  
*Estratto mappa catastale – n. T134323/2018 del 17/05/2018*  
*- mapp. 1525-2496-1678*



N=50579300

E=1072600

Scale: 1:4000  
17-Mag-2010 11.10.10  
Prot. n. T13924/2010  
Dimensione cart. cc. 478.000 A. 395.000 met. 1  
Comune: VILLAGGIO  
Foglio: 105  
I Particella: 1678

## **Allegati comuni ai Lotti 1-2**

Unità immobiliari, Box auto, e Terreno  
VILLONGO, via XXV APRILE, 4

## **Allegato N.3 – via XXV APRILE**

*Visura catastale n. T42768 del 25/09/2018  
- mapp. 1525-2496-1678*

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 25/09/2018

Data: 25/09/2018 - Ora: 09.11.05

Segue

Visura n.: T42768 Pag: 2

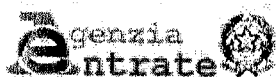
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	VA	5	1525	4			A/3	2	5,5 vani	Totale: 125 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 125 m <sup>2</sup>	Euro 397,67	VIA XXV APRILE n. 2 piano: T; VARIAZIONE del 30/05/2018 protocollo n. BG0069898 in atti dal 30/05/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 19160.1/2018)	Annotazione
2	VA	5	1525	5			A/3	2	5 vani	Totale: 132 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 126 m <sup>2</sup>	Euro 361,52	VIA XXV APRILE n. 4 piano: 1; VARIAZIONE del 22/09/2018 protocollo n. BG0113702 in atti dal 24/09/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30907.1/2018)	Annotazione
3	VA	5	1525	6			C/6	2	32 m <sup>2</sup>	Totale: 35 m <sup>2</sup>	Euro 66,11 L. 128.000	VIA XXV APRILE n. 2 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
4	VA	5	1525	7			C/2	1	97 m <sup>2</sup>	Totale: 83 m <sup>2</sup>	Euro 190,37	VIA XXV APRILE n. 4 piano: 2; VARIAZIONE del 22/09/2018 protocollo n. BG0113702 in atti dal 24/09/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30907.1/2018)	Annotazione
5	VA	5	2496				C/6	2	23 m <sup>2</sup>	Totale: 25 m <sup>2</sup>	Euro 47,51 L. 92.000	VIA XXV APRILE n. 2 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Immobile 1: Annotazione: di stadio: acquisizione planimetria

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Totale: vani 10,5 m<sup>2</sup> 152 Rendita: Euro 1.063,18



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 25/09/2018

Data: 25/09/2018 - Ora: 09.11.05

Segue

Visura n.: T42768 Pag: 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/9
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/9
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/9
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/9
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/02/2010 protocollo n. BG0001045 in atti dal 04/01/2011 Registrazione: US Sede: BERGAMO Volume: 9990 n: 1641 del 14/12/2010 SUCC [REDACTED] (108.1/2011)			

### 3. Immobili siti nel Comune di VILONGO (Codice M045) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	1	1678		-	SEMIN ARBOR	1		ha are ca 00 80	Dominicale Euro 0,50 L. 960	Agrario Euro 0,45 L. 880	FRAZIONAMENTO in atti dal 26/09/1990 (n. 722675)	

### Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/9
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/9
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/9
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/9
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/02/2010 protocollo n. BG0001045 in atti dal 04/01/2011 Registrazione: US Sede: BERGAMO Volume: 9990 n: 1641 del 14/12/2010 SUCC [REDACTED] (108.1/2011)			

Totale Generale: vani 27,5 m² 327 Rendita: Euro 3.400,15

Totale Generale: Superficie 80 Redditi: Dominicale Euro 0,50 Agrario Euro 0,45

Unità immobiliari n. 8

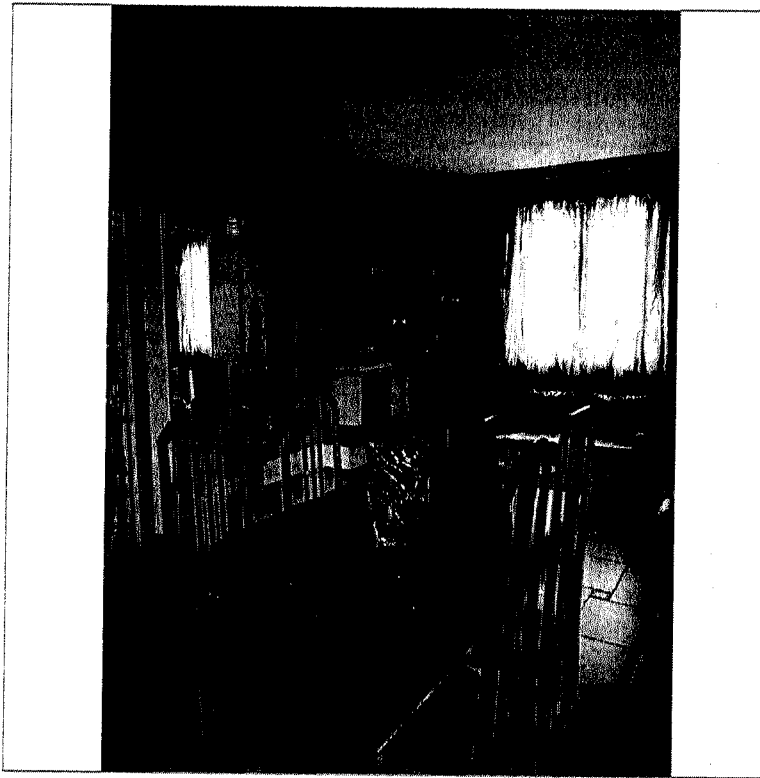
Tributi erariali: Euro 0,90

## **Lotto 1**

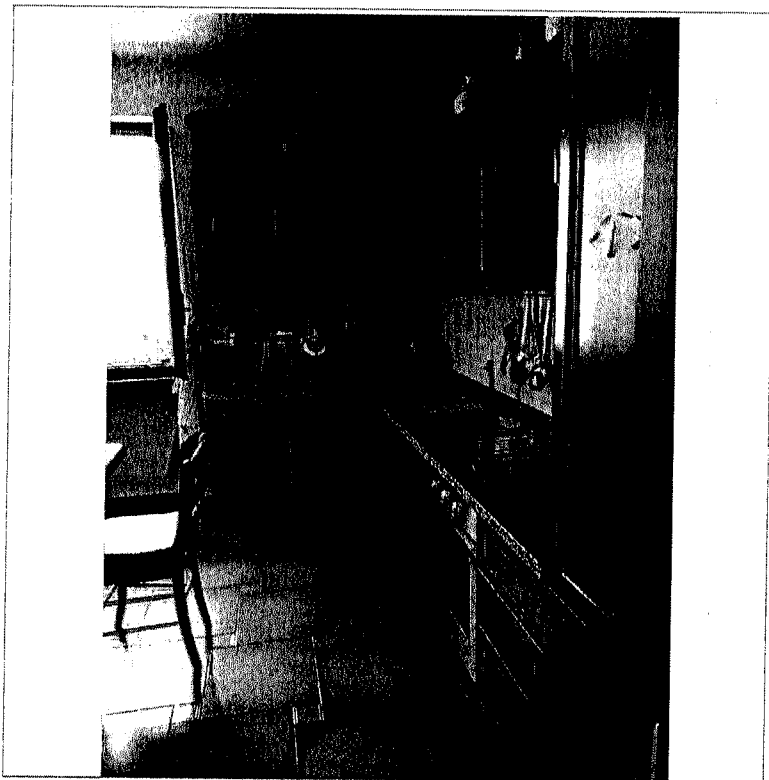
Unità Immobiliare P.T. mapp. 1525 sub. 4  
Box auto mapp. 1525 sub. 6

## **Allegato N.1.1**

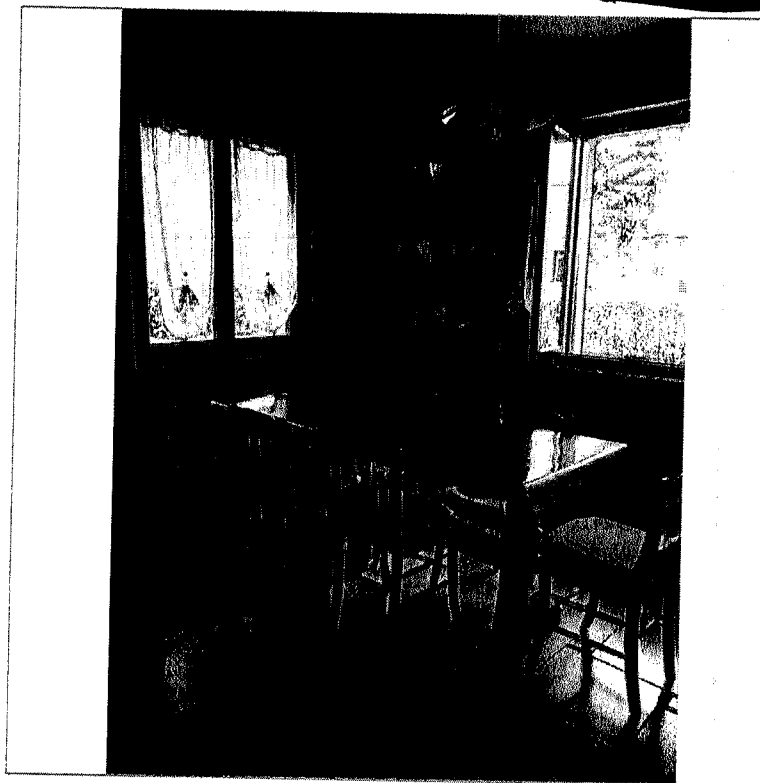
*Documentazione fotografica  
Sopralluogo in data 19/06/2018*



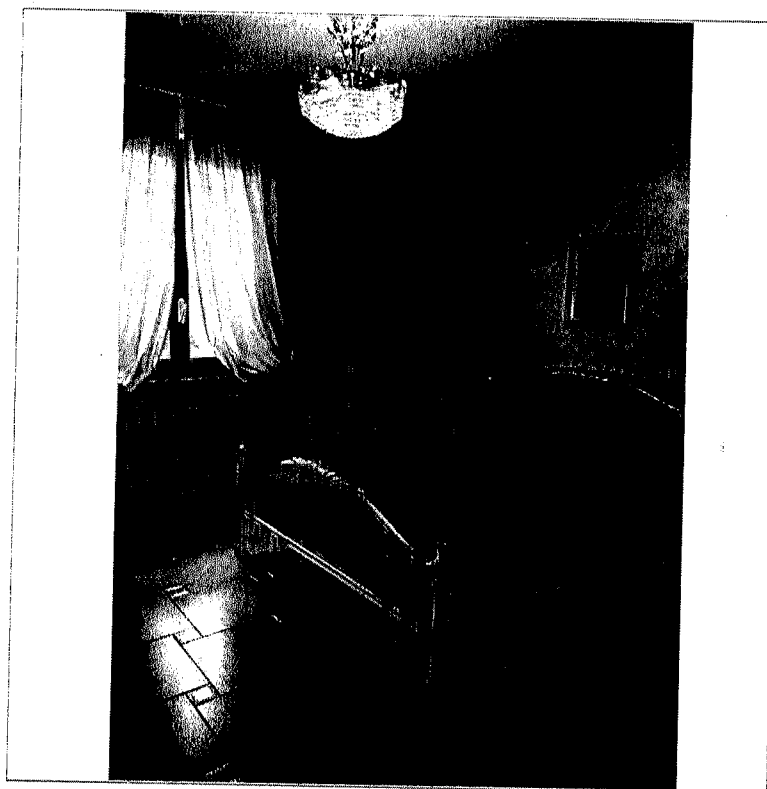
- Unità immobiliare- Soggiorno



- Unità immobiliare- Cucina

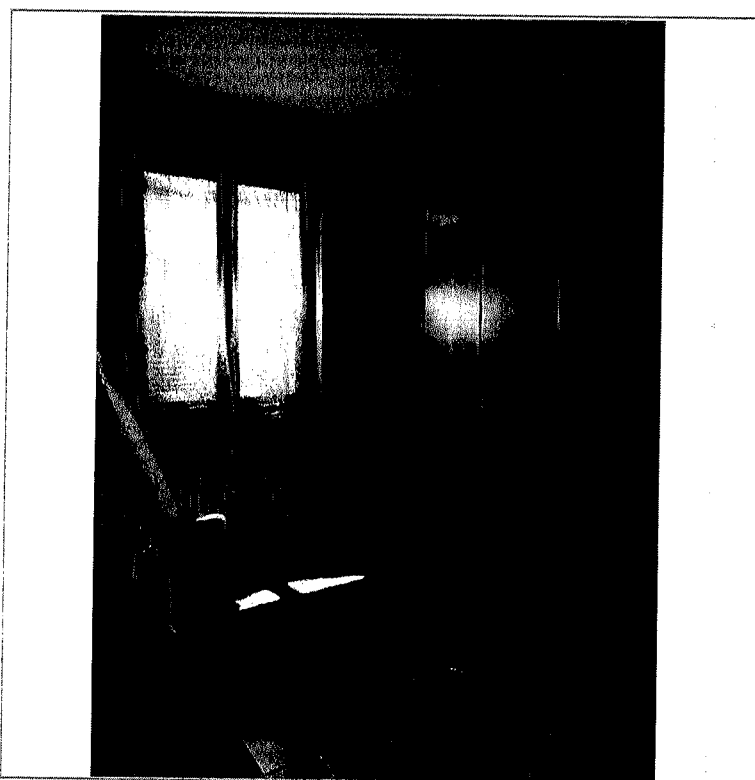


- Unità immobiliare- Cucina

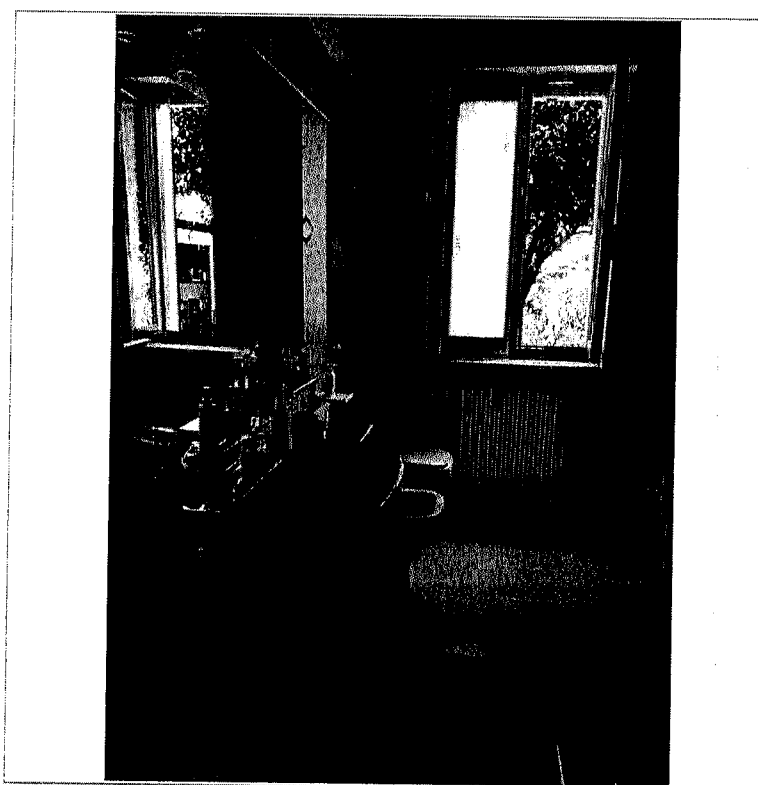


- Unità immobiliare- Camera da Letto Matrimoniale

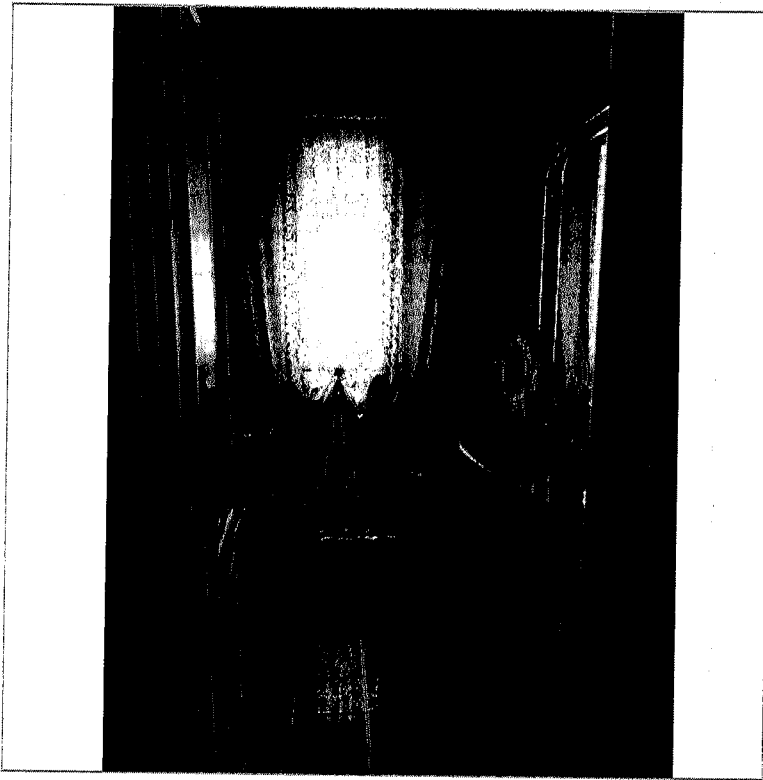




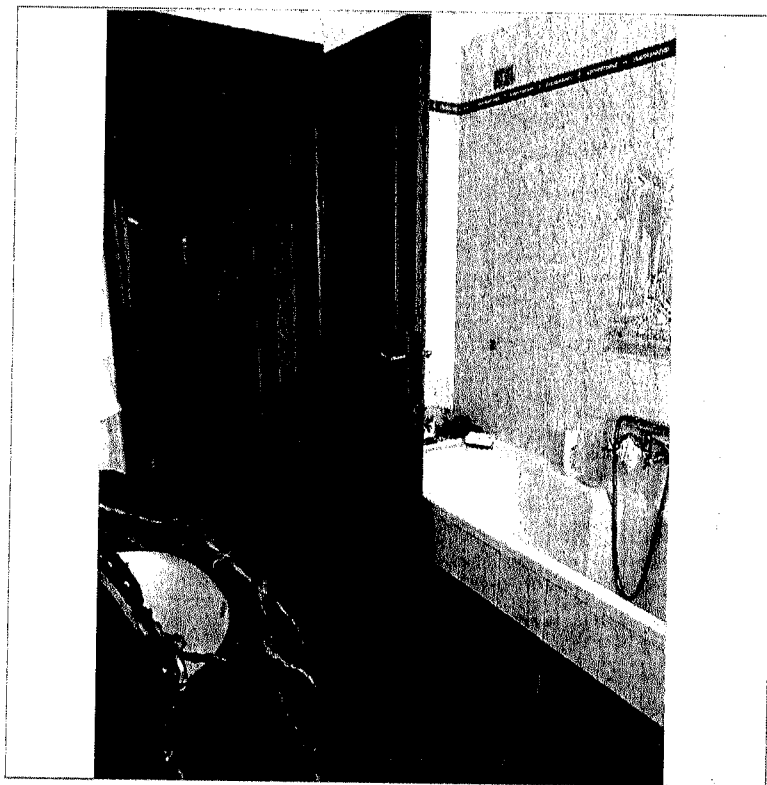
- Unità Immobiliare – Camera da Letto singola



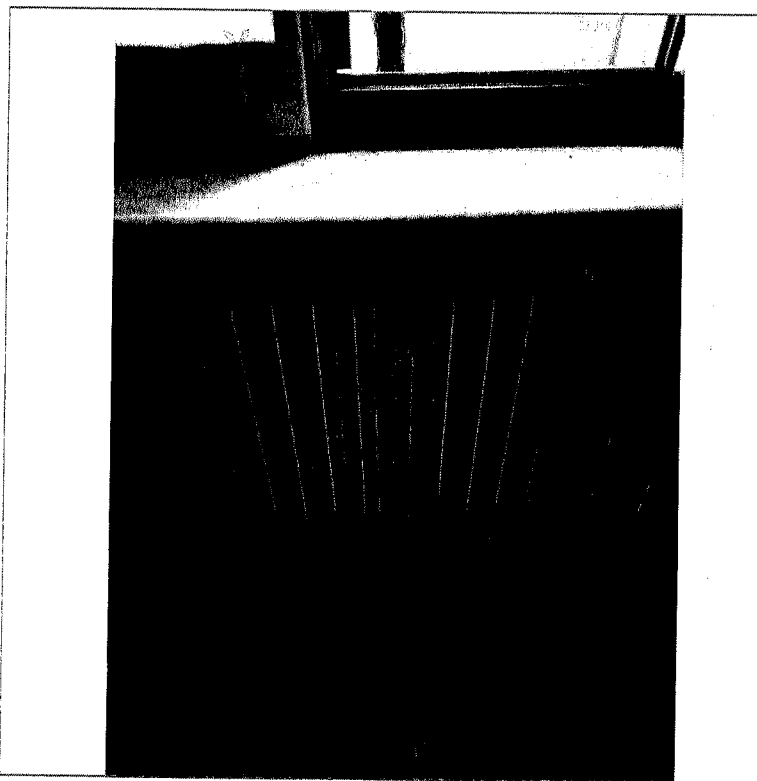
- Unità Immobiliare – Bagno/Lavanderia



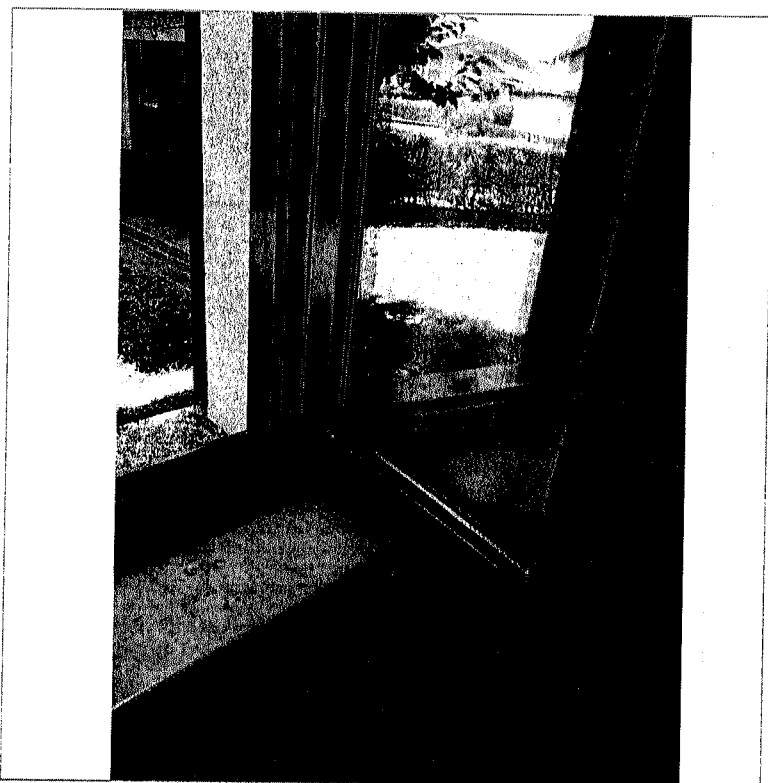
- Unità Immobiliare – Bagno padronale



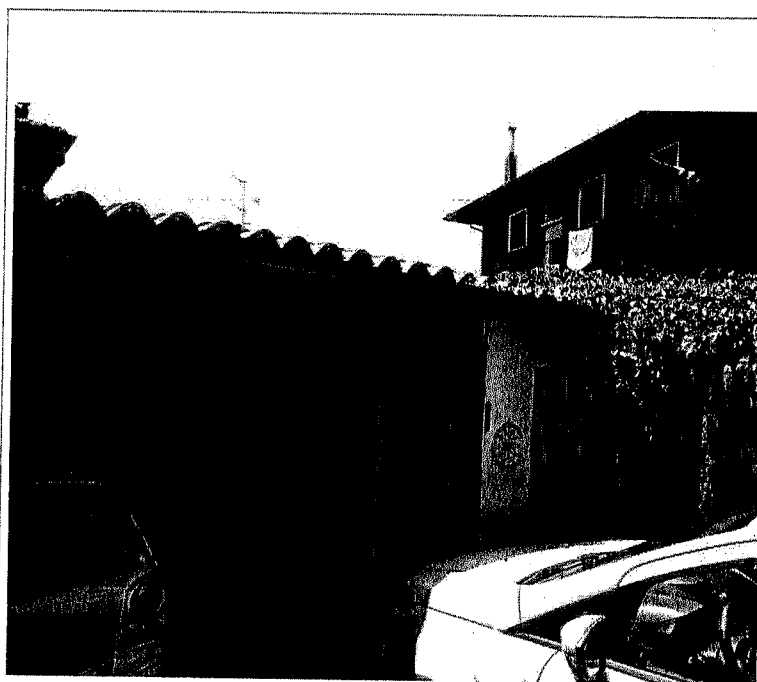
- Unità Immobiliare – Bagno padronale



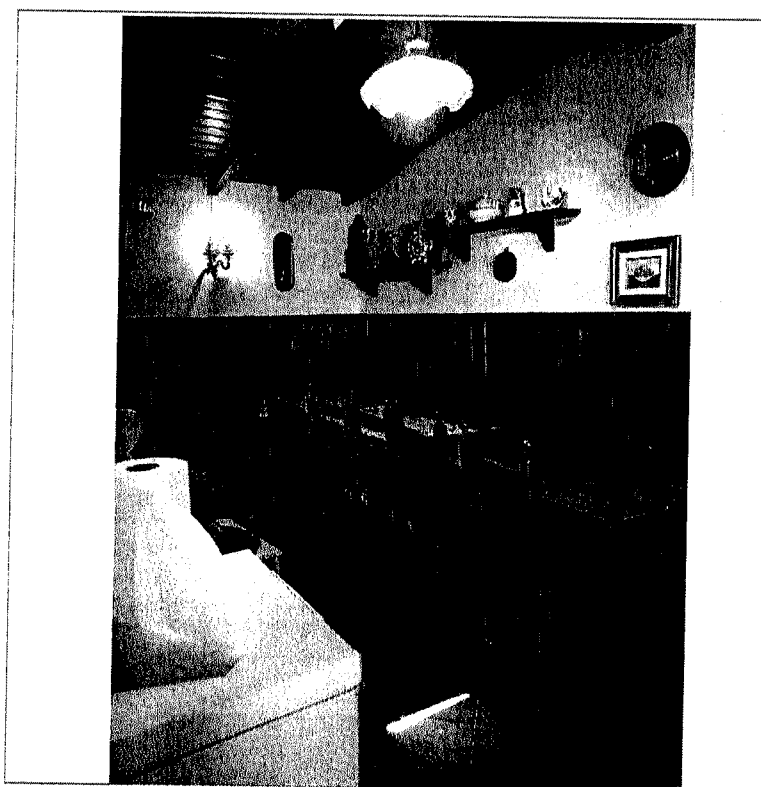
- Unità Immobiliare – Termosifone tipo



- Unità Immobiliare – Serramento tipo



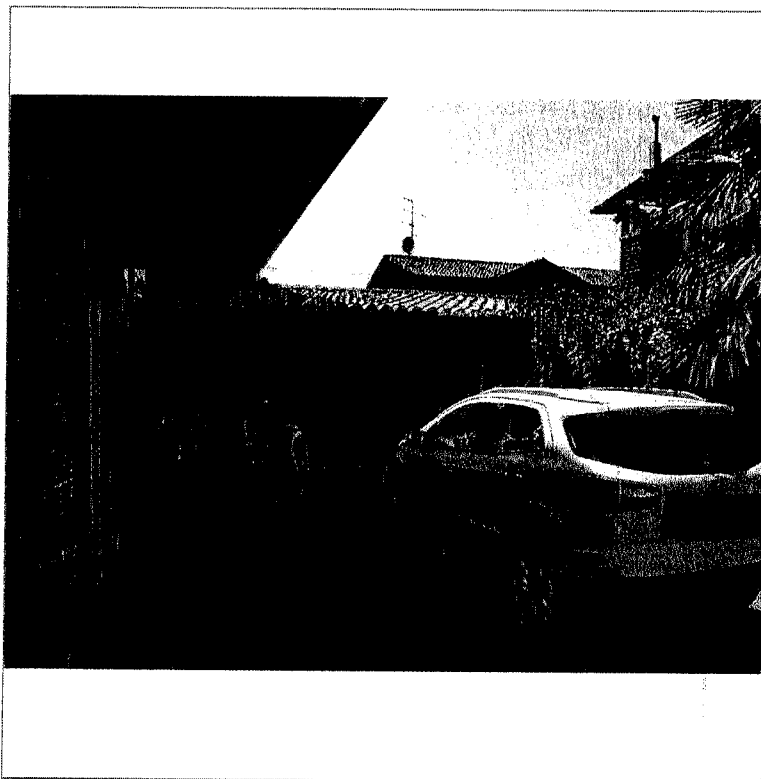
- Unità Immobiliare – Ripostiglio al piano terra



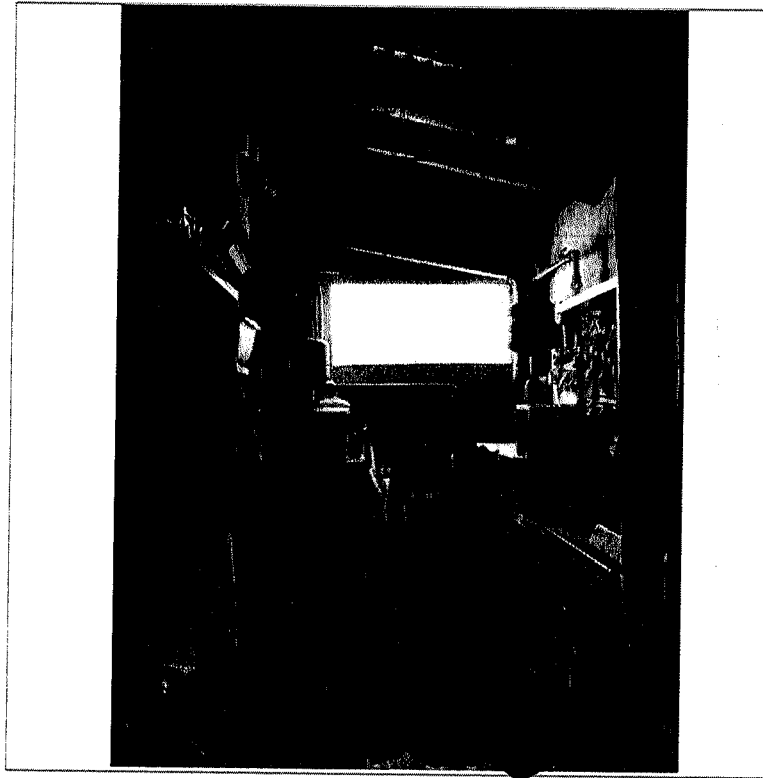
- Unità Immobiliare – Ripostiglio al piano terra



- Unità Immobiliare – Ripostiglio al piano terra



- Unità Immobiliare – Box auto al piano terra



- Unità Immobiliare – Ripostiglio nel Box auto al piano terra

## **Lotto 1**

Unità Immobiliare P.T. mapp. 1525 sub. 4  
Box auto mapp. 1525 sub. 6

## **Allegato N.2.1**

*Planimetria catastale Unità immobiliare  
n. T219629 del 30/05/2018 - Foglio: 5 - Particella: 1525 - Subalterno: 4*

MODULARIO  
P. - rig. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

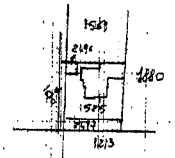
Lire  
200

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

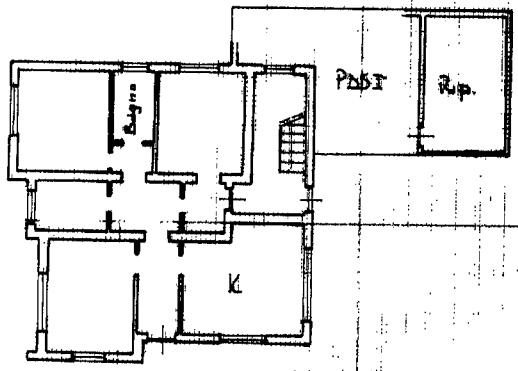
(R. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1989, N. 609)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Villongo via XXV Aprile 2  
Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo

Per ampliamento fusione e divisione  
del Fg. 5 Mapp. 1525 Sub 1-2-3  
assume nuovo identificativo  
Fg. 5 Mapp. 1525 Sub 4



Estretto Mapp. 1525  
Scala 1:2000



Piano Terra  
H = 2.80

ORIENTAMENTO



Scala Di 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	30448/1

Compilata dal geom. Aldo Pico  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei Geometri n. 1802  
della Provincia di Bergamo  
DATA 03-12-1987  
Firma: [Signature]



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/05/2018 - Comune di VILLONGO (M045) - < Sez. Urb.: VA - Foglio: 5 - Particella: 1525 - Subalterno: 4 >  
VIA XXV APRILE n. 2 piano: T;



## **Lotto 1**

Unità Immobiliare P.T. mapp. 1525 sub. 4

Box auto mapp. 1525 sub. 6

## **Allegato N.3.1**

*Planimetria catastale Box auto*

*n. scheda prot.: del 15/12/1987*

*n. T267051 del 18/05/2018 - Foglio: 5 - Particella: 1525 - Subalterno: 6*

P. n. 100/1987



MINISTERO DELLE REGIONI

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

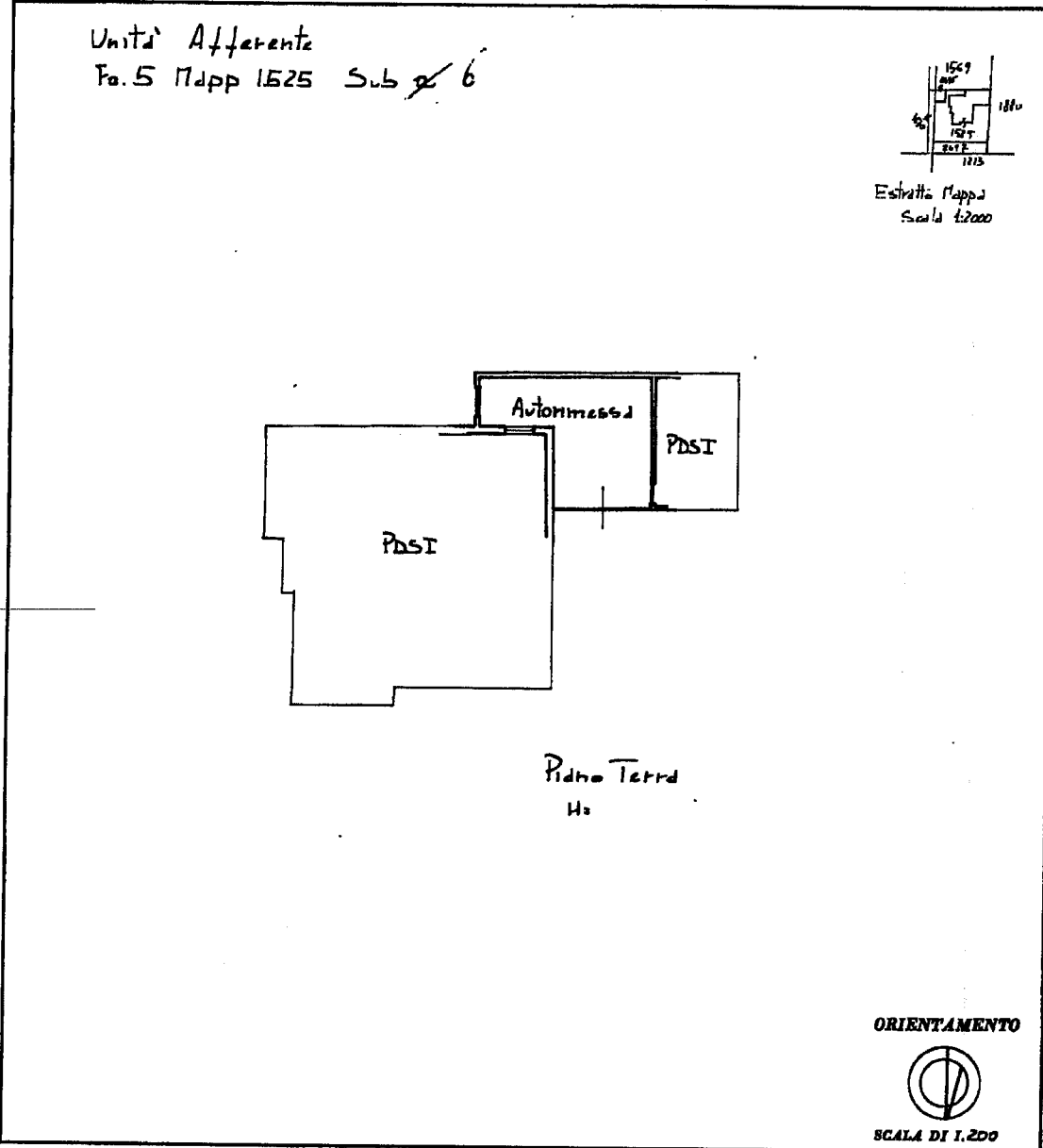
Lire 200

(R. DUCURTO-LEONE 18 APRILE 1968, N. 687)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Villongo Via XXV Aprile 2

Ditta [Redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	SEB. CA
PROT. N°	115
	12.15.25
	6
	cat. C

Compilata dal Geom. Carlo Picco  
(Titolo, misure e sopralluoghi del terreno)

Iscritto all'Albo dei Geometri n° 1802  
della Provincia di Bergamo

DATA 08-12-1987

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/05/2018 - Comune di VILLONGO (M045) - < Sez. Urb.: VA - Foglio: 5 - Particella: 1525 - Subalterno: 6 >

## **Lotto 2**

Unità Immobiliare P.1. mapp. 1525 sub. 5

Unità Immobiliare P.2. mapp. 1525 sub. 7

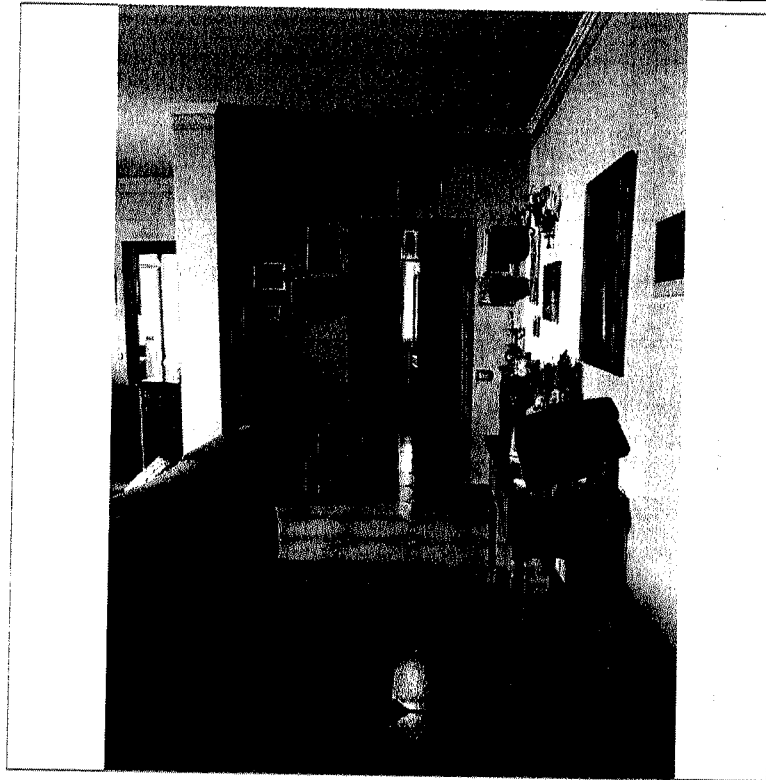
Box auto mapp. 2496

Terreno mapp. 1678

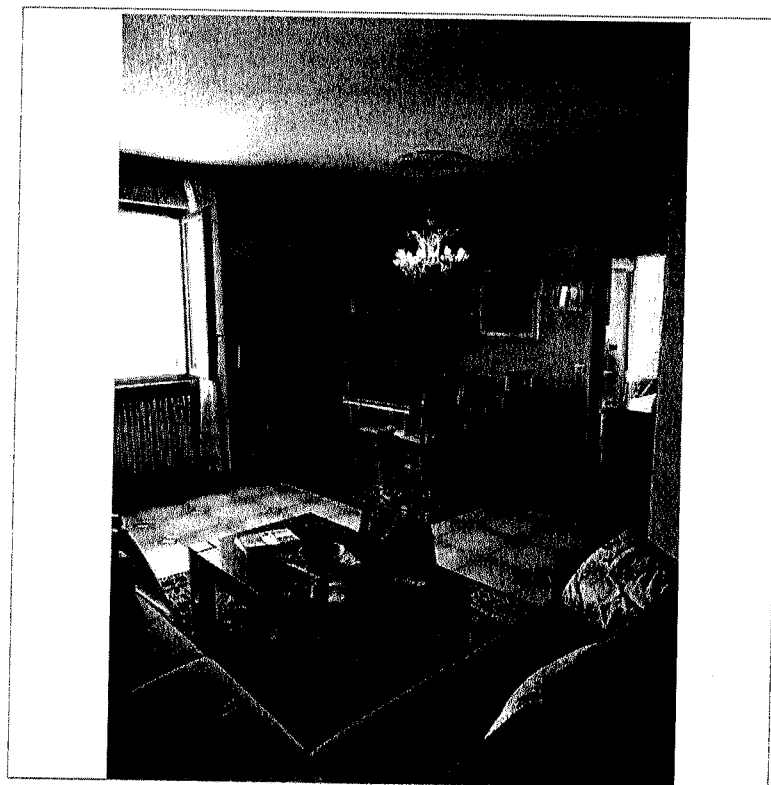
## **Allegato N.1.2**

*Documentazione fotografica*

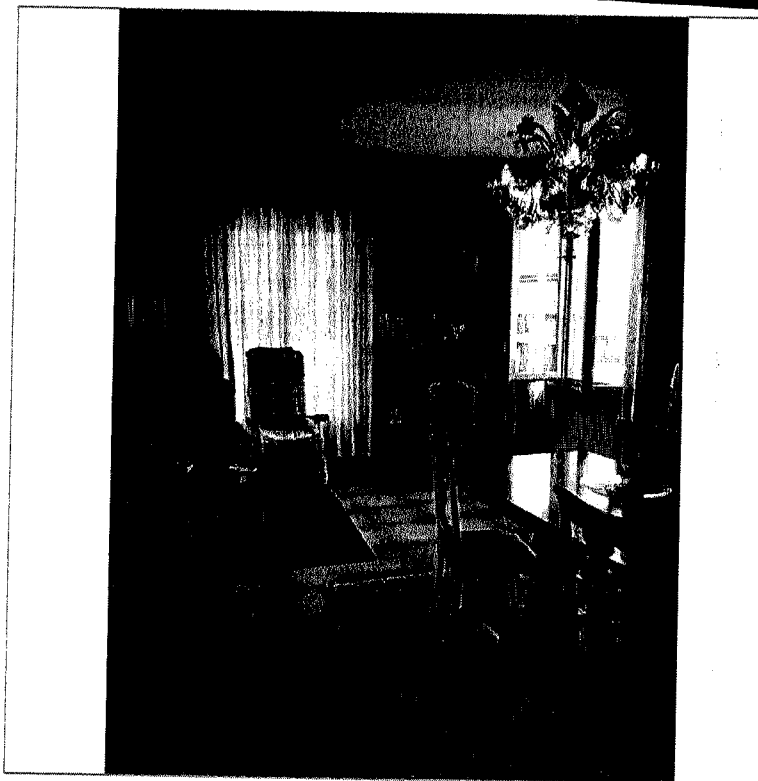
*Sopralluogo in data 19/06/2018*



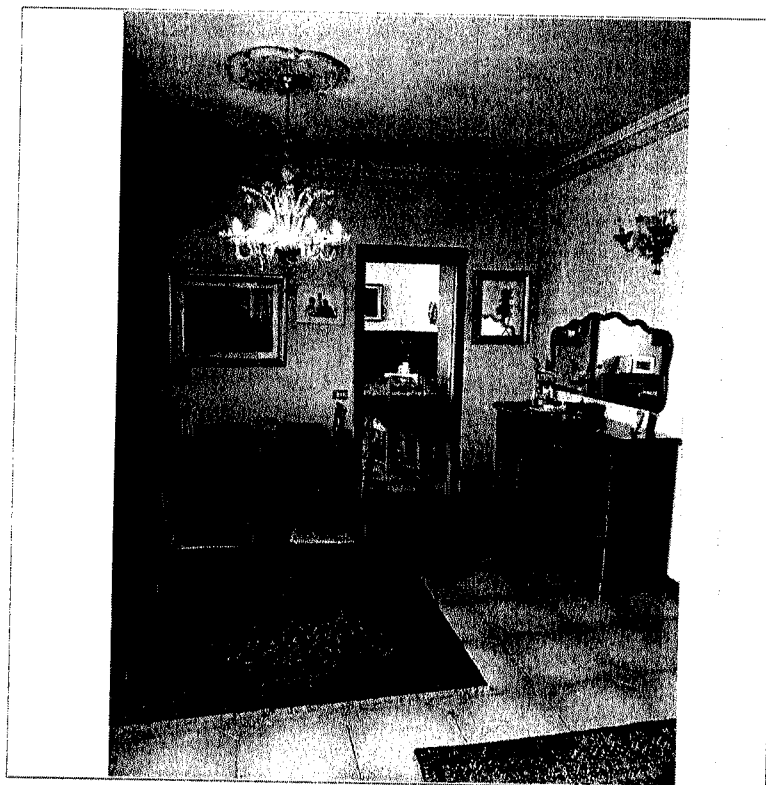
- Unità immobiliare P.1- Ingresso



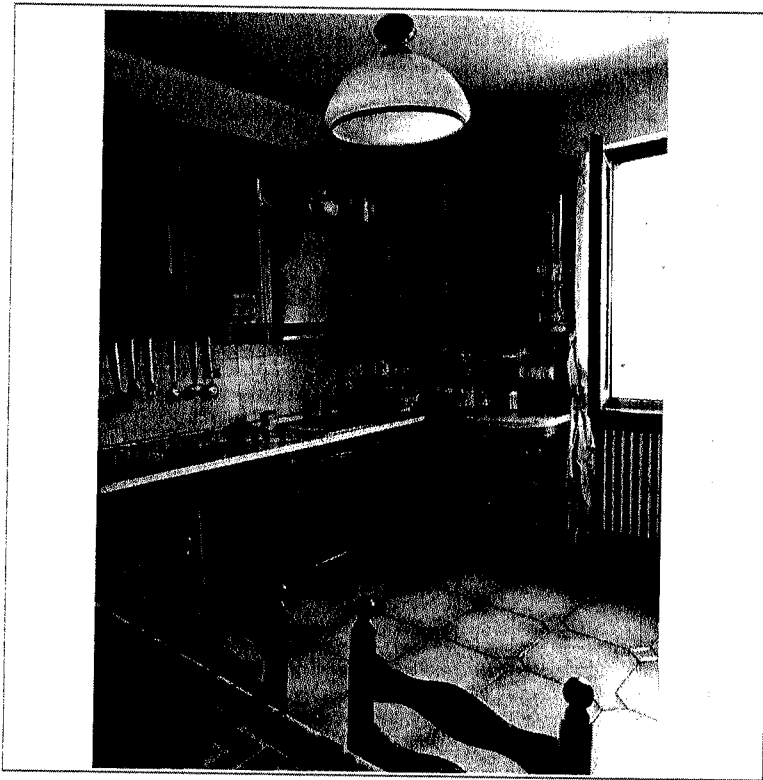
- Unità immobiliare P.1- Soggiorno



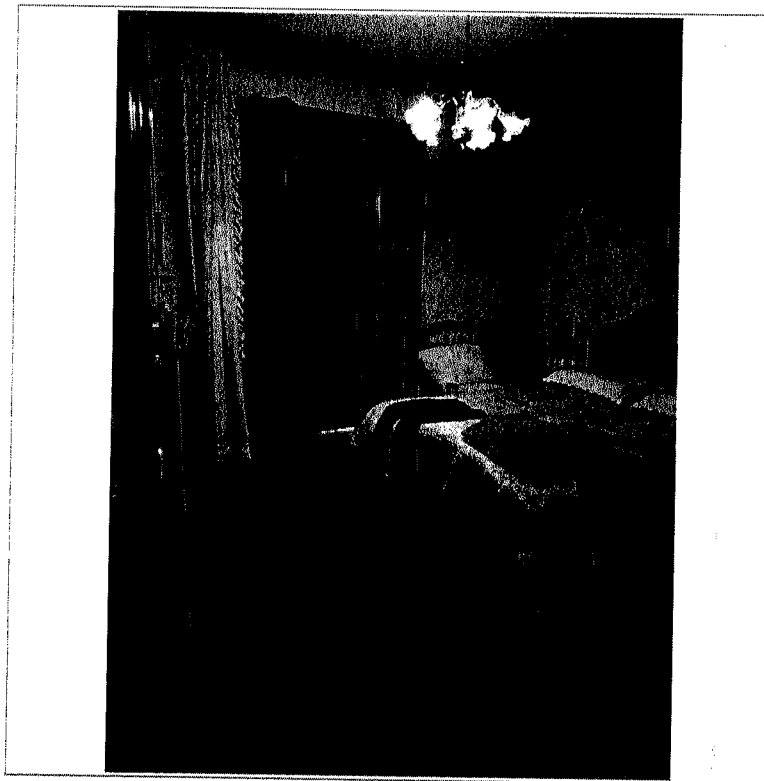
- Unità immobiliare P.1- Soggiorno



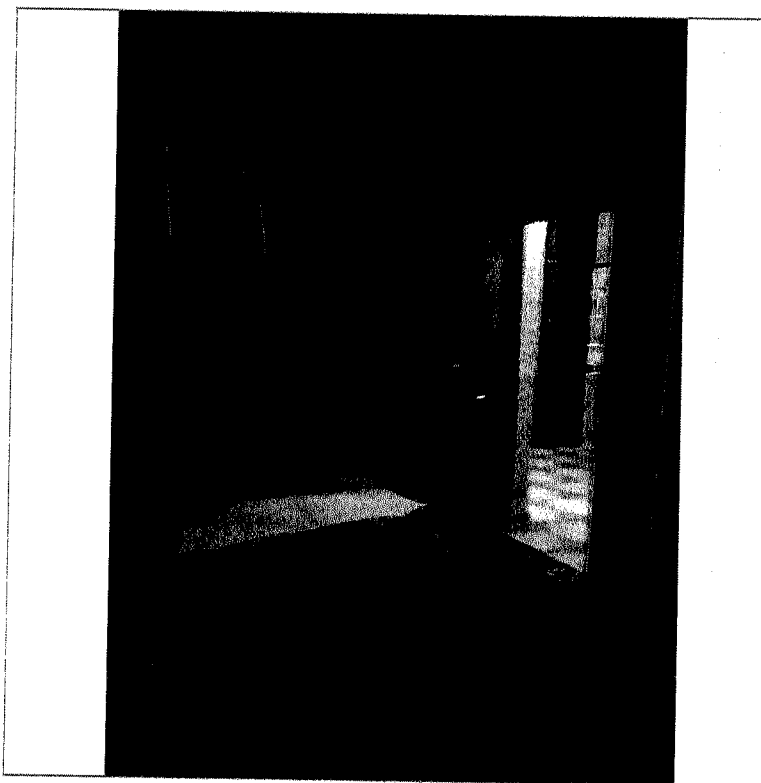
- Unità immobiliare P.1- Pranzo



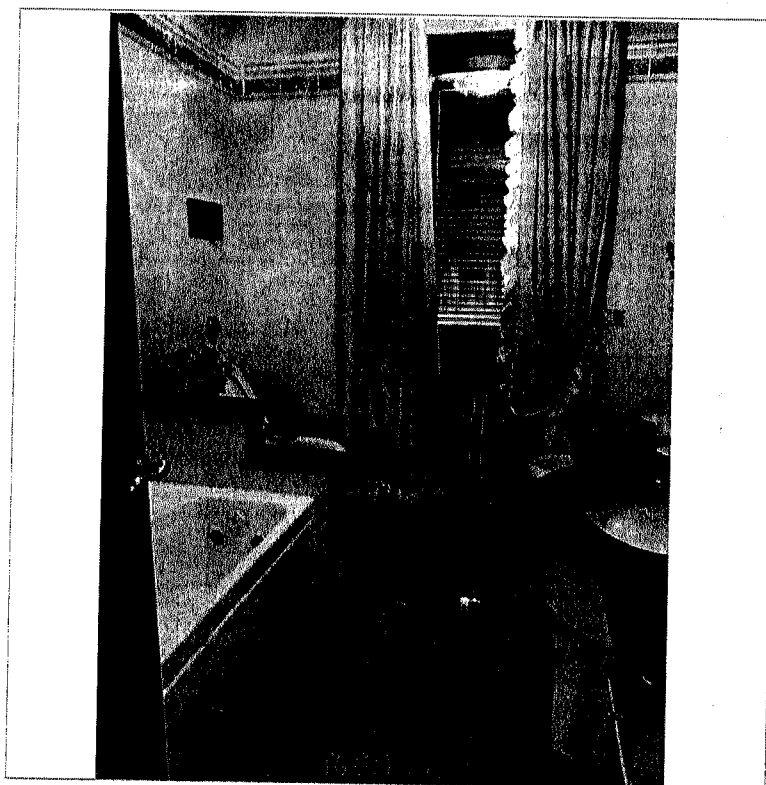
- Unità Immobiliare P.1 – Cucina



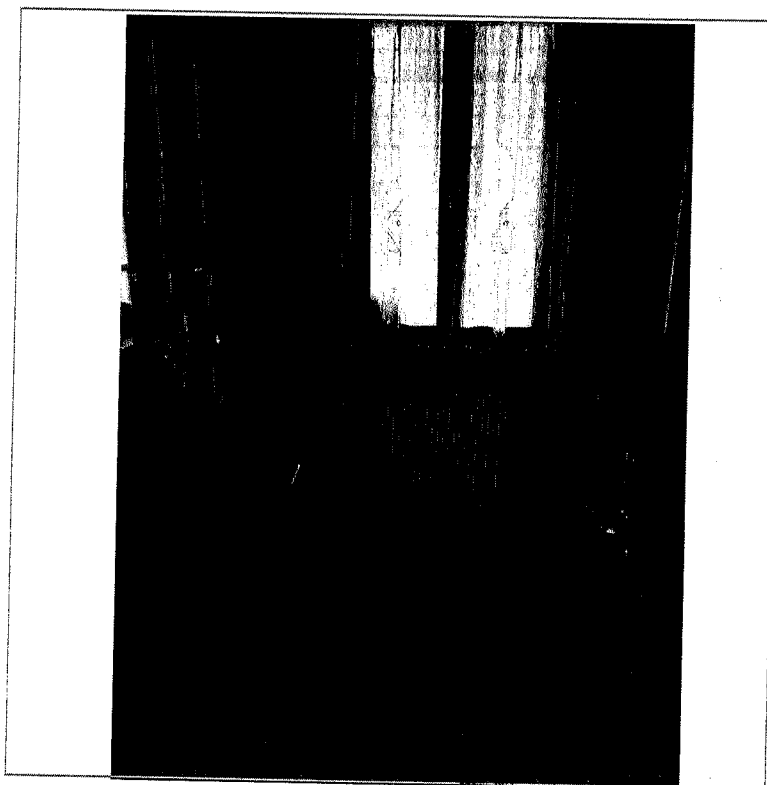
- Unità Immobiliare P.1 – Camera da Letto Matrimoniale



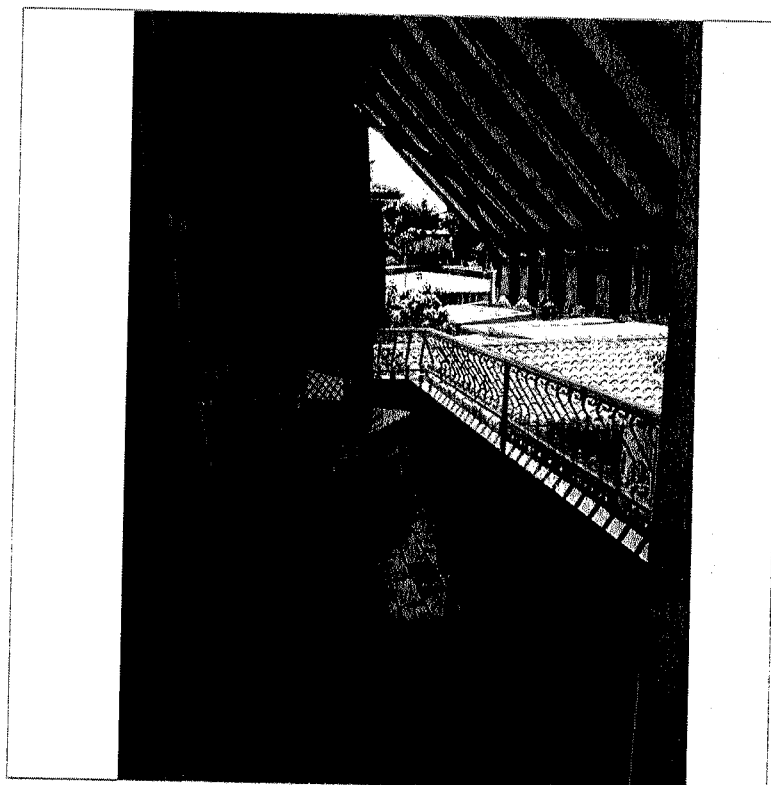
- Unità Immobiliare P.1 – Camera da Letto singola



- Unità Immobiliare P.1 – Bagno padronale

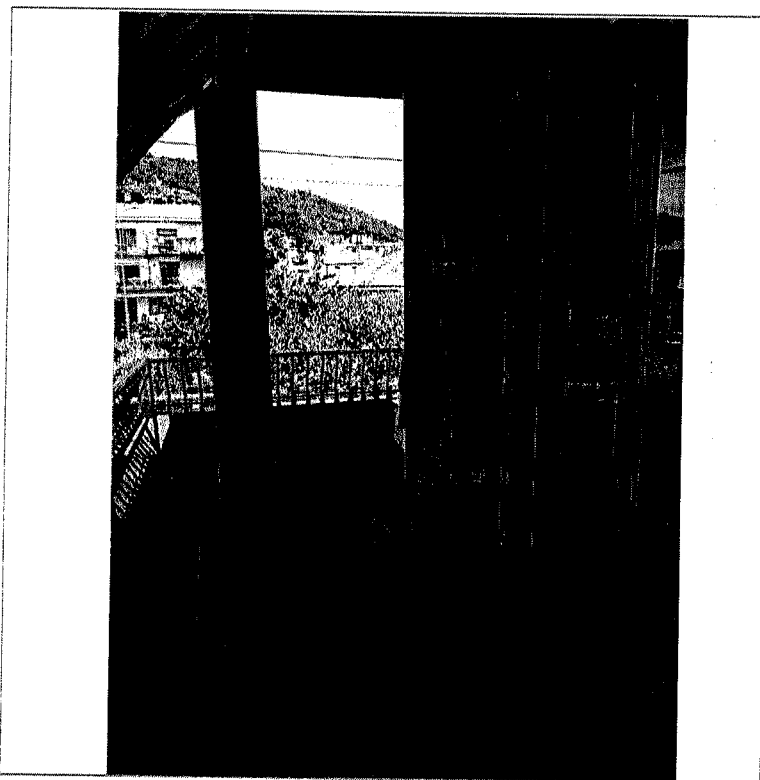


- Unità Immobiliare P.1 – Bagno / Lavanderia

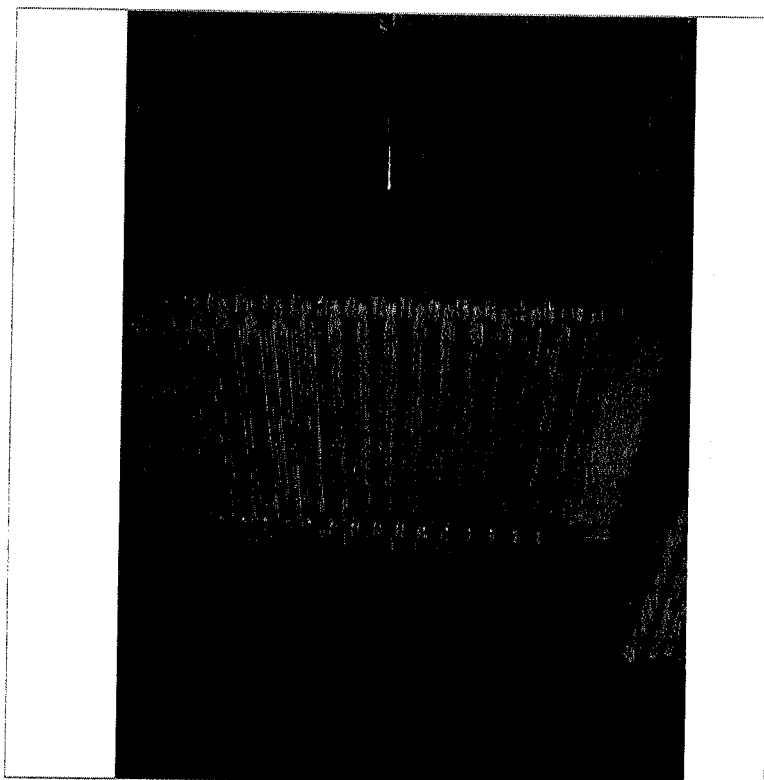


- Unità Immobiliare P.1 – Terrazzo

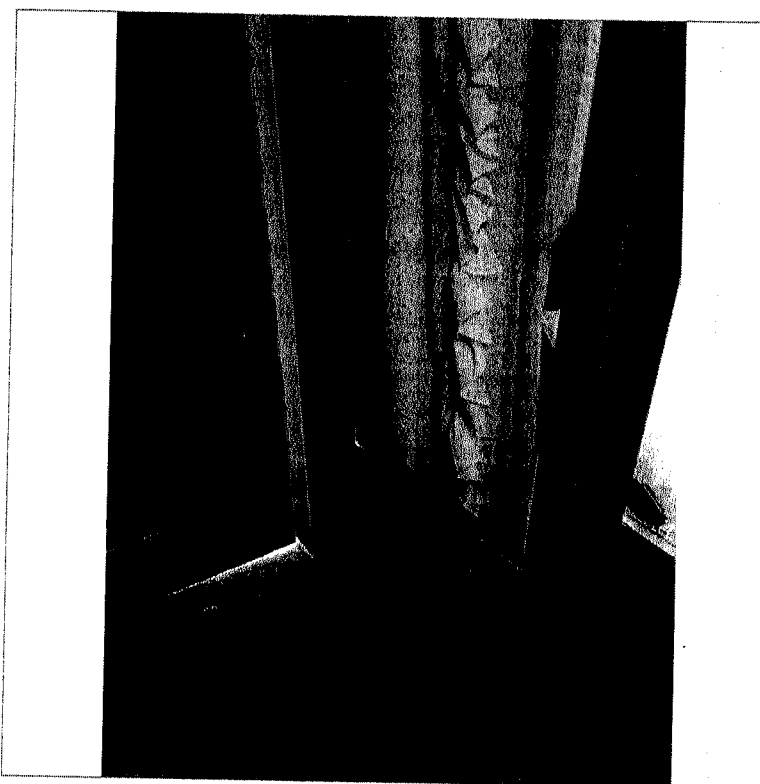




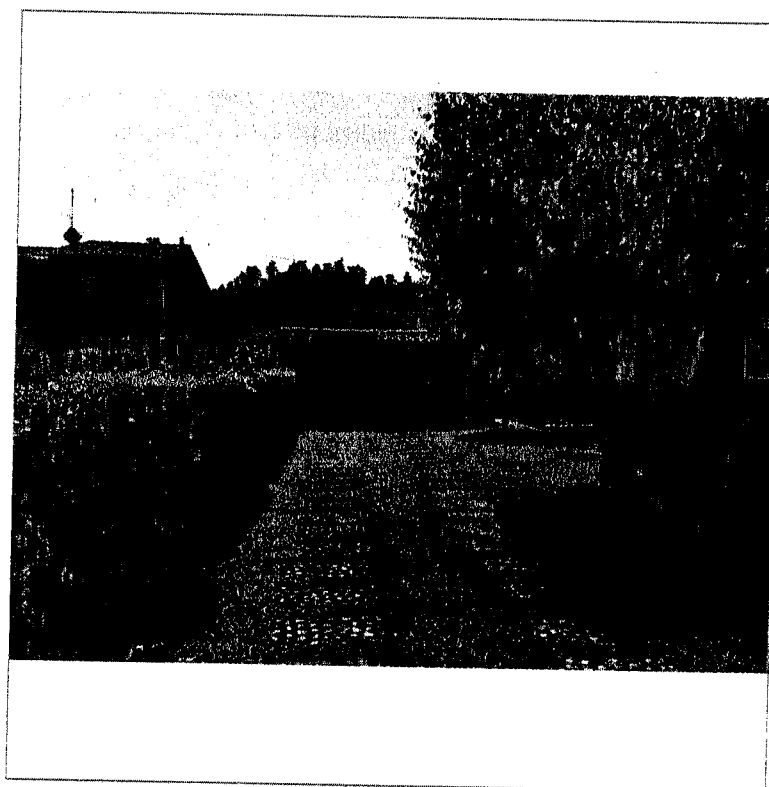
- Unità Immobiliare P.1 – Terrazzo



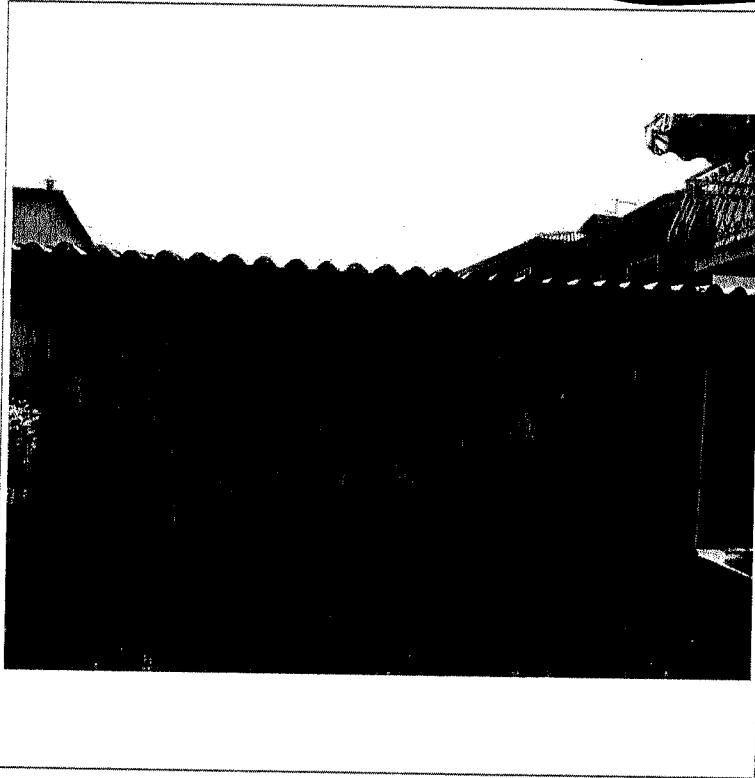
- Unità Immobiliare P.1 – Termosifone tipo



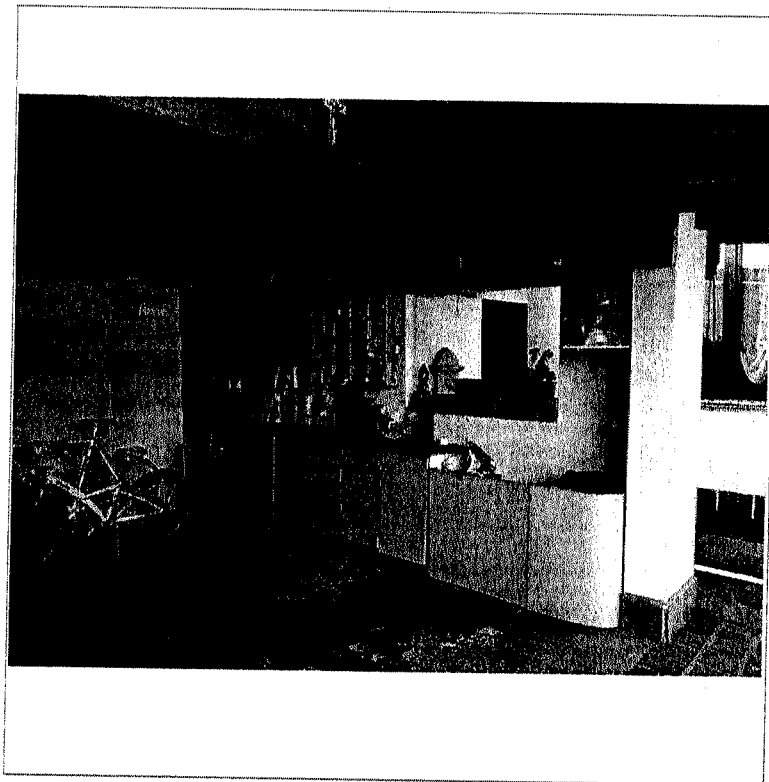
- Unità Immobiliare P.1 – Serramento tipo al piano primo



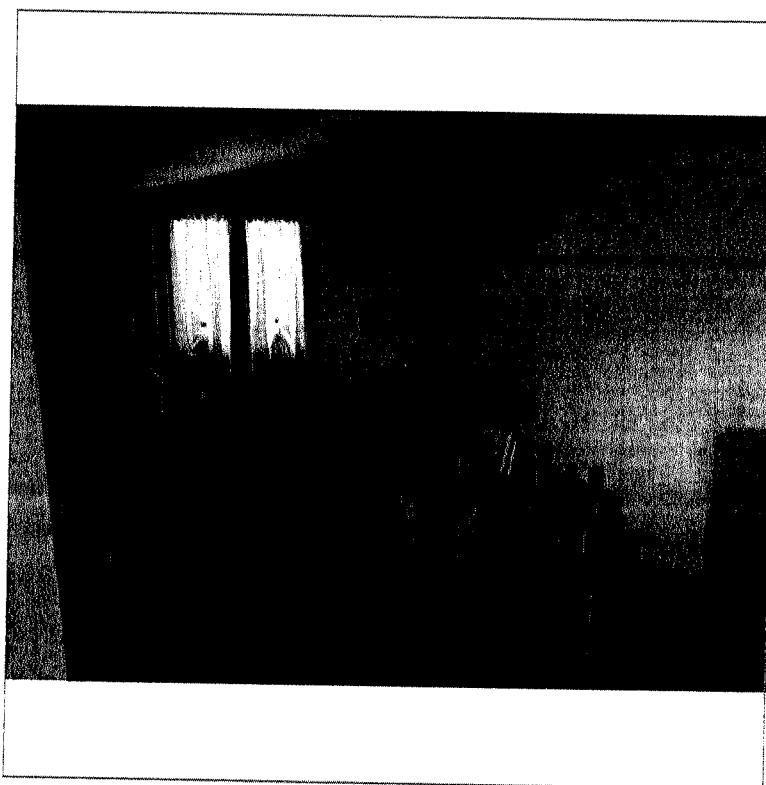
- mapp. 2496 – Box auto al piano terra



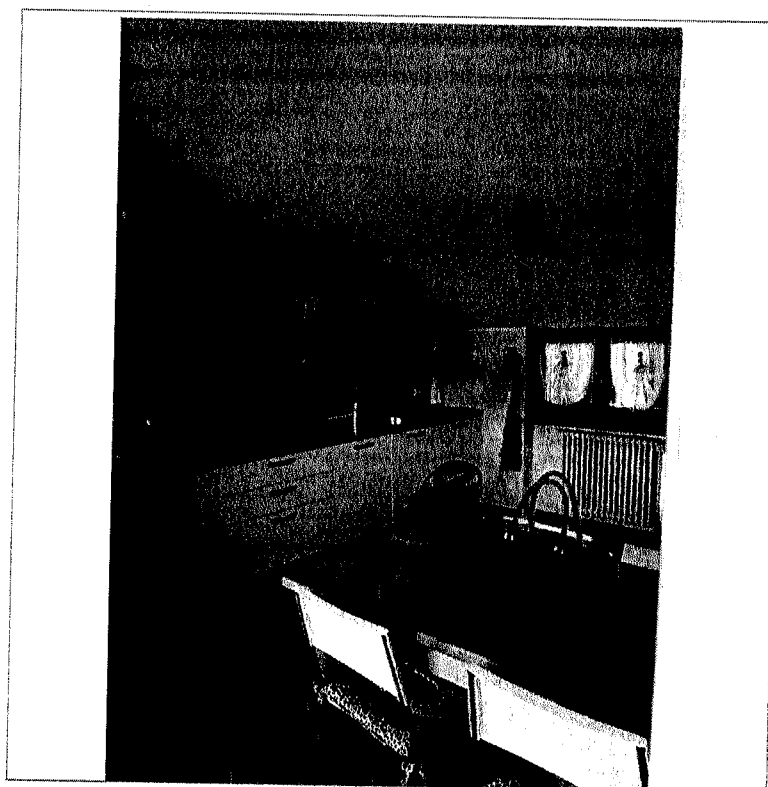
- mapp. 2496 – Box auto al piano terra



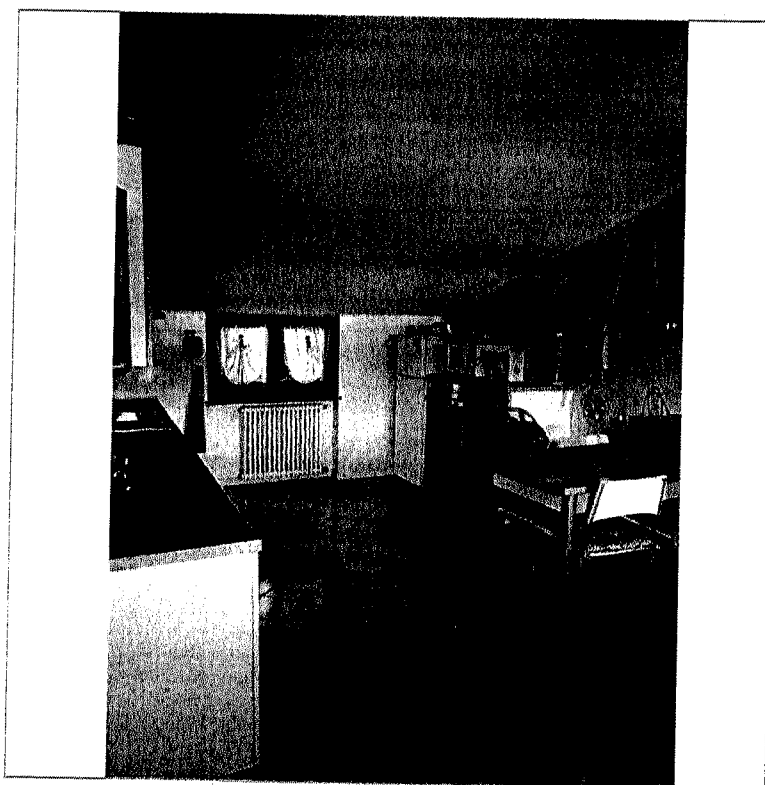
- mapp. 2496 – Box auto al piano terra



- Unità immobiliare P.2 – Ingresso



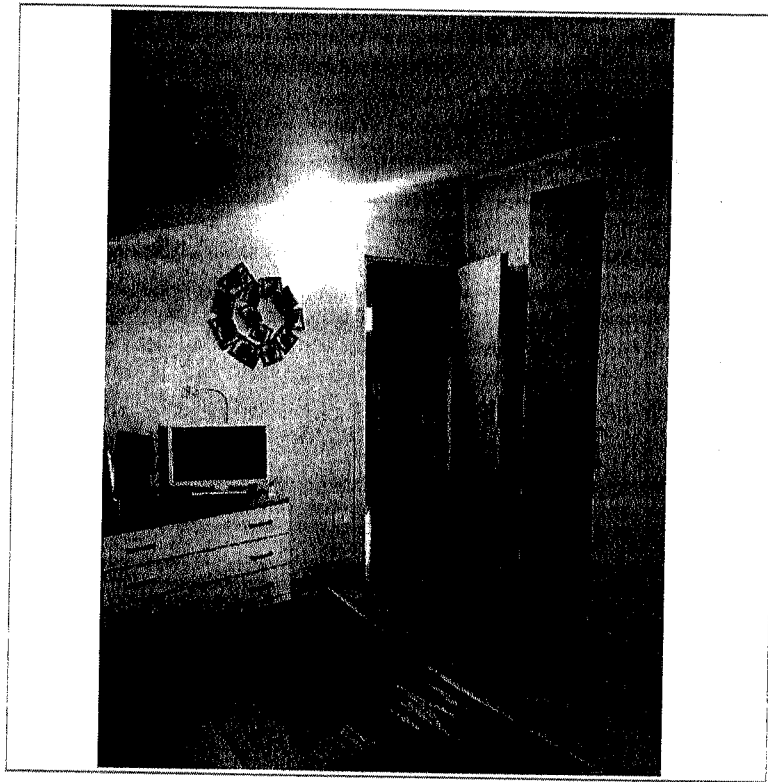
- Unità immobiliare P.2 – Cottura / Pranzo / Soggiorno



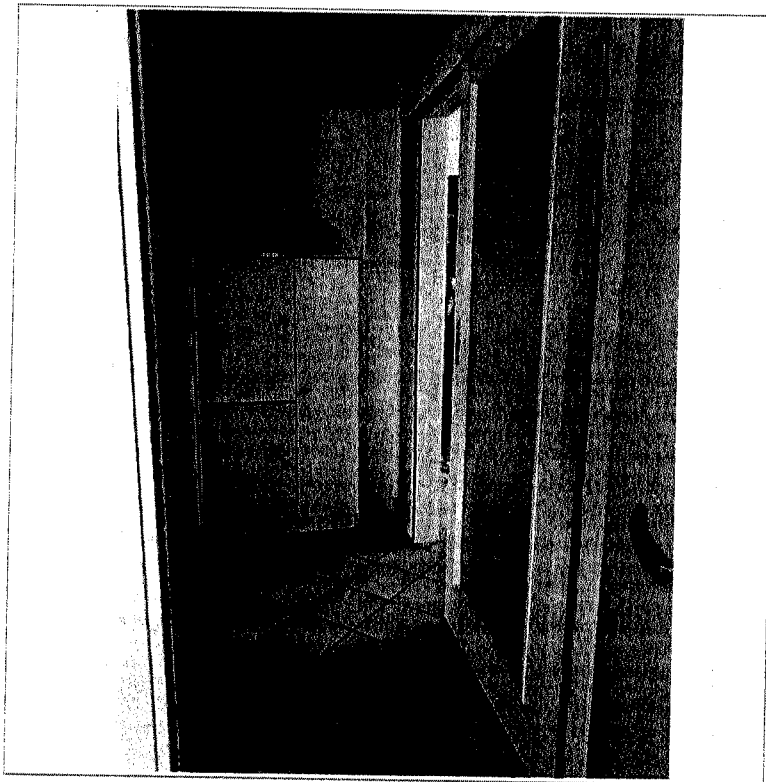
- Unità immobiliare P.2 – Cottura / Pranzo / Soggiorno



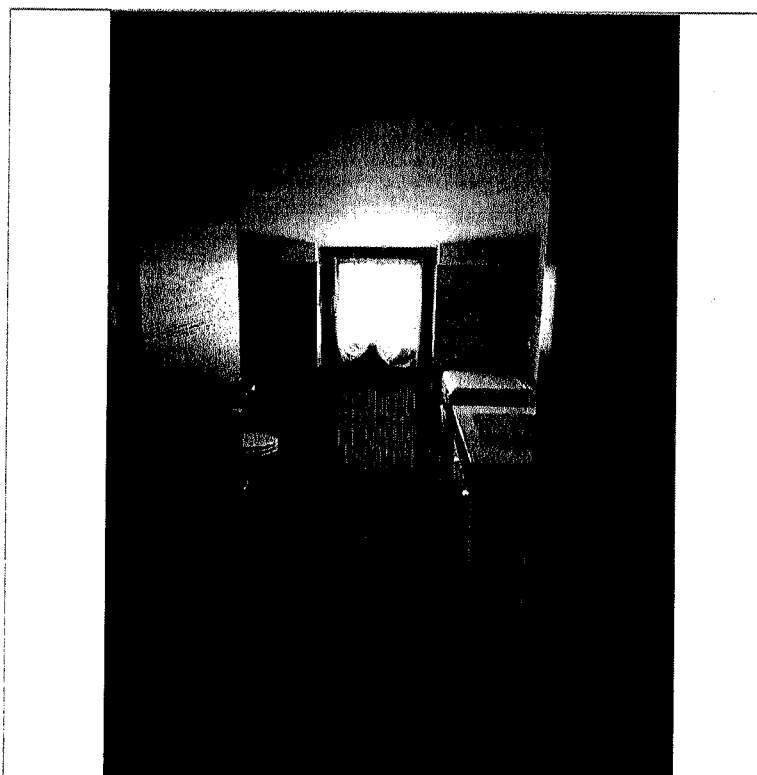
- Unità immobiliare P.2 – Camera da Letto



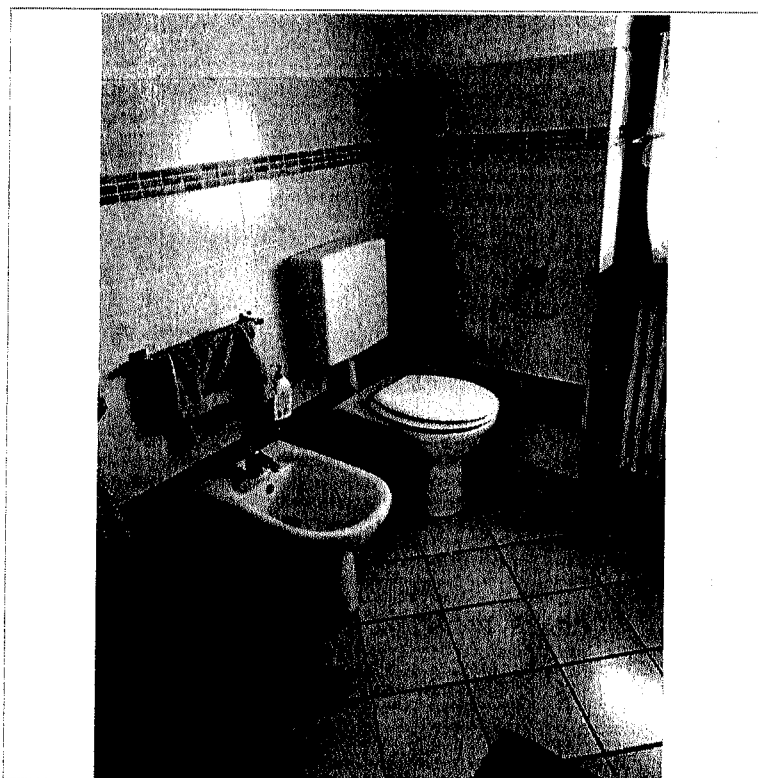
- Unità immobiliare P.2 – Camera da Letto



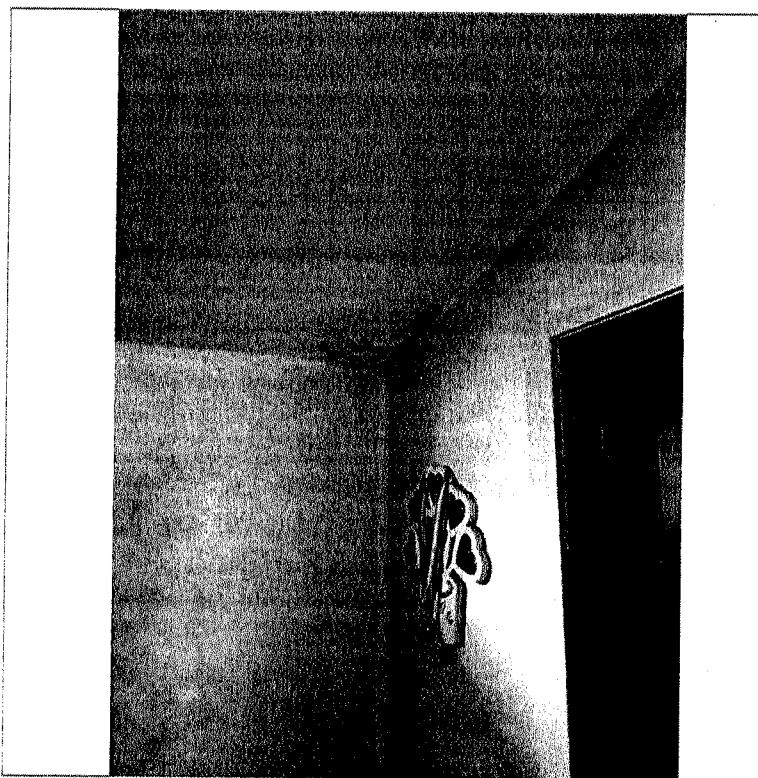
- Unità Immobiliare P.2 – Disimpegno zona notte



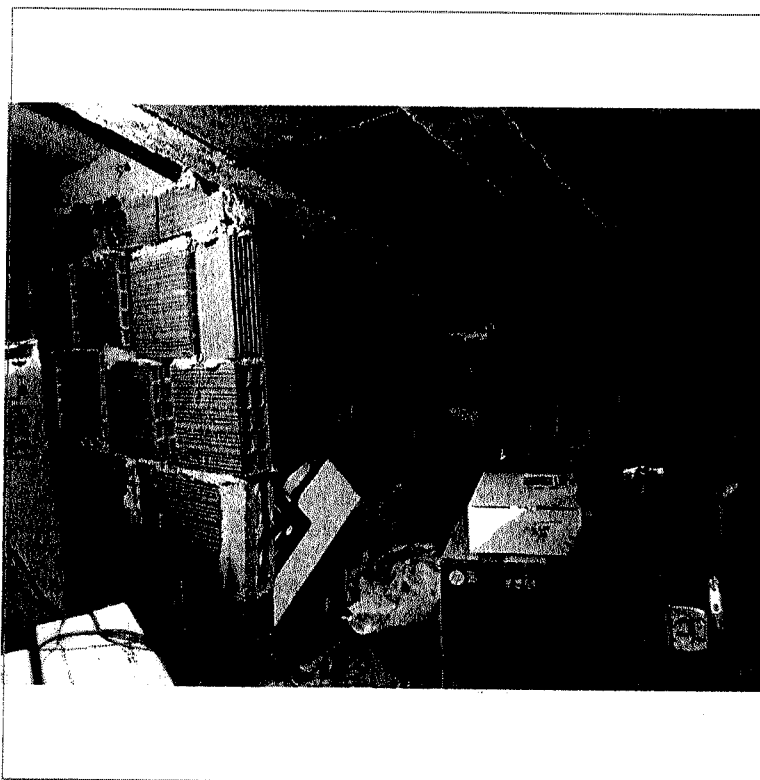
- Unità Immobiliare P.2 – Bagno



- Unità Immobiliare P.2 – Bagno

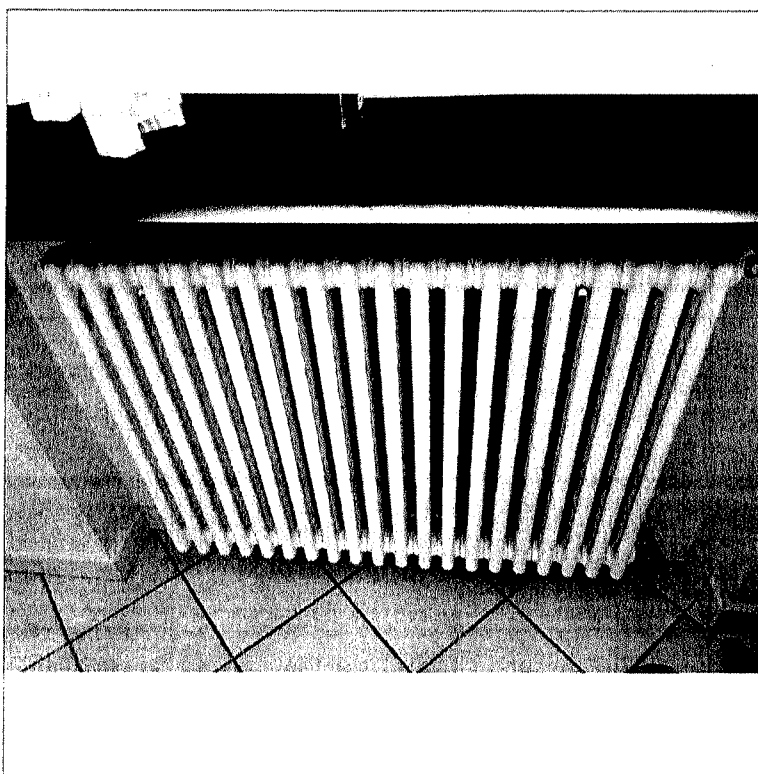


- Unità Immobiliare P.2 – Infiltrazione da soffitto

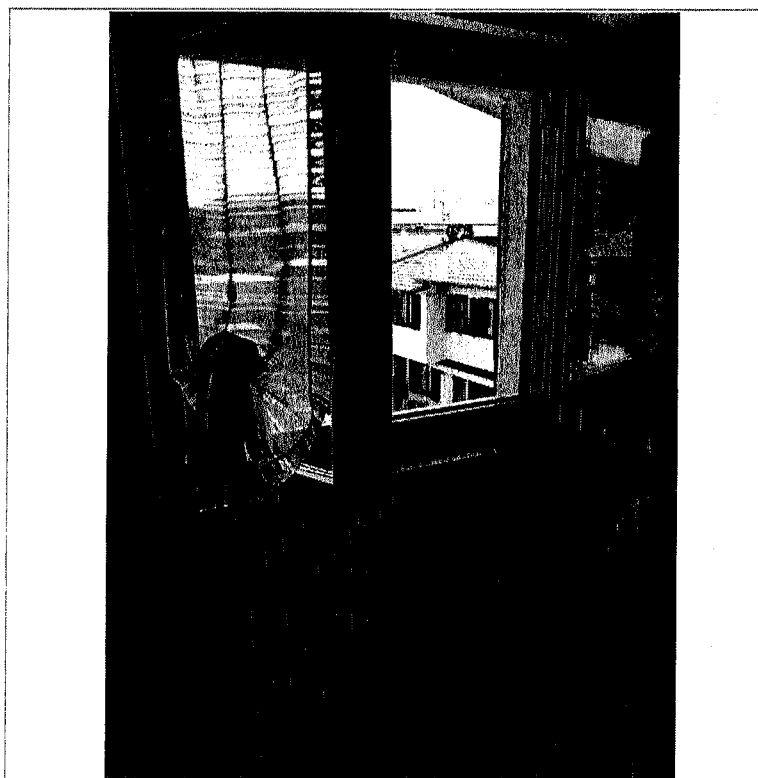


- Unità Immobiliare P.2 – Sottotetto non praticabile

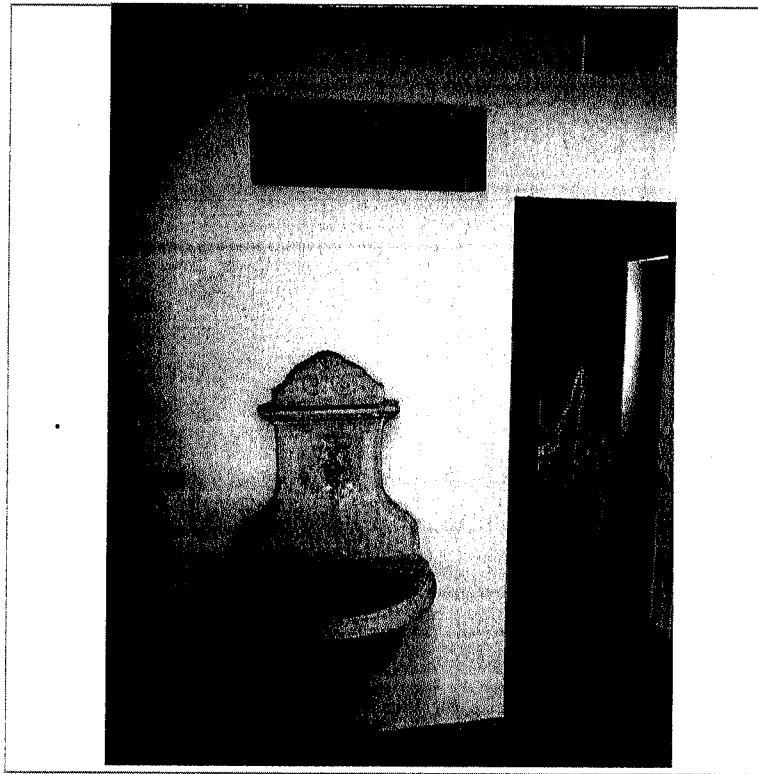




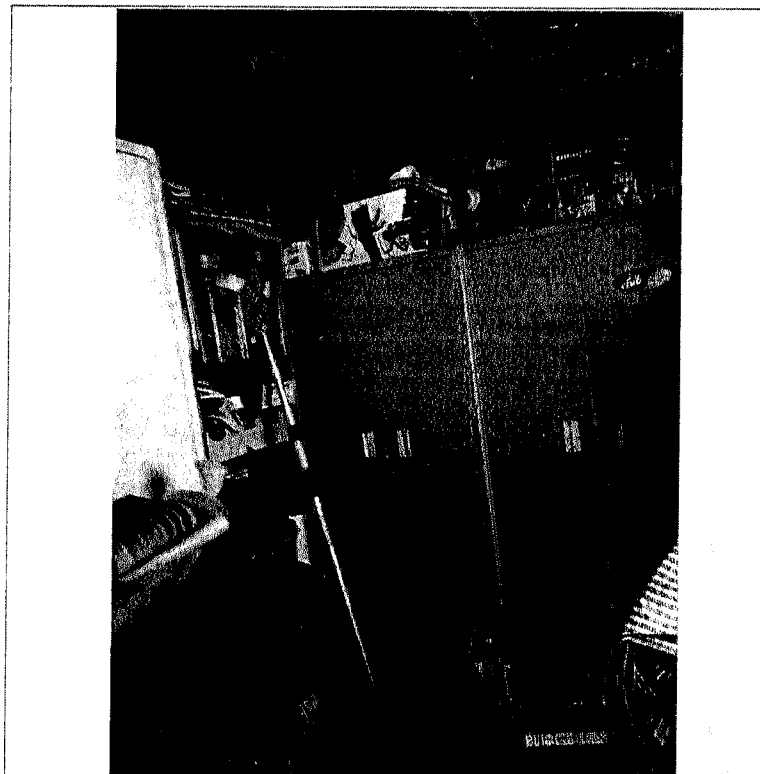
- Unità Immobiliare P.2 – Termosifone tipo



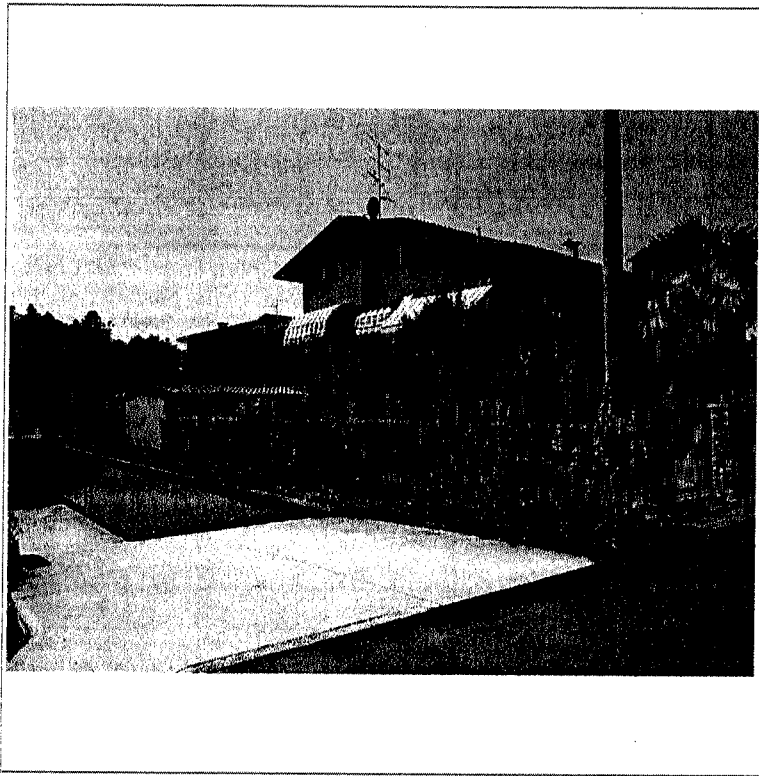
- Unità Immobiliare P.2 – Serramento tipo



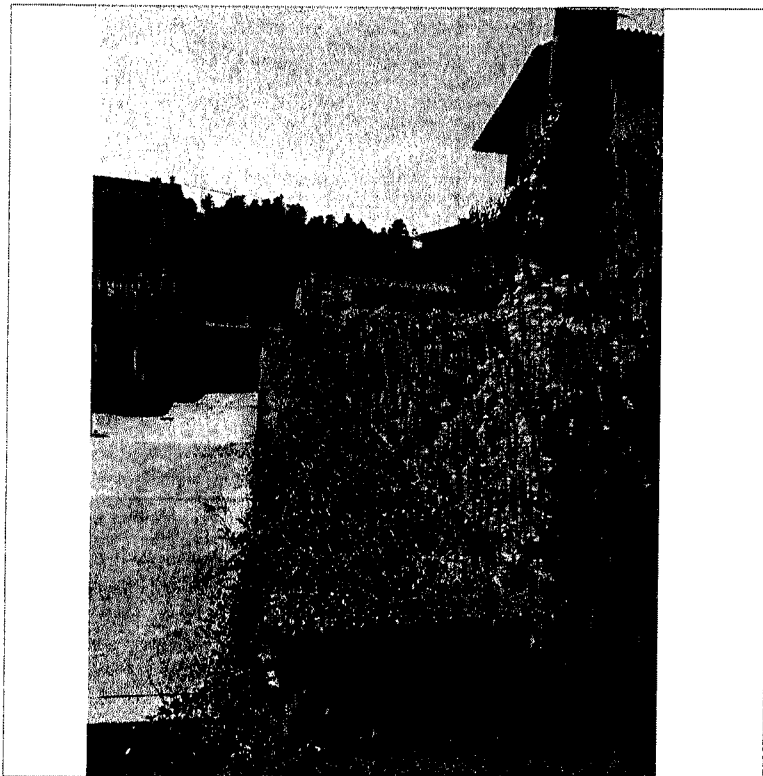
- Ripostiglio a fianco al Box auto NON SANABILE



- Ripostiglio a fianco al Box auto NON SANABILE



- mapp. 1678 – Porzione di Terreno



- mapp. 1678 – Porzione di Terreno

## **Lotto 2**

Unità Immobiliare P.1. mapp. 1525 sub. 5

Unità Immobiliare P.2. mapp. 1525 sub. 7

Box auto mapp. 2496

Terreno mapp. 1678

## **Allegato N.2.2**

*Planimetria catastale Unità immobiliare Piano Primo*

*n. scheda prot.: BG0113702 del 24/09/2018*

*- Foglio: 5 - Particella: 1525 - Subalterno: 5*

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI  
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652						
Tipo Mappale n.	del	Unita' a destinazione ordinaria	n.	2	Unita' in soppressione	n.
		speciale e particolare	n.		in variazione	n. 2
		beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.
Causali: <b>diversa distribuzione degli spazi interni, variazione toponomastica</b>						
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): <b>21/09/2018</b>						
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n. 1	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n. 2
	Mod. 1N parte II	n. 2	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

Quadro U   Unita' Immobiliari															
Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti					
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op. Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
Indirizzo									Piano		Scala	Interno	Lotto	Edificio	
1	V	VA	5	1525	5			U	A/3	2	5	132	361,52	SI	SI
via xxv aprile 4									1						
2	V	VA	5	1525	7			U	C/2	1	97	83	190,37	SI	SI
via xxv aprile 4									2						

Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
l'arch. benedetti omar firma il presente documento in qualita' di ctu del tribunale di bergamo giusta procedura esecutiva 912/2017. concessione edilizia in sanatoria n.prot.2266 del 24/08/1990 presentata in data 30/06/1986.

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:
<b>BENEDETTI OMAR CTU TRIBUNALE DI BERGAMO</b>
quale soggetto obbligato, residente in <b>BERGAMO (BG) - VIA G. DE GRASSI n. 00039 c.a.p. 24126</b>
- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.
Il Tecnico: <b>Arch. BENEDETTI OMAR</b>
<b>ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO n. 1898</b>
Codice Fiscale: <b>BNDMRO72P15A794V</b>

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. INB - parte I

**A | Riferimenti Catastali del Fabbricato**  
C.T. Sez. VA foglio 5 ple. 1525  
C.E.U. Sez. VA foglio 5 ple. 1525

**B | Riferimenti Temporal del Fabbricato**  
Anno:  
Di costruzione 1962 Di ristrutturazione totale 1987

**C | Elementi Descrittivi del Fabbricato**

1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI  
 Isolato  Contiguo  A schiera  
Fa parte di un complesso immobiliare  NO  SI  
Se SI specificare: fabbricati n. \_\_\_\_\_

2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO  
 Abitazioni n. 2  Negozi n. \_\_\_\_\_  
 Laboratori n. \_\_\_\_\_  Magazzini n. 1  
 Uffici n. \_\_\_\_\_  Box, posto auto n. 1  
 Autorimesse collettive n. \_\_\_\_\_  
 Locali per attività sportive n. \_\_\_\_\_  
 Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. \_\_\_\_\_

3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. 1 SCALE CON ACCESSO  
 Unico Esterno  Plurimo Esterno  Dal cortile Interno

4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO  
Piani fuori terra n. 3 Ovvero minimo \_\_\_\_\_ Massimo \_\_\_\_\_  
Piani entro terra n. \_\_\_\_\_ Ovvero minimo \_\_\_\_\_ Massimo \_\_\_\_\_

5. DENSITA' FONDIARIA  
Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto \_\_\_\_\_  
Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto \_\_\_\_\_

6. CORPI ACCESSORI n. 1 n. 2 n. 3 n. 4  
Piani fuori terra n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
Piani entro terra n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO  NO  SI

**D | Destinazione degli Spazi ad Uso Comune**

1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO  
Guardiola   
Alloggio custode   
Sala riunioni (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
Atrio (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
Porticato - Piloty (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
Lavatoio (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
Piscina (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
Altra destinazione \_\_\_\_\_

2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO  
Terrazza (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
Cortile e camminamenti (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
Verde (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
Parcheggio auto (posti n. \_\_\_\_\_)   
Tennis (campi n. \_\_\_\_\_)   
Piscina (m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_)   
Altra destinazione \_\_\_\_\_

**E | Posizione del Fabbricato**

TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE

	FACCIATA			
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su strada larga fino 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(\*) Dell' accesso principale

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. INB - parte I

<p><b>F   Caratteristiche Costruttive del Fabbricato</b></p> <p><b>1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI</b></p> <p>Muratura <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Cemento armato <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Ferro <input type="checkbox"/></p> <p>Prefabbricate <input type="checkbox"/></p> <p>Altre o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/></p> <p><b>2. COPERTURA</b></p> <p>A terrazza praticabile <input type="checkbox"/></p> <p>A terrazza non praticabile <input type="checkbox"/></p> <p>A tetto <input checked="" type="checkbox"/></p> <p><b>3. TAMPONATURE</b></p> <p>Muratura <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Muratura con intercapedine isolante <input type="checkbox"/></p> <p>Pannelli prefabbricati <input type="checkbox"/></p> <p>Facciate continue in vetro e metallo <input type="checkbox"/></p> <p>Altro o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/></p>	<p><b>I   Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato</b></p> <p><b>1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA</b></p> <p style="text-align: right;">facc. princ. / altre</p> <p>Tinteggiatura <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Resino-plastica <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Piastrelle di klinker, cotto o simili <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Marmo o pietra naturale <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Pannelli in metallo, materiali plastici <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Solo intonaco <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Altre o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><b>2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO</b></p> <p style="text-align: right;">portone / altri accessi</p> <p>Legno <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Metallo <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Altro _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><b>3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO</b></p> <p>Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____</p>																					
<p><b>G   Dotazioni di Impianti nel Fabbricato</b></p> <p><b>IMPIANTO</b></p> <p>Idrico <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Elettrico <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Gas <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Telefonico <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Fognario <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Riscaldamento centralizzato <input type="checkbox"/></p> <p>Acqua Calda centralizzata <input type="checkbox"/></p> <p>Condizionamento centralizzato <input type="checkbox"/></p> <p>Citofonico <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Video - Citofono <input type="checkbox"/></p> <p>Antenna TV centralizzata <input type="checkbox"/></p> <p>Ascensore : (impianti n. _____) <input type="checkbox"/></p> <p>Montacarichi <input type="checkbox"/></p> <p>Altro _____ <input type="checkbox"/></p> <p>Fonti energetiche alternative _____ <input type="checkbox"/></p>	<p><b>L   Finiture delle Parti interne del Fabbricato</b></p> <p><b>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="width: 10%; text-align: center;">atrio</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">scale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Marmo o pietra naturale</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Moquette e altri tessili</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Materiali plastici e simili</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Legno</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro o tipiche del luogo _____</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE</b></p> <p>Idropittura <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Resino - plastica <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Smalto <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Laminati plastici <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Marmo <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Altro o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>		atrio	scale	Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Moquette e altri tessili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Materiali plastici e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	atrio	scale																				
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																				
Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																				
Moquette e altri tessili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																				
Materiali plastici e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																				
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																				
Altro o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																				
<p><b>H   Recinzioni</b></p> <p>INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI</p> <p>Muratura <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Metalli lavorati <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Maglie metalliche <input type="checkbox"/></p> <p>Elementi prefabbricati <input type="checkbox"/></p> <p>Altro _____ <input type="checkbox"/></p>	<p><b>M   Vincoli Artistici e Storici</b></p> <p>L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/></p> <p>Specificare il tipo di vincolo _____</p>																					
<p><b>IL TECNICO</b> _____ <b>IL DICHIARANTE</b> _____</p> <p>data _____ data _____</p> <p>Firma e timbro _____ firma _____</p>	<p>Riservato all' Ufficio _____ Partita n. _____</p> <p>Prot. n. _____ Busta n. _____</p> <p>L'incaricato _____</p>																					

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. 1NB - parte II

<p><b>A   Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">Sezione</th> <th style="width: 25%;">Foglio</th> <th style="width: 25%;">Particella</th> <th style="width: 25%;">Subalterno</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VA</td> <td>5</td> <td>1525</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table> <p><b>B   Riferimenti Temporal</b></p> <p>Anno: _____          Di costruzione <u>1962</u> Di ristrutturazione totale <u>1987</u></p> <p><b>C   Dati Metrici dell' Unità Immobiliare</b></p> <p>C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni o uffici privati  <input type="checkbox"/> Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura</p> <p>1. VANI PRINCIPALI          Camere, cucina, stanze, ecc. n. <u>4</u> sup. utile m<sup>2</sup> <u>82</u></p> <p>2. ACCESSORI DIRETTI          Bagni, W.C. n. <u>2</u> sup. utile m<sup>2</sup> <u>13</u>          Corridoi, ripostigli, ecc. n. <u>1</u> sup. utile m<sup>2</sup> <u>10</u>          SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m<sup>2</sup> <u>126</u></p> <p>3. ACCESSORI INDIRETTI          Accessori complementari, cantine, soffitte,          lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m<sup>2</sup> _____</p> <p>4. DIPENDENZE ESCLUSIVE          Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m<sup>2</sup> <u>20</u></p> <p>5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE          Giardino, cortile sup. lorda m<sup>2</sup> _____          Piscina, tennis, _____ sup. m<sup>2</sup> _____          Parcheggio auto per posti numero _____</p> <p>6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA          Altezza media U.I.U. cm. <u>283</u>          Superficie dei vani principali ed accessori diretti          aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m<sup>2</sup> _____</p> <p>7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE          CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>Piani fuori terra</td> <td>n. _____</td> <td>m<sup>3</sup>. _____</td> </tr> <tr> <td>Piani entro terra</td> <td>n. _____</td> <td>m<sup>3</sup>. _____</td> </tr> </table>	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	VA	5	1525	5													Piani fuori terra	n. _____	m <sup>3</sup> . _____	Piani entro terra	n. _____	m <sup>3</sup> . _____	<p><b>C   Dati Metrici dell' Unità Immobiliare</b></p> <p>C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'          (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)</p> <p>1. LOCALI PRINCIPALI:          Piano _____ lordi m<sup>2</sup> _____ di cui utili m<sup>2</sup> _____</p> <p>2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:          Piano _____ lordi m<sup>2</sup> _____ di cui utili m<sup>2</sup> _____</p> <p>3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:          Piano _____ lordi m<sup>2</sup> _____ di cui utili m<sup>2</sup> _____          Piano _____ lordi m<sup>2</sup> _____ di cui utili m<sup>2</sup> _____</p> <p>4. DIPENDENZE ESCLUSIVE          Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m<sup>2</sup> _____</p> <p>5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE          Superficie lorda m<sup>2</sup> _____          Parcheggio auto per posti numero _____</p> <p>6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE          Il locale ha accesso carrabile SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/></p> <p>7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA          Altezza media dei locali principali cm _____          Superficie dei locali principali ed accessori diretti          aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m<sup>2</sup> _____</p> <p><b>D   Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare</b></p> <p>IMPIANTO AUTONOMO</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>Riscaldamento</td> <td style="text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Acqua calda</td> <td style="text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Condizionamento</td> <td style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Citofonico</td> <td style="text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Video - citofonico</td> <td style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Ascensore ad uso esclusivo</td> <td style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Ascensore : (impianti n. _____)</td> <td style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Ascensore di servizio</td> <td style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Montacarichi</td> <td style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro _____</td> <td style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Acqua calda	<input checked="" type="checkbox"/>	Condizionamento	<input type="checkbox"/>	Citofonico	<input checked="" type="checkbox"/>	Video - citofonico	<input type="checkbox"/>	Ascensore ad uso esclusivo	<input type="checkbox"/>	Ascensore : (impianti n. _____)	<input type="checkbox"/>	Ascensore di servizio	<input type="checkbox"/>	Montacarichi	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno																																												
VA	5	1525	5																																												
Piani fuori terra	n. _____	m <sup>3</sup> . _____																																													
Piani entro terra	n. _____	m <sup>3</sup> . _____																																													
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/>																																														
Acqua calda	<input checked="" type="checkbox"/>																																														
Condizionamento	<input type="checkbox"/>																																														
Citofonico	<input checked="" type="checkbox"/>																																														
Video - citofonico	<input type="checkbox"/>																																														
Ascensore ad uso esclusivo	<input type="checkbox"/>																																														
Ascensore : (impianti n. _____)	<input type="checkbox"/>																																														
Ascensore di servizio	<input type="checkbox"/>																																														
Montacarichi	<input type="checkbox"/>																																														
Altro _____	<input type="checkbox"/>																																														





ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 1								
Sezione:	VA	Foglio:	5	Particella:	1525	Subalterno:	5	
Tipologia		Altezza	Tipologia		Altezza	Tipologia		Altezza
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
D	20		A	126				

Unita' immobiliare n. 2								
Sezione:	VA	Foglio:	5	Particella:	1525	Subalterno:	7	
Tipologia		Altezza	Tipologia		Altezza	Tipologia		Altezza
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
A1	82		B	51	SI	B	2	

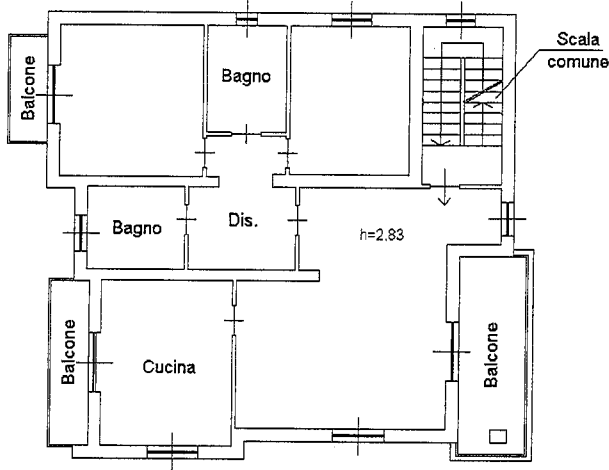
LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili

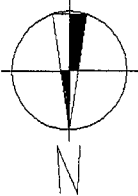
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Villongo	
Via Xxv Aprile _____ civ. 4	
Identificativi Catastali: Sezione: VA Foglio: 5 Particella: 1525 Subalterno: 5	Compilata da: Benedetti Omar Iscritto all'albo: Architetti Prov. Bergamo _____ N. 1898

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO PRIMO**



## **Lotto 2**

Unità Immobiliare P.1. mapp. 1525 sub. 5

Unità Immobiliare P.2. mapp. 1525 sub. 7

Box auto mapp. 2496

Terreno mapp. 1678

## **Allegato N.3.2**

*Planimetria catastale Unità immobiliare Piano Sottotetto*

*n. scheda prot.: BG0113702 del 24/09/2018*

*- Foglio: 5 - Particella: 1525 - Subalterno: 7*

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI  
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652							
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	2	Unita' in soppressione	n.
			speciale e particolare	n.		in variazione	n. 2
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.
Causali: <b>diversa distribuzione degli spazi interni, variazione toponomastica</b>							
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): <b>21/09/2018</b>							
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n. 1	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie		n. 2
	Mod. 1N parte II	n. 2	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico		n.
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti		n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

Quadro U   Unita' Immobiliari																
Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti						
N. Part. spec. Indirizzo	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat. Piano	Cl. Cons. Superf. cat. Scala	Rendita Lotto	1N/2N	Plan. Edificio
1	V	VA	5	1525	5						U	AB 2 1	5 132	361,52	SI	SI
2	V	VA	5	1525	7						U	C2 1 2	97 83	190,37	SI	SI

Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
l'arch. benedetti omar firma il presente documento in qualita' di ctu del tribunale di bergamo giusta procedura esecutiva 912/2017. concessione edilizia in sanatoria n.prot.2266 del 24/08/1990 presentata in data 30/06/1986.

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione. - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di: <b>BENEDETTI OMAR CTU TRIBUNALE DI BERGAMO</b> quale soggetto obbligato, residente in <b>BERGAMO (BG) - VIA G. DE GRASSI n. 00039 c.a.p. 24126</b>
- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato. Il Tecnico: <b>Arch. BENEDETTI OMAR</b> <b>ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO n. 1898</b> Codice Fiscale: <b>BNDMRO72P15A794V</b>

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. 1NB - parte I

**F | Caratteristiche Costruttive del Fabbricato**

1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI

Muratura

Cemento armato

Ferro

Prefabbricate

Altre o tipiche del luogo \_\_\_\_\_

2. COPERTURA

A terrazza praticabile

A terrazza non praticabile

A tetto

3. TAMPONATURE

Muratura

Muratura con intercapedine isolante

Pannelli prefabbricati

Facciate continue in vetro e metallo

Altro o tipiche del luogo \_\_\_\_\_

**G | Dotazioni di Impianti nel Fabbricato**

IMPIANTO

Idrico

Elettrico

Gas

Telefonico

Fognario

Riscaldamento centralizzato

Acqua Calda centralizzata

Condizionamento centralizzato

Citofonico

Video - Citofono

Antenna TV centralizzata

Ascensore : (impianti n. \_\_\_\_\_)

Montacarichi

Altro \_\_\_\_\_

Fonti energetiche alternative \_\_\_\_\_

**H | Recinzioni**

INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI

Muratura

Metalli lavorati

Maglie metalliche

Elementi prefabbricati

Altro \_\_\_\_\_

IL TECNICO \_\_\_\_\_ IL DICHIARANTE \_\_\_\_\_

data \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

Firma e timbro \_\_\_\_\_ firma \_\_\_\_\_

**I | Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato**

1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA

facc. princ. / altre

Tinteggiatura

Resino-plastica

Piastrelle di klinker, cotto o simili

Marmo o pietra naturale

Pannelli in metallo, materiali plastici

Legno

Solo intonaco

Altre o tipiche del luogo \_\_\_\_\_

2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO

portone / altri accessi

Legno

Metallo

Altro \_\_\_\_\_

3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO

Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale \_\_\_\_\_

**L | Finiture delle Parti interne del Fabbricato**

1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE

atrio scale

Marmo o pietra naturale

Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili

Moquette e altri tessuti

Materiali plastici e simili

Legno

Altro o tipiche del luogo \_\_\_\_\_

2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE

Idropittura

Resino - plastica

Smalto

Laminati plastici

Legno

Marmo

Altro o tipiche del luogo \_\_\_\_\_

**M | Vincoli Artistici e Storici**

L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI

AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO  SI

Specificare il tipo di vincolo \_\_\_\_\_

Riservato all' Ufficio \_\_\_\_\_ Partita n. \_\_\_\_\_

Prot. n. \_\_\_\_\_ Busta n. \_\_\_\_\_

L'incaricato \_\_\_\_\_

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. INB - parte II

<p><b>A   Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Sezione</th> <th style="text-align: left;">Foglio</th> <th style="text-align: left;">Particella</th> <th style="text-align: left;">Subalterno</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VA</td> <td>5</td> <td>1525</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>B   Riferimenti Temporal</b></p> <p>Anno:          Di costruzione <u>1962</u> Di ristrutturazione totale <u>1987</u></p> <p><b>C   Dati Metrici dell' Unità Immobiliare</b></p> <p>C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'</p> <p><input type="checkbox"/> Abitazioni o uffici privati  <input type="checkbox"/> Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura</p> <p>1. VANI PRINCIPALI          Camere, cucina, stanze, ecc. n. _____ sup. utile m<sup>2</sup> _____</p> <p>2. ACCESSORI DIRETTI          Bagni, W.C. n. _____ sup. utile m<sup>2</sup> _____          Corridoi, ripostigli, ecc. n. _____ sup. utile m<sup>2</sup> _____          SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m<sup>2</sup> _____</p> <p>3. ACCESSORI INDIRETTI          Accessori complementari, cantine, soffitte,          lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m<sup>2</sup> _____</p> <p>4. DIPENDENZE ESCLUSIVE          Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m<sup>2</sup> _____</p> <p>5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE          Giardino, cortile sup. lorda m<sup>2</sup> _____          Piscina, tennis, _____ sup. m<sup>2</sup> _____          Parcheggio auto per posti numero _____</p> <p>6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA          Altezza media U.I.U. cm. _____          Superficie dei vani principali ed accessori diretti          aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m<sup>2</sup> _____</p> <p>7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE          CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI</p> <p>Piani fuori terra n. _____ m<sup>3</sup>. _____          Piani entro terra n. _____ m<sup>3</sup>. _____</p>	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	VA	5	1525	7	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	<p><b>C   Dati Metrici dell' Unità Immobiliare</b></p> <p>C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'          (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)</p> <p>1. LOCALI PRINCIPALI:          Piano <u>2</u> lordi m<sup>2</sup> <u>82</u> di cui utili m<sup>2</sup> <u>67</u></p> <p>2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:          Piano _____ lordi m<sup>2</sup> _____ di cui utili m<sup>2</sup> _____</p> <p>3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:          Piano <u>2</u> lordi m<sup>2</sup> <u>53</u> di cui utili m<sup>2</sup> <u>46</u>          Piano _____ lordi m<sup>2</sup> _____ di cui utili m<sup>2</sup> _____</p> <p>4. DIPENDENZE ESCLUSIVE          Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m<sup>2</sup> _____</p> <p>5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE          Superficie lorda m<sup>2</sup> _____          Parcheggio auto per posti numero _____</p> <p>6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE          Il locale ha accesso carrabile SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA          Altezza media dei locali principali cm <u>215</u>          Superficie dei locali principali ed accessori diretti          aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m<sup>2</sup> <u>113</u></p> <p><b>D   Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare</b></p> <p>IMPIANTO AUTONOMO</p> <p>Riscaldamento <input type="checkbox"/>          Acqua calda <input type="checkbox"/>          Condizionamento <input type="checkbox"/>          Citofonico <input type="checkbox"/>          Video - citofonico <input type="checkbox"/>          Ascensore ad uso esclusivo <input type="checkbox"/>          Ascensore : (impianti n. _____) <input type="checkbox"/>          Ascensore di servizio <input type="checkbox"/>          Montacarichi <input type="checkbox"/>          Altro _____ <input type="checkbox"/></p>
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno																		
VA	5	1525	7																		
_____	_____	_____	_____																		
_____	_____	_____	_____																		
_____	_____	_____	_____																		



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
 DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

E   Caratteristiche Costruttive di Finitura	F   Destinazione d'uso e Osservazioni																																															
<p><b>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Camere o stanze</th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Cucina o bagno</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">Altri accessori</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Marmo o pietra naturale</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in ceramica, cotto o gres</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in scaglie marmo</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Moquette o simili</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Gomme o sintetici</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Parquet</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro _____</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 15%; text-align: center;">Porte d'ingresso</th> <th style="width: 25%; text-align: center;">Porte interne</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Legno</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Legno tamburato</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Metallo</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro _____</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Porte d'ingresso	Porte interne	Legno	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><b>1. DESTINAZIONE D'USO</b></p> <p><b>LOCALE DI DEPOSITO</b></p> <hr/> <hr/> <p><b>2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED          AL CLASSAMENTO PROPOSTO</b></p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori																																													
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
	Porte d'ingresso	Porte interne																																														
Legno	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																														
Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
<p>IL TECNICO</p> <p>data _____</p> <p>Firma e timbro _____</p>	<p>IL DICHIARANTE</p> <p>data _____</p> <p>Firma _____</p>																																															
<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L'incaricato _____</p>																																																

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 1								
Sezione:	VA	Foglio:	5	Particella:	1525	Subalterno:	5	
Tipologia		Altezza		Tipologia		Altezza		Altezza
Ambiente	Superficie	< 150 cm		Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie
D	20			A	126			< 150 cm

Unita' immobiliare n. 2								
Sezione:	VA	Foglio:	5	Particella:	1525	Subalterno:	7	
Tipologia		Altezza		Tipologia		Altezza		Altezza
Ambiente	Superficie	< 150 cm		Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie
A1	82			B	51	SI	B	2

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Villongo  
Via Xxv Aprile \_\_\_\_\_

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione: VA  
Foglio: 5  
Particella: 1525  
Subalterno: 7

Compilata da:  
Benedetti Omar

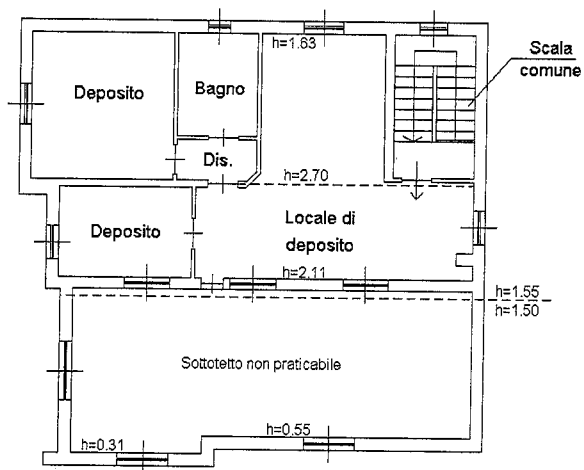
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Bergamo

N. 1898

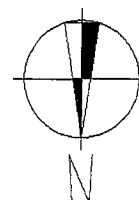
Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO SECONDO**

(SOTTOTETTO)



## **Lotto 2**

Unità Immobiliare P.1. mapp. 1525 sub. 5  
Unità Immobiliare P.2. mapp. 1525 sub. 7  
Box auto mapp. 2496  
Terreno mapp. 1678

## **Allegato N.4.2**

*Planimetria catastale Box auto  
n. scheda prot.: del 15/12/1987  
n. T267171 del 18/05/2018 - Foglio: 5 - Particella: 2496 -*

P. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
200

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETO-LEGGE 30 APRILE 1968, N. 667)

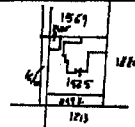
Planimetria dell'immobile situata nel Comune di Villongo Via XXV Aprile 2

Ditta [REDACTED]

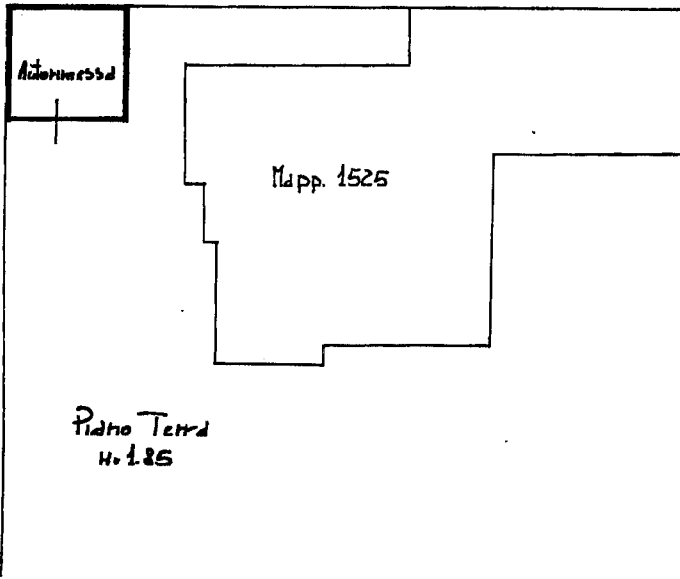
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo

Unità Afferente

Fig. 5 Mapp. 2496



Estratto Pappa  
Scala 1:200



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 29 SA  
PROT. N° F: S  
N. 2446  
S -

cat. C

Compilata dal geom. Carlo  
Picco  
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei Geometri n. 2107

della Provincia di [REDACTED]

DATA 29-12-1987

Firma: [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/05/2018 - Comune di VILONGO (M045) - < Sez. Urb.: VA - Foglio: 5 - Particella: 2496 - Subalterno: 0 >  
VIA XXV APRILE n. 2 piano: T;

Ultima planimetria in atti

## **Lotto 2**

Unità Immobiliare P.1. mapp. 1525 sub. 5

Unità Immobiliare P.2. mapp. 1525 sub. 7

Box auto mapp. 2496

Terreno mapp. 1678

## **Allegato N.5.2**

*Certificato di Destinazione Urbanistica – n. 12/2018 del 13/06/2018 prot. n. 4583*

*Estratto mappa catastale (stralcio) – n. T134323/2018 del 17/05/2018  
- mapp. 1678*

# COMUNE DI VILLONGO

(Provincia di Bergamo)

via Roma,41 - Tel. 035/927.222 – fax 035/929.521

Partita iva e codice fiscale 00719120164

UFFICIO TECNICO

Prot. 4583

n. 12/2018

## IL RESPONSABILE AREA TECNICA

Vista la richiesta in data 01/06/2018 del sig. **Benedetti Omar** di certificazione urbanistica dell'area sita nel territorio di questo comune e contraddistinta in Catasto ai mappali n. 1678 Villongo Sant'Alessandro.

**VISTE** le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui al vigente Piano di Governo del Territorio;

**VISTO** il D.P.R. 380/2001 art. 30 e successive modificazioni

## CERTIFICA

Che nel Piano di Governo del Territorio vigente approvato dal Consiglio comunale con delibera n. 1 del 26/02/2008, e che ha ottenuto il parere di conformità dalla Giunta Provinciale di Bergamo con provvedimento n. 543 in data 25/10/2007 nonché pubblicato sul B.U.R.L. n. 20 del 14/05/2008 l'area suindicata censita in Catasto risulta

- ✓ in "comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio/bassa"

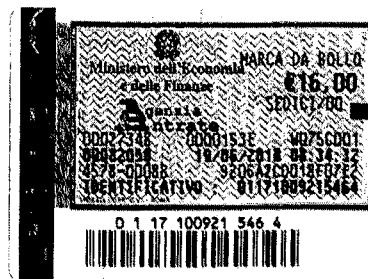
Si allega copia dell'art. 17 del Piano delle Regole "disciplina degli interventi".

Villongo 13/06/2018



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
(Arch. Sonia Ghisleni)

*SGW8*



0 1 17 100921 546 4

*Art. 17 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali*

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono così individuati:

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

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

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

*D - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera*

In tutti i comparti di cui al precedente comma è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.

Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall' Art 7, non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo art. 18.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 31 lettere a-b-c-d della Legge 457/78.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 10. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento.

Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade, con previsioni planivolumetriche.

Tale planivolumetria dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confinanti.

In ordine alle distanze valgono i disposti del D.M. 1444/68; sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti.

I sopralzi degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti.



E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile:

Edifici posti nei comparti B  $\frac{S.f.^2}{S.r.c.} \times 0,05$

Edifici posti nei comparti A e D  $\frac{S.f.^2}{S.r.c.} \times 0,06$

Edifici posti nei comparti C  $\frac{S.f.^2}{S.r.c.} \times 0,07$

dove:

S.f.<sup>2</sup> = Superficie fondiaria espressa in mq.

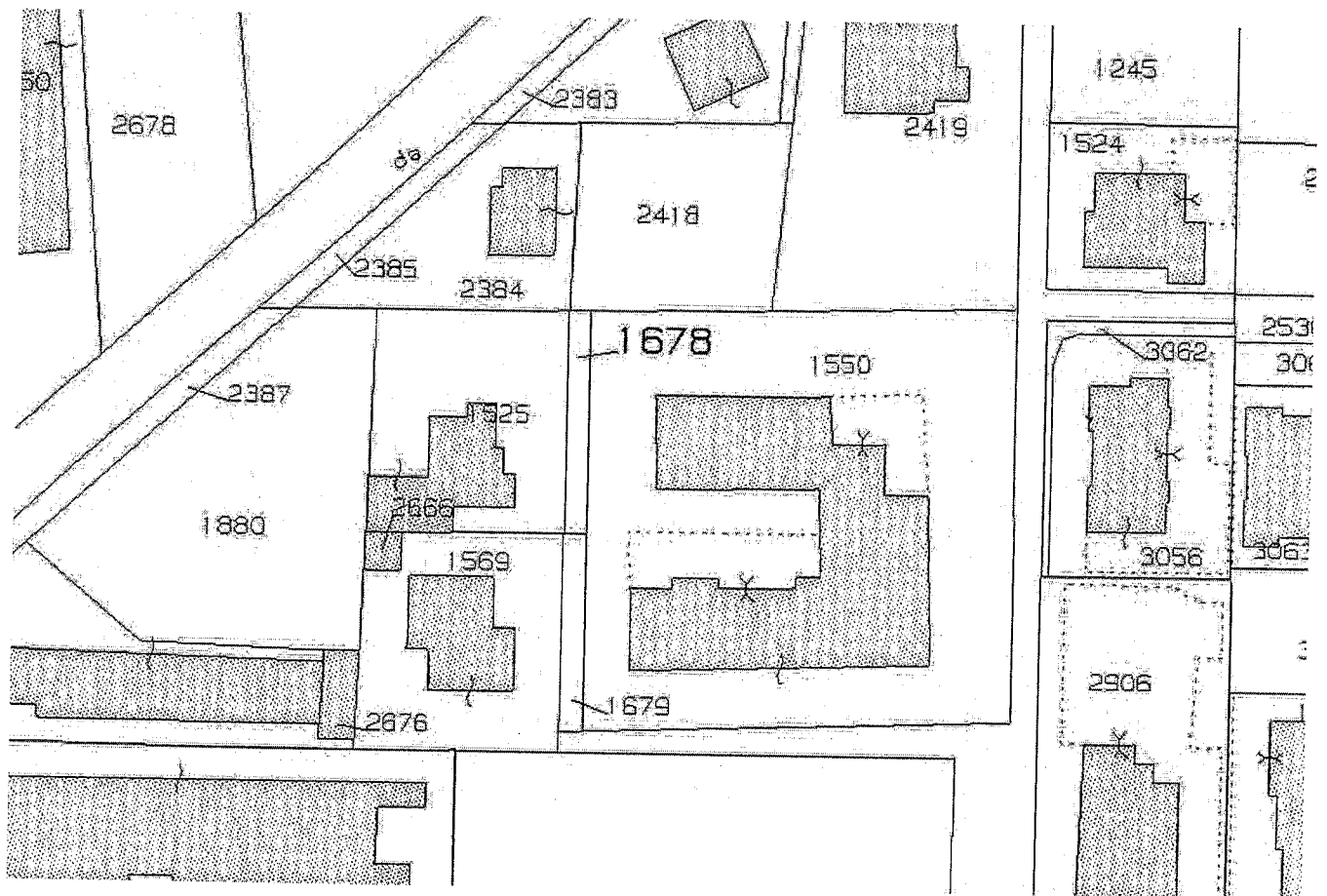
S.r.c. = Superficie residenziale complessiva espressa in mq.

E' previsto comunque un limite massimo dello 0,55 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria nel comparto C e di 0,45 mq/mq nei comparti B e 0,5 mq/mq nei comparti A e D.

I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza di più piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi e limitatamente ai minimi di cui all'art.63 della l.r.12/2005. Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.

Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 10 non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.



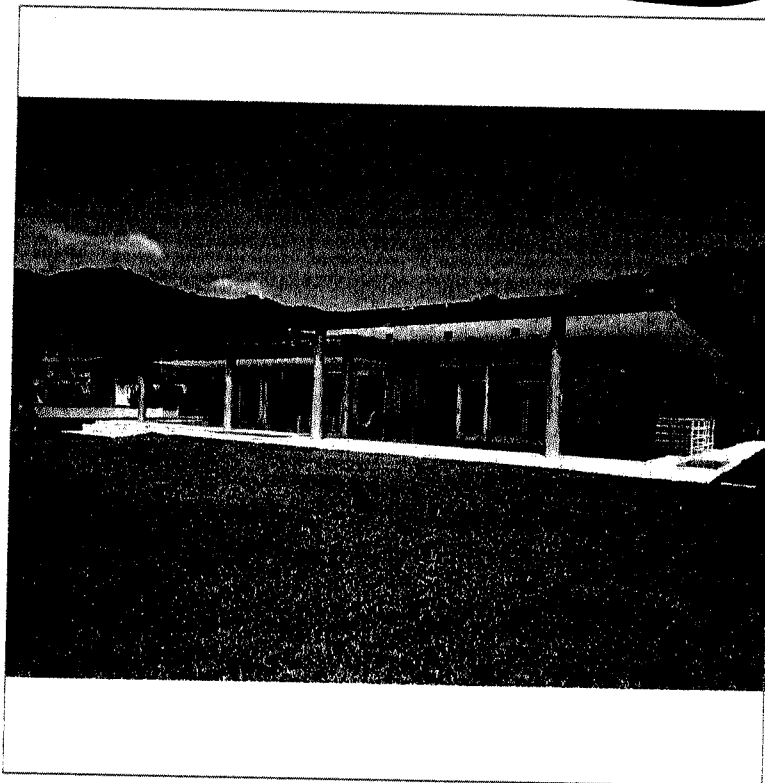
## **Lotto 3**

Beni in Comune di VILLONGO  
via G. Sora, 2/f

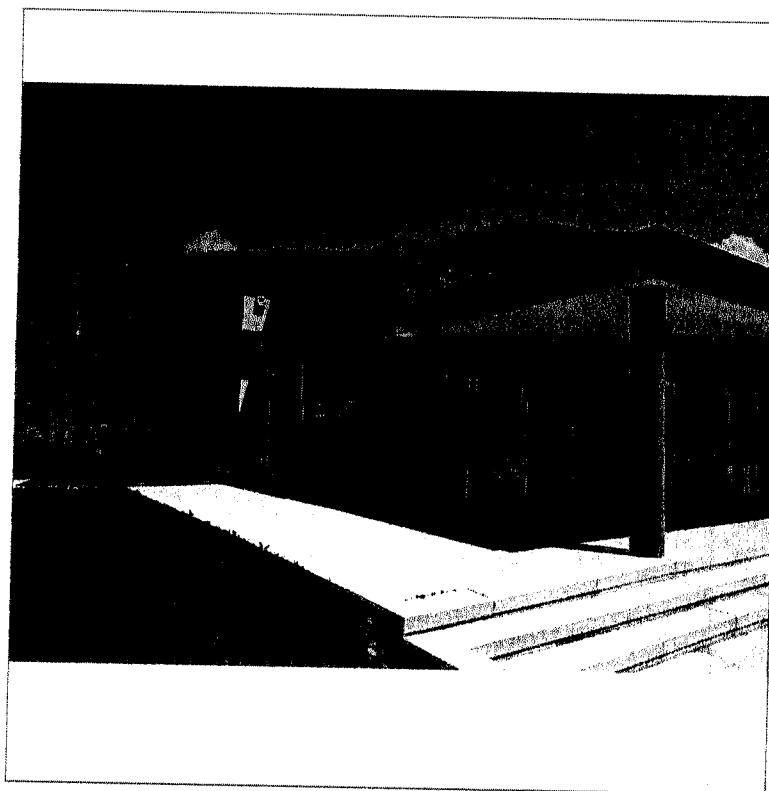
Unità Immobiliare mapp. 3994 sub. 701  
Autorimessa mapp. 3994 sub. 702

## **Allegato N.1.3**

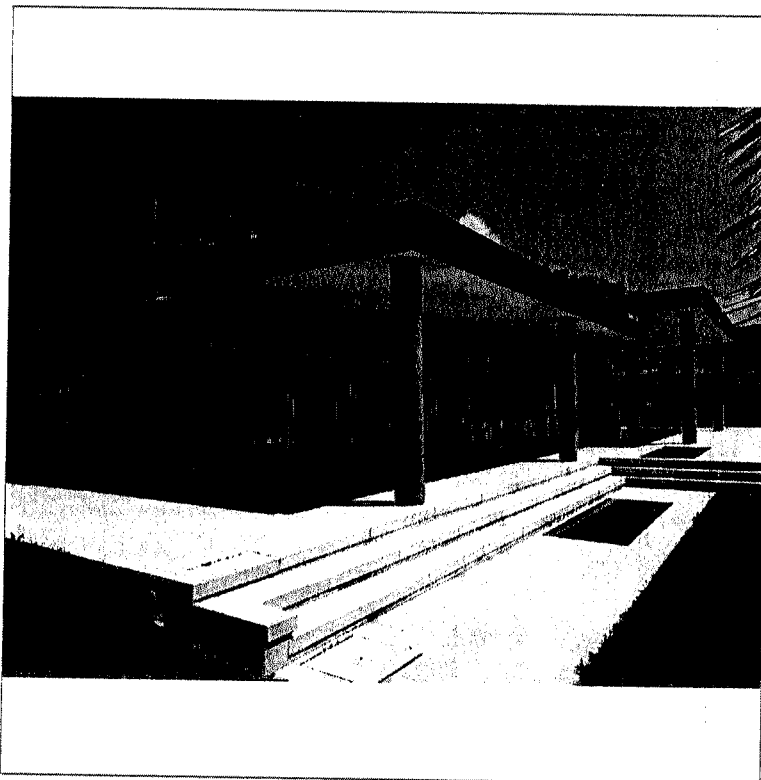
*Documentazione fotografica  
Sopralluogo in data 19/06/2018*



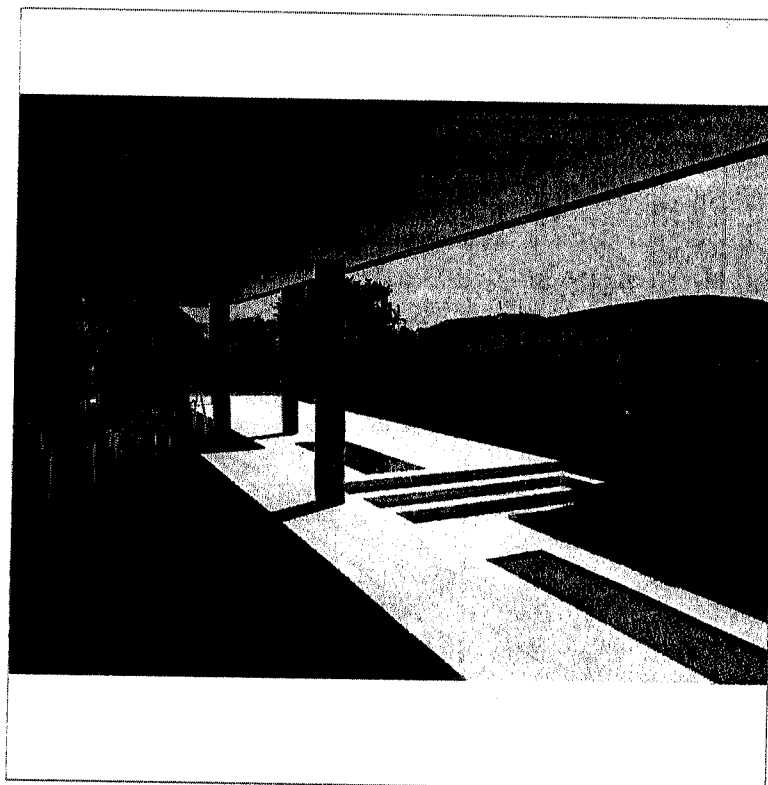
- Unità immobiliare- Fronte Sud



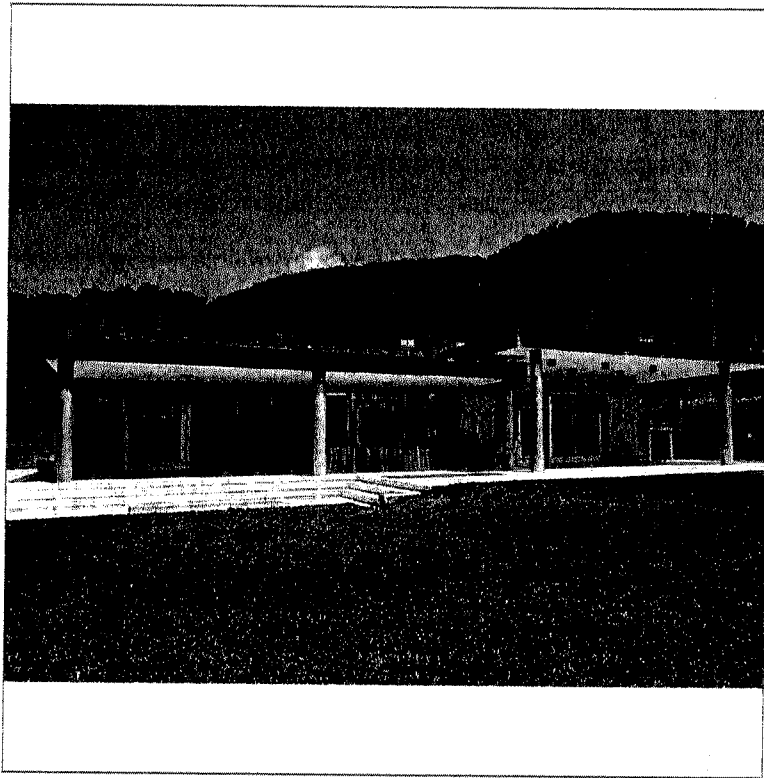
- Unità immobiliare- Ingresso -Fronte Ovest e Sud



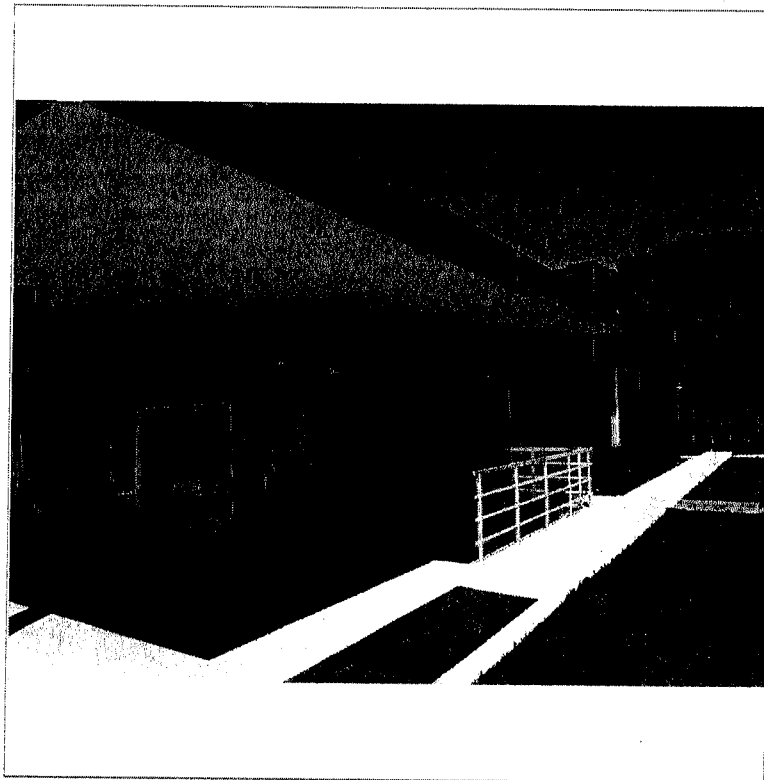
- Unità immobiliare- Fronte Sud



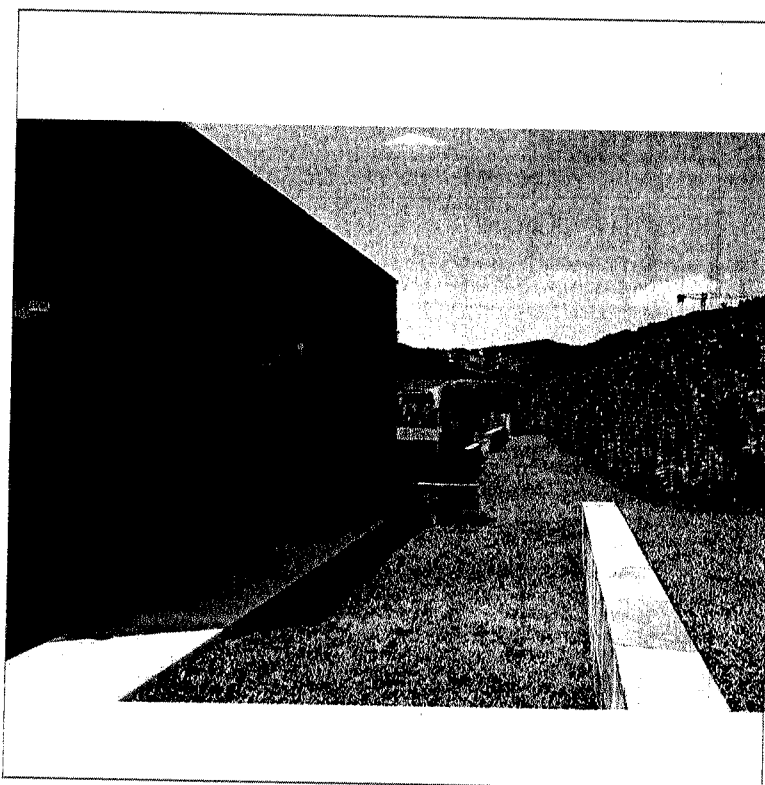
- Unità immobiliare- Portico



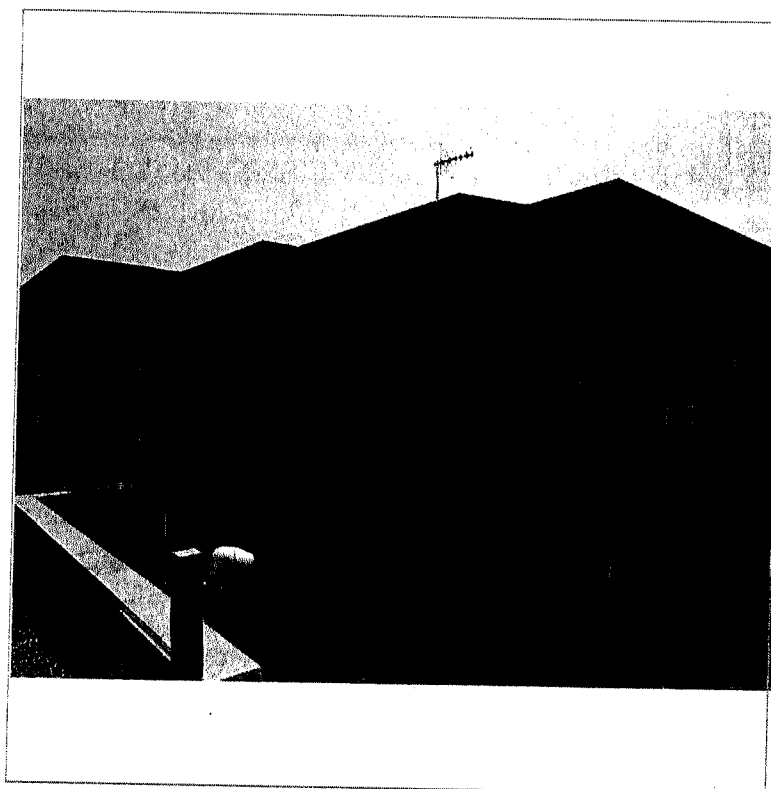
- Unità Immobiliare – Fronte Sud



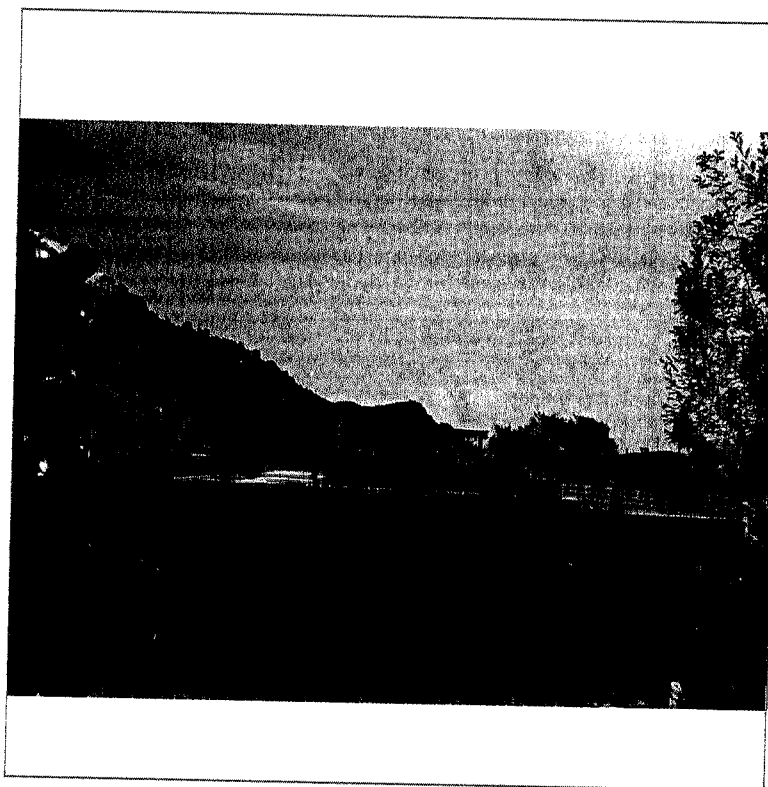
- Unità Immobiliare – Fronte Est



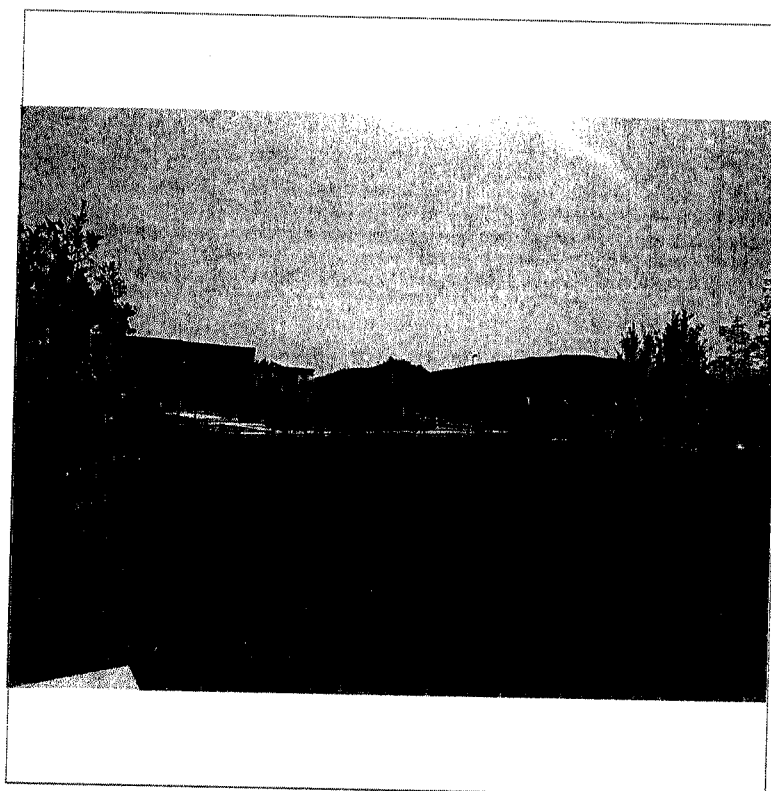
- Unità Immobiliare – Fronte Nord



- Unità Immobiliare – Fronte Nord

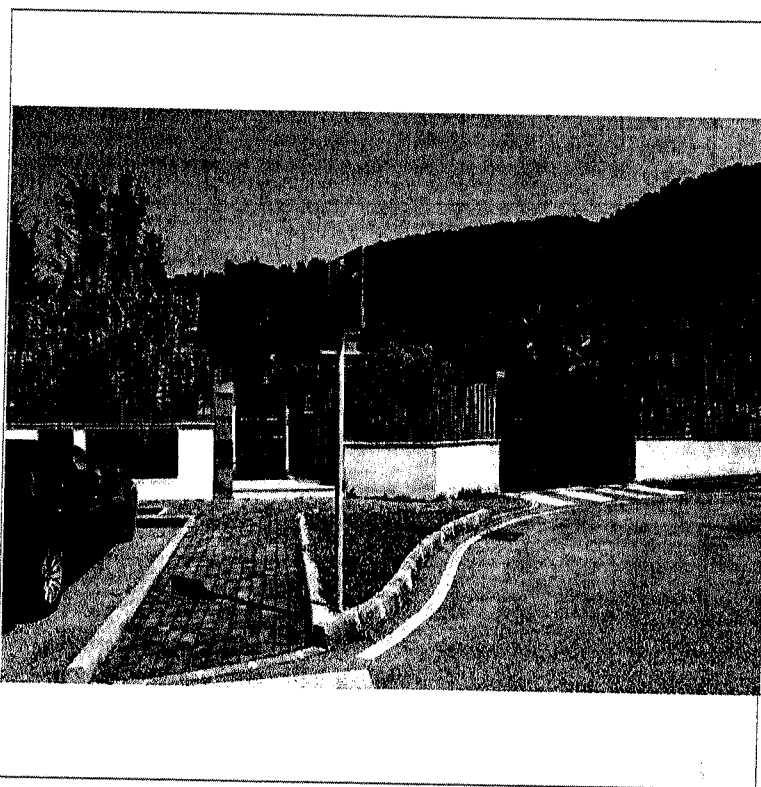


- Unità Immobiliare – Fronte Ovest e giardino con superficie edificabile residua

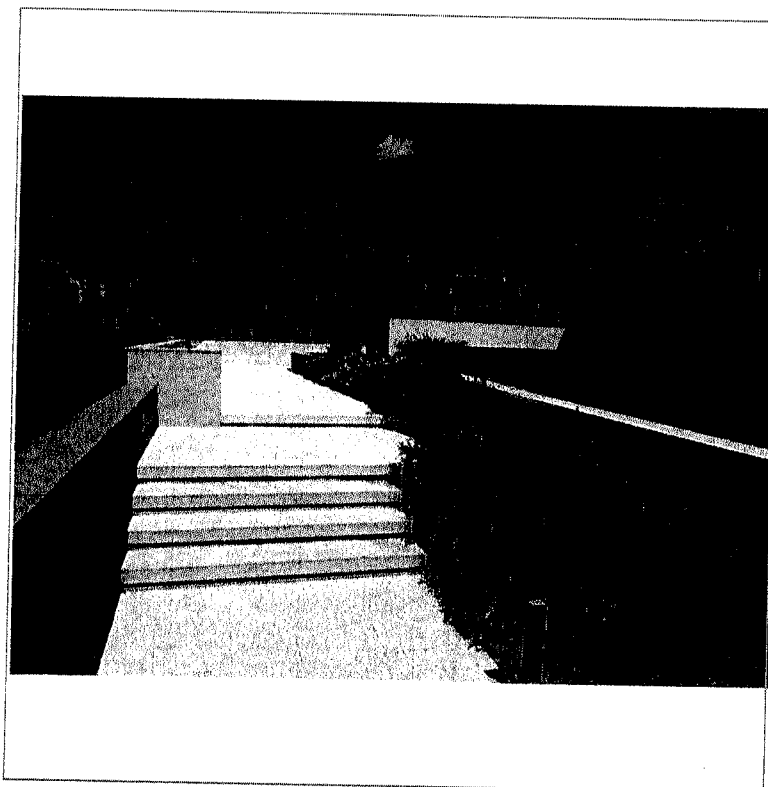


- Unità Immobiliare – Fronte Ovest e giardino con superficie edificabile residua

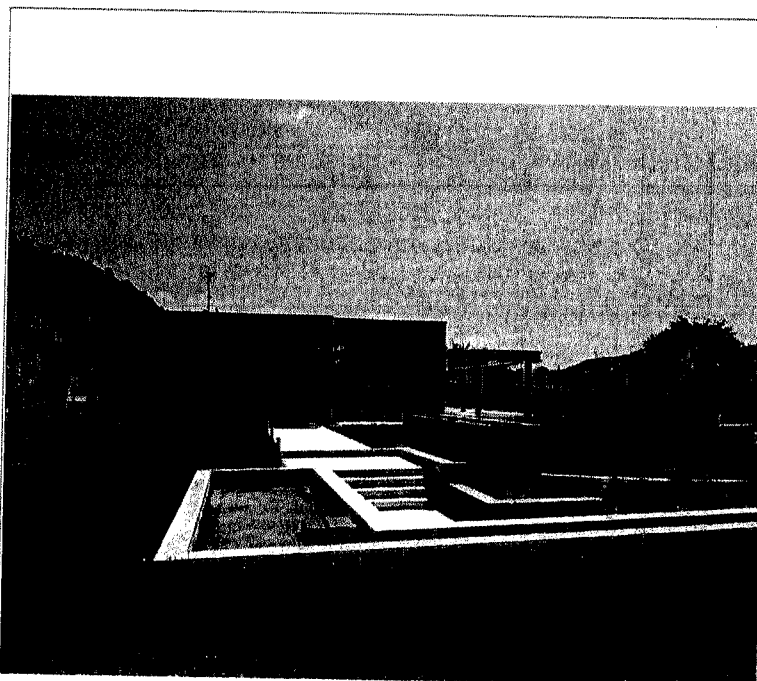




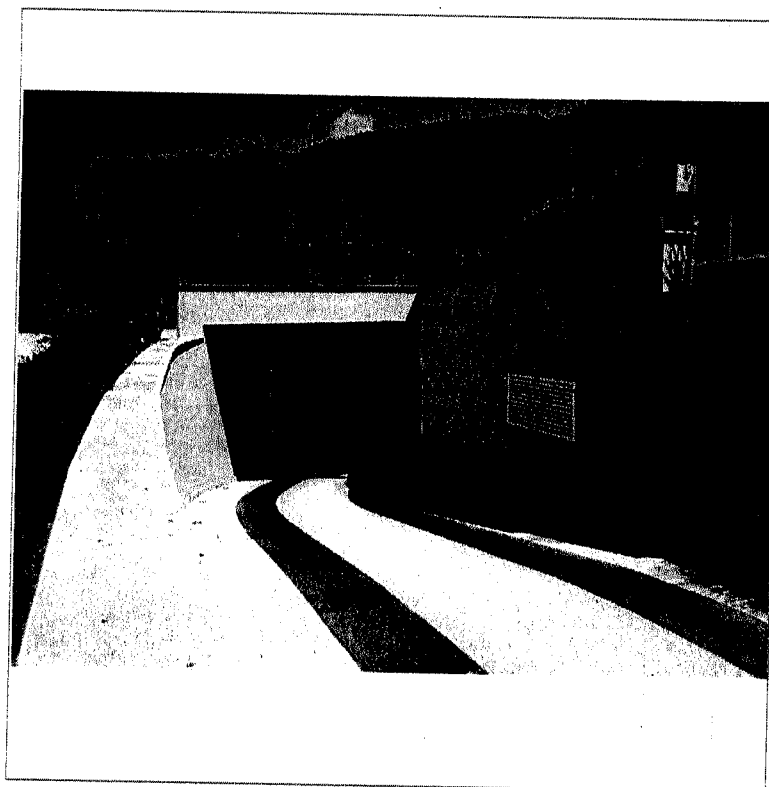
- Unità Immobiliare – Ingresso Pedonale e Carrabile da via Sora



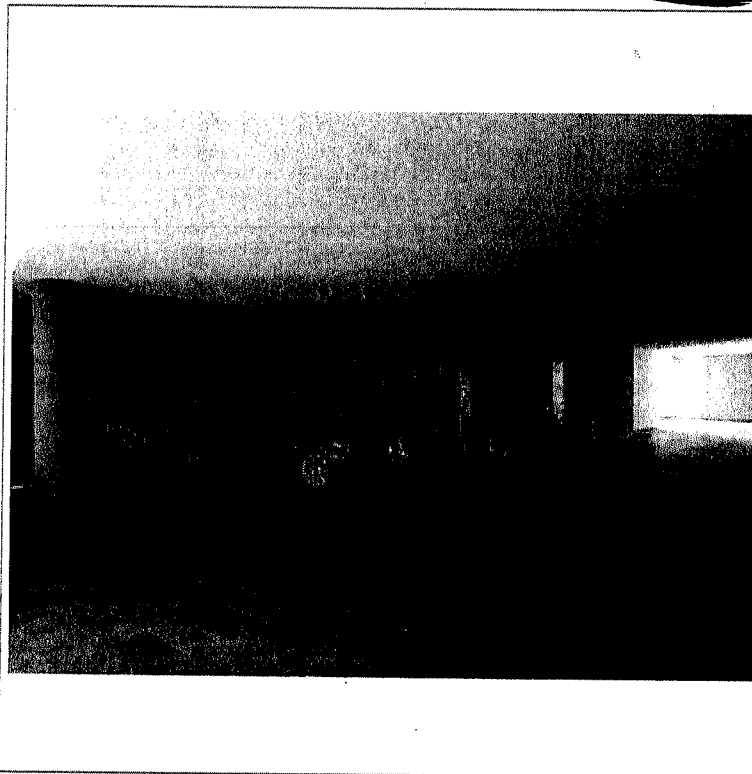
- Unità Immobiliare – Ingresso Pedonale



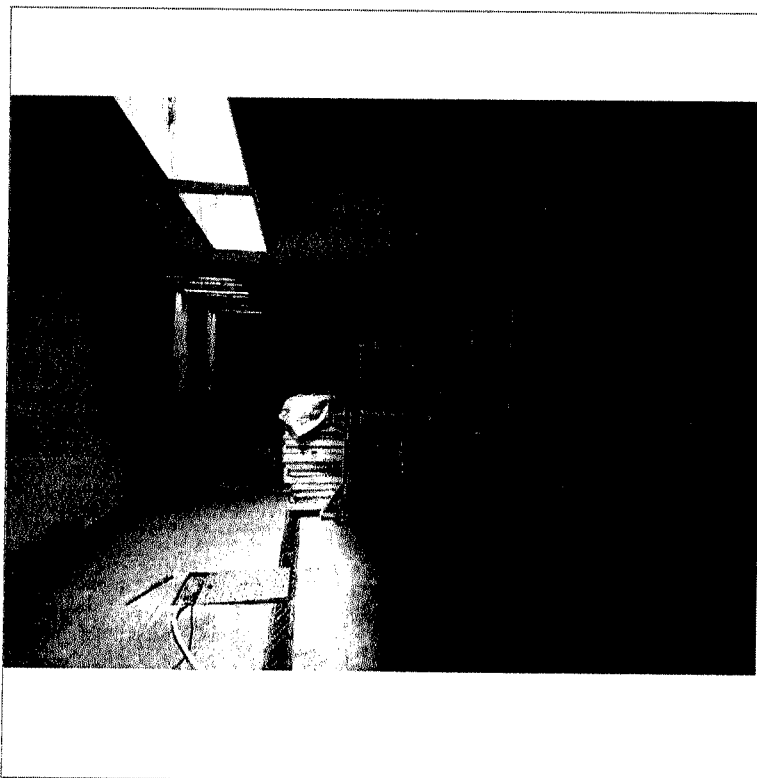
- Unità Immobiliare – Ingresso Pedonale –Fronte Ovest



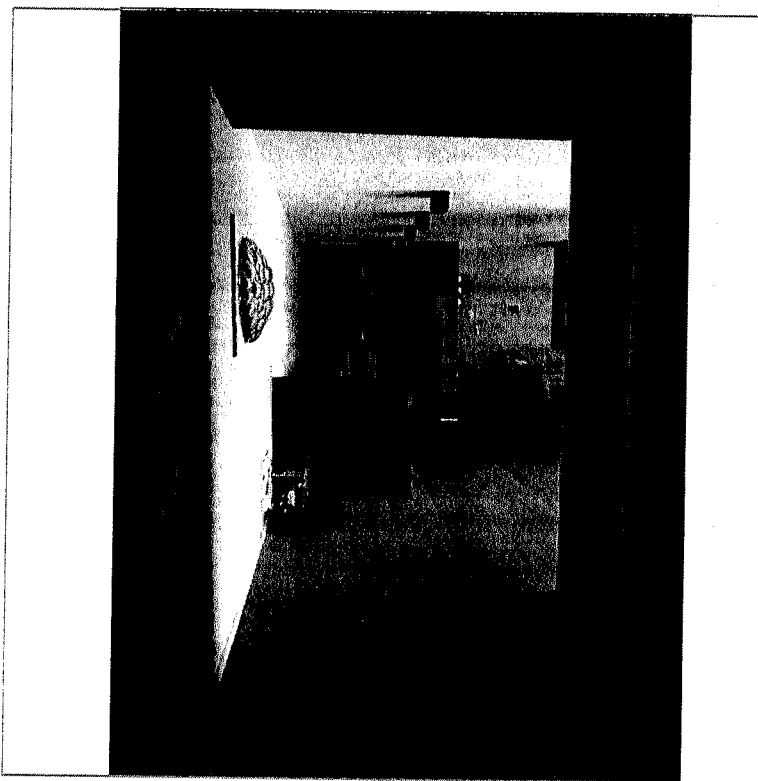
- Unità Immobiliare – Ingresso Carrabile –Fronte Sud



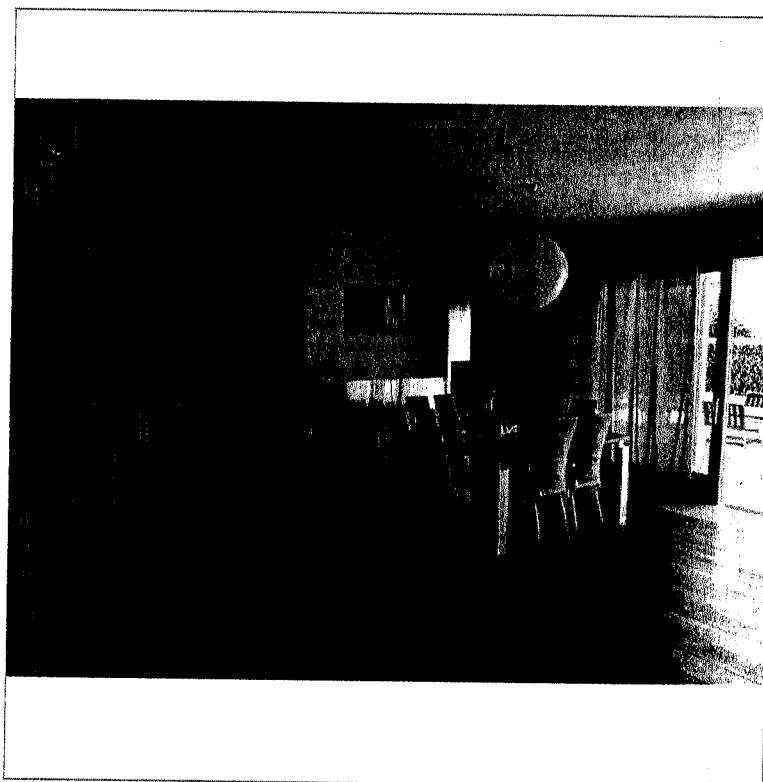
- Autorimessa – Box Auto interrato



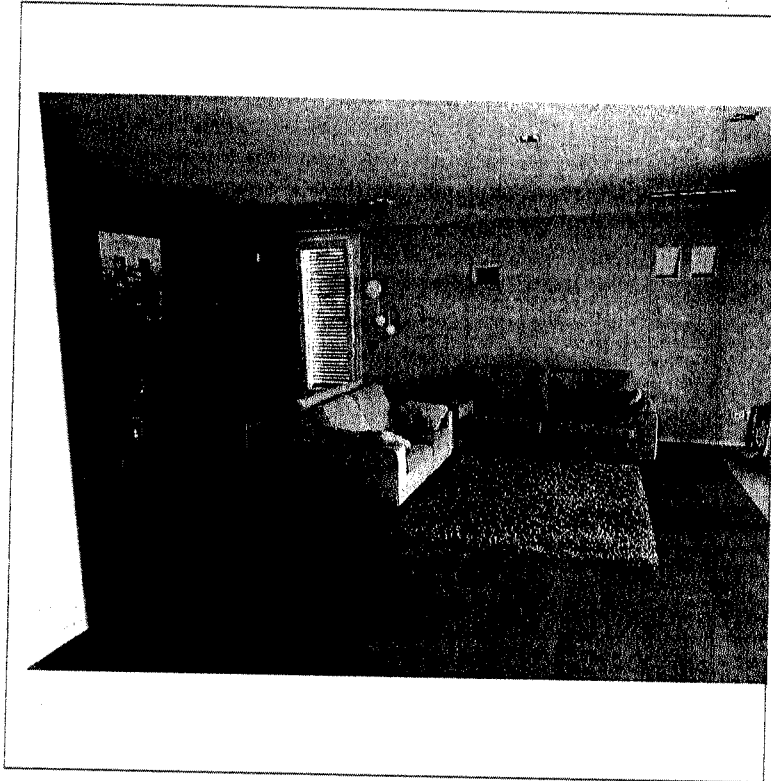
- Autorimessa – Box Auto interrato



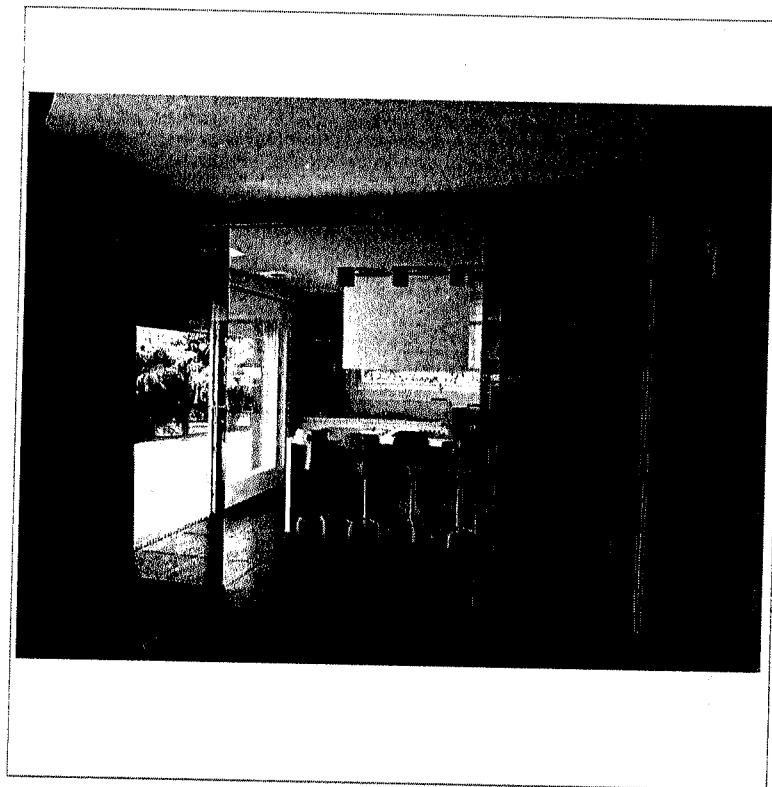
- Unità Immobiliare – Ingresso P.T.



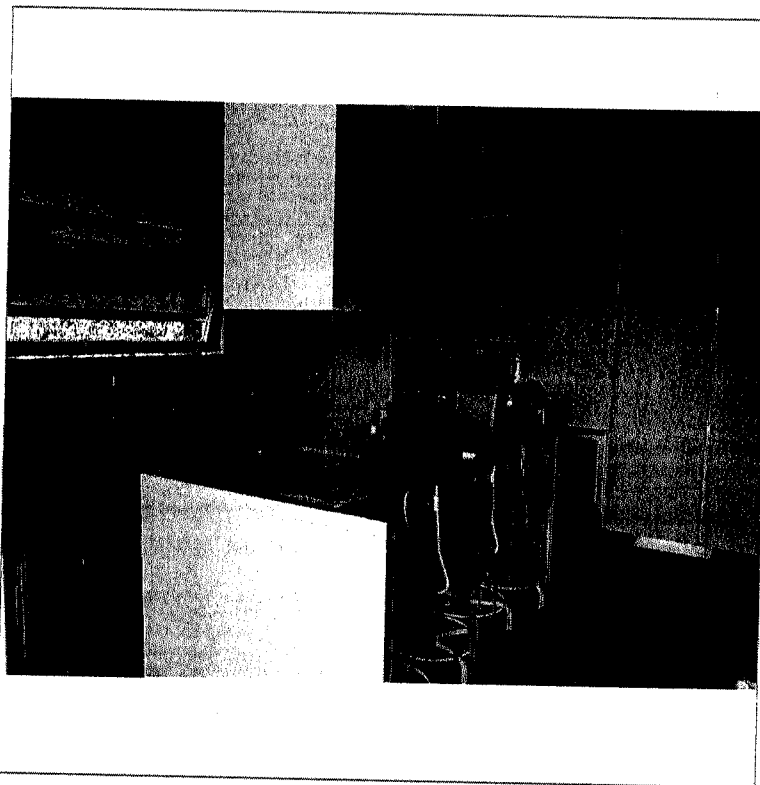
- Unità Immobiliare – Pranzo e Soggiorno



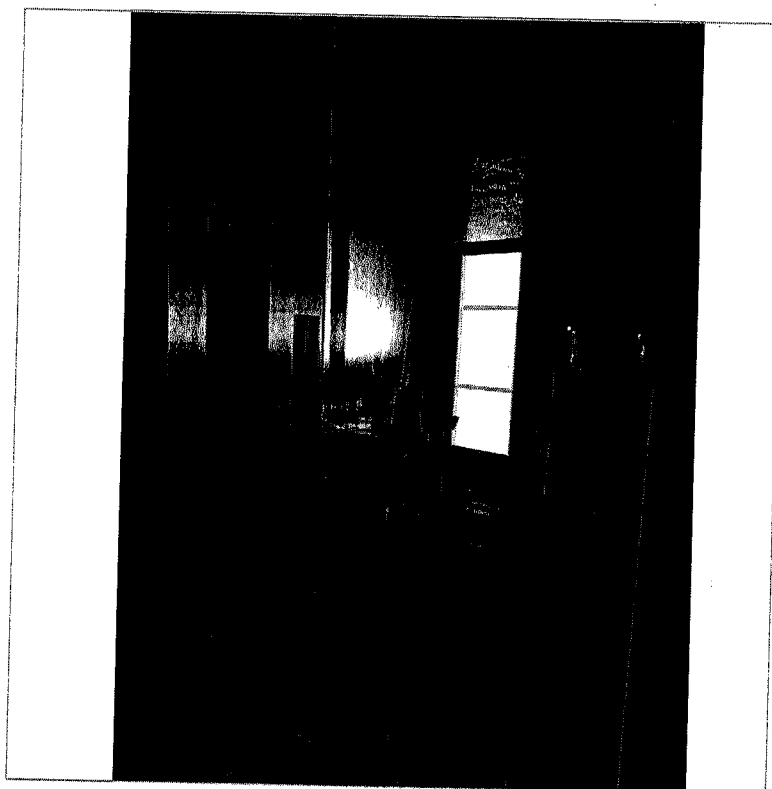
- Unità Immobiliare – Soggiorno



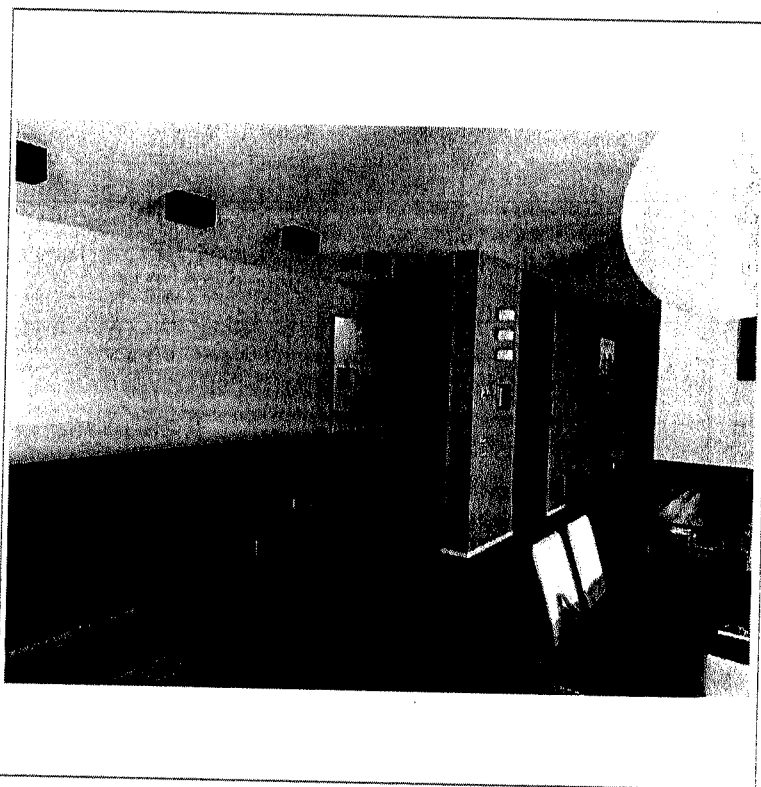
- Unità Immobiliare – Cucina



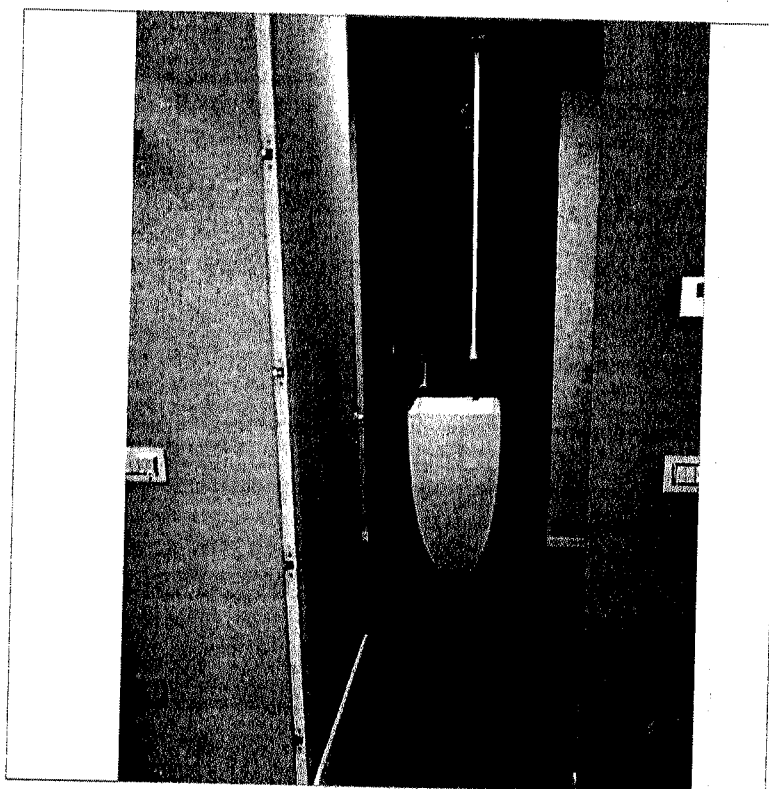
- Unità Immobiliare – Cucina



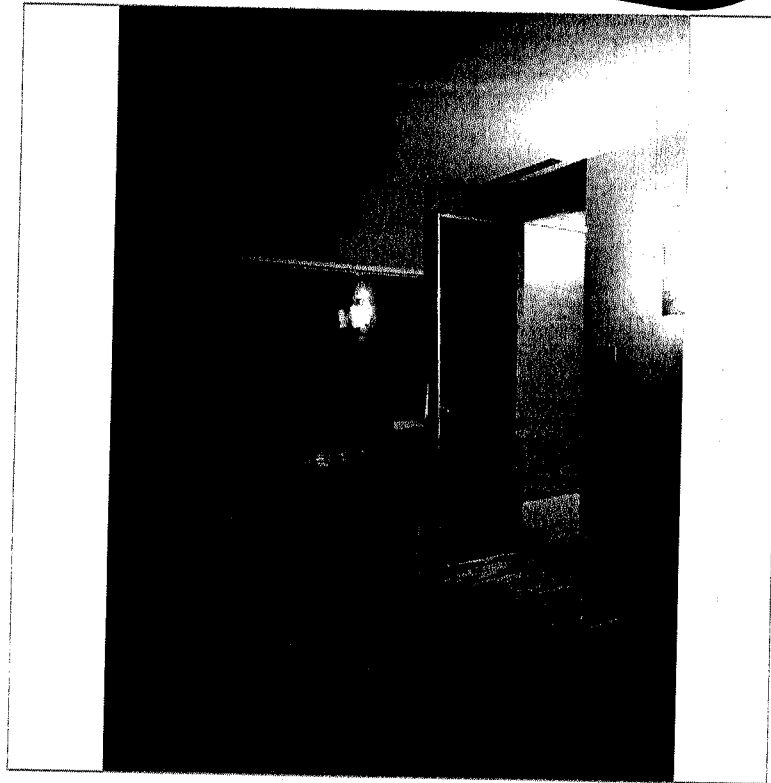
- Unità Immobiliare – Studio



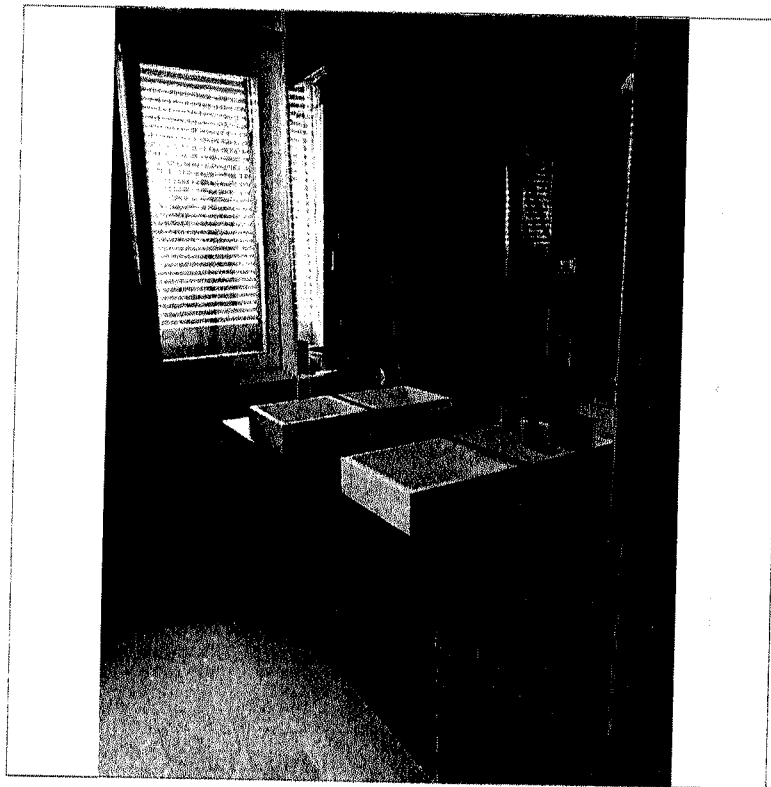
- Unità Immobiliare – Scala accesso all'interrato



- Unità Immobiliare – Bagno zona giorno

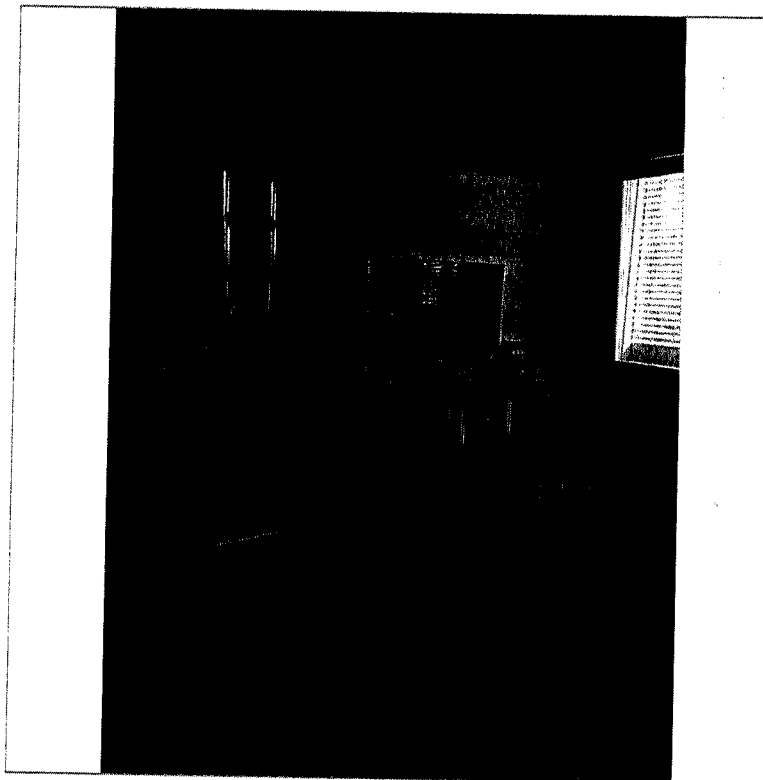


- Unità Immobiliare – Camera matrimoniale con cabina armadio

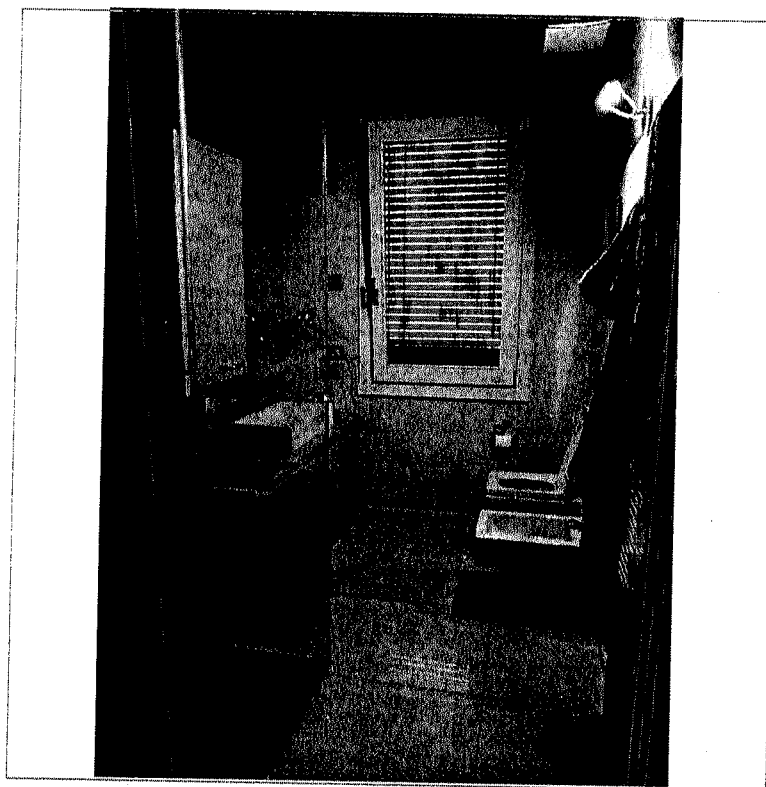


- Unità Immobiliare – Bagno in camera matrimoniale

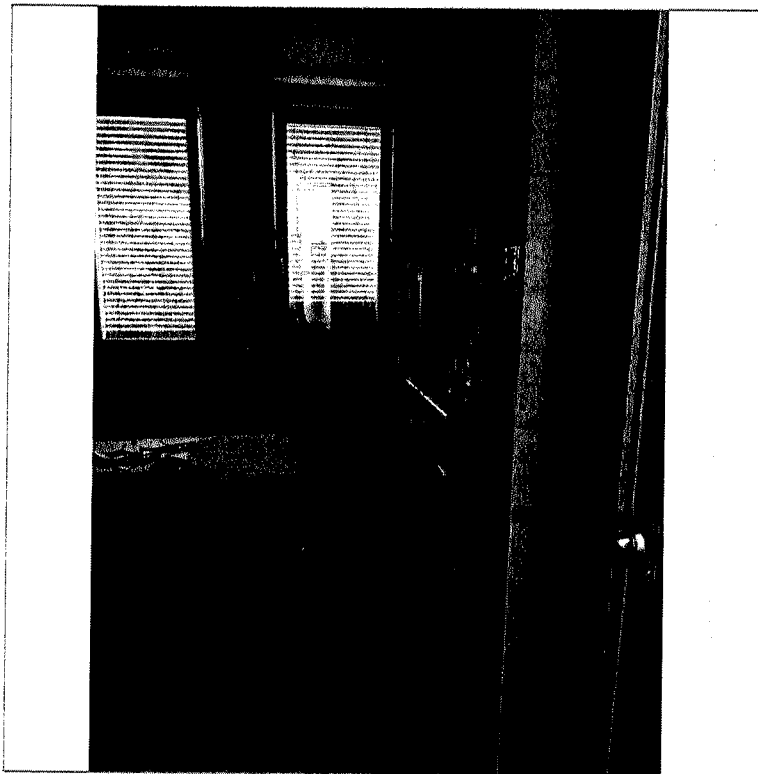




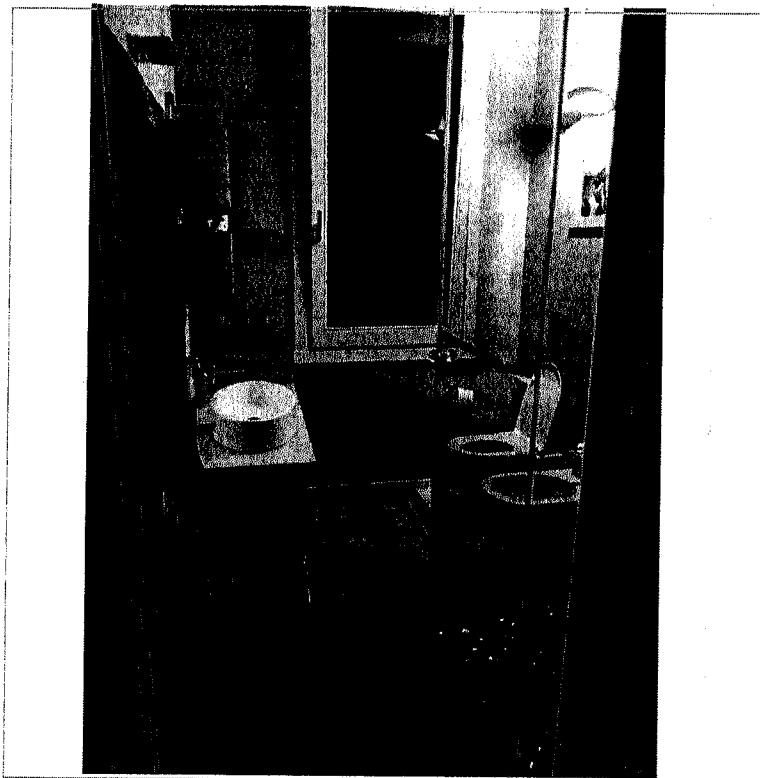
- Unità Immobiliare – Camera singola con cabina armadio



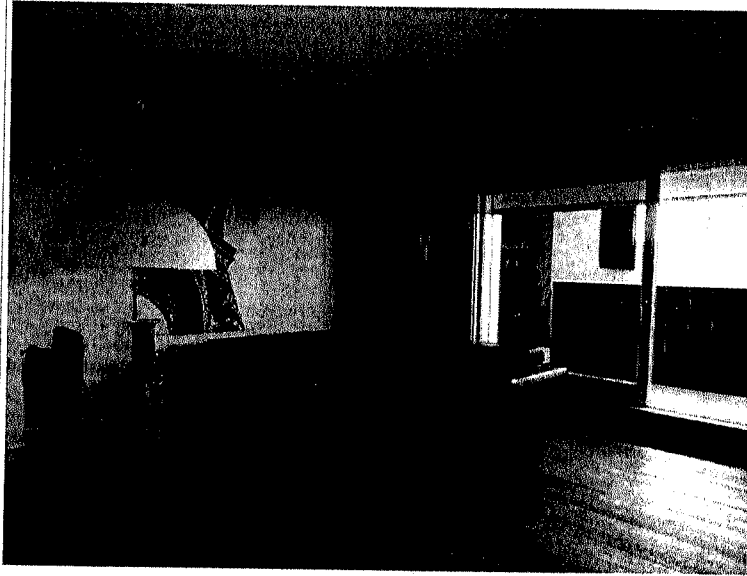
- Unità Immobiliare – Bagno in Camera singola



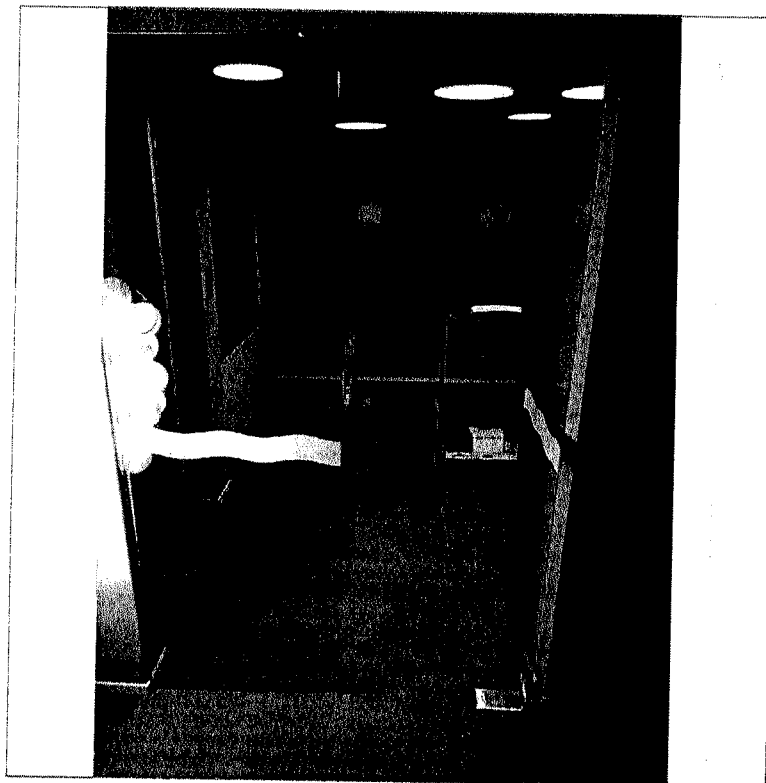
- Unità Immobiliare – Camera singola con cabina armadio



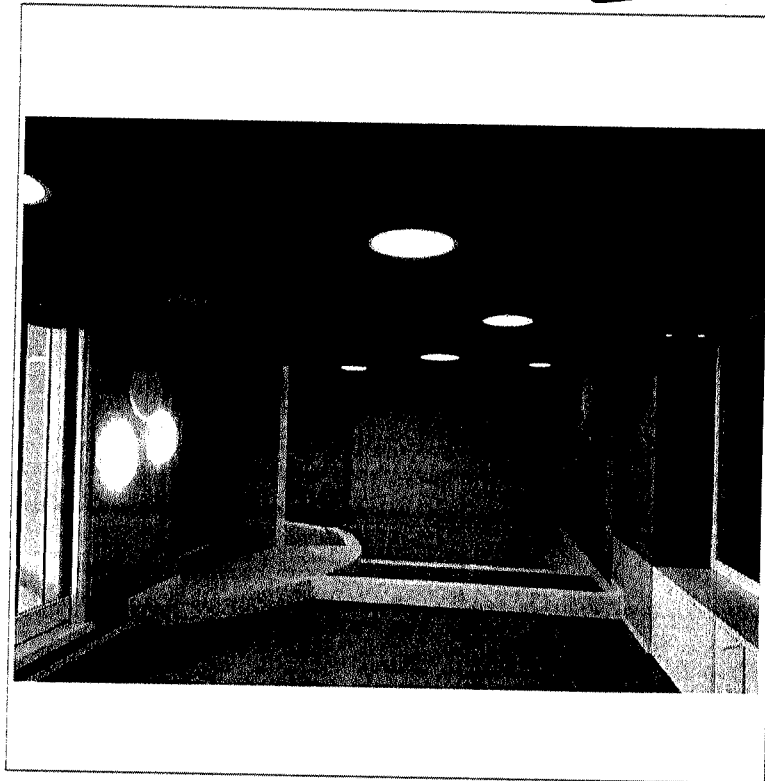
- Unità Immobiliare – Bagno in Camera singola



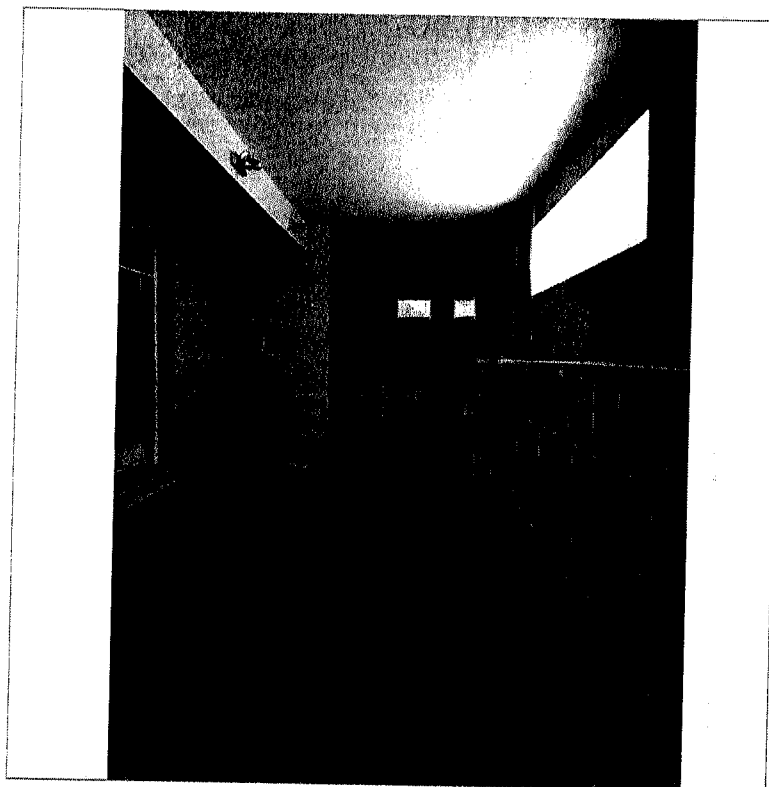
- Unità Immobiliare – Locale soggiorno al piano interrato



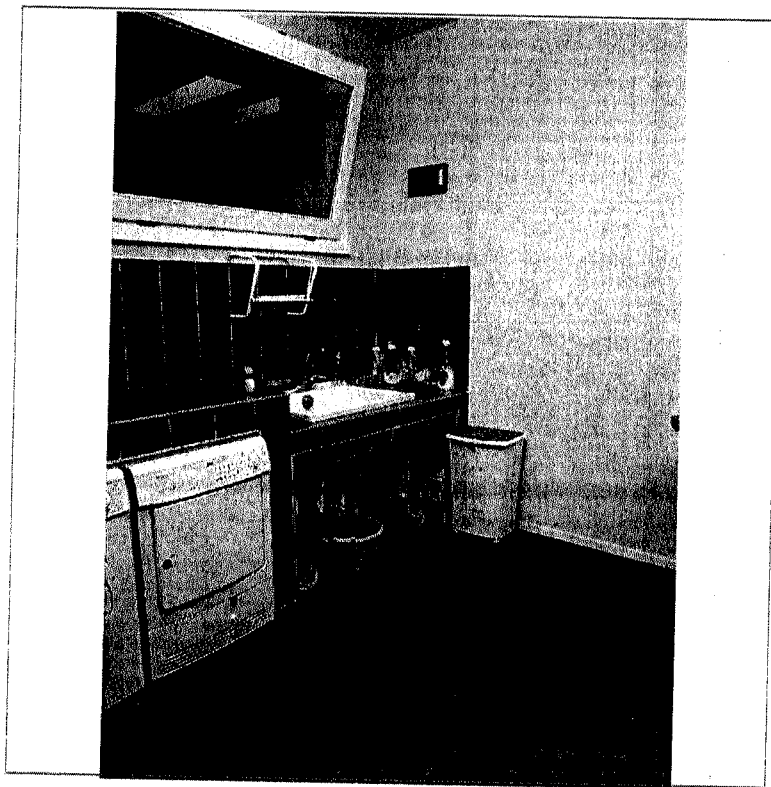
- Unità Immobiliare – Locale palestra al piano interrato



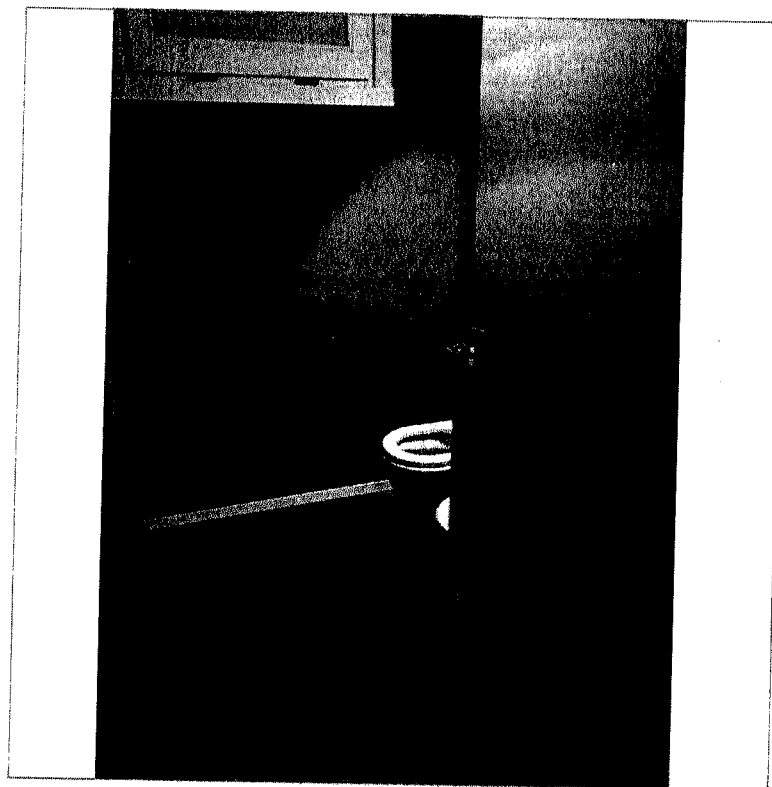
- Unità Immobiliare – Vasca idromassaggio al piano interrato



- Unità Immobiliare – Intercapedine al piano interrato



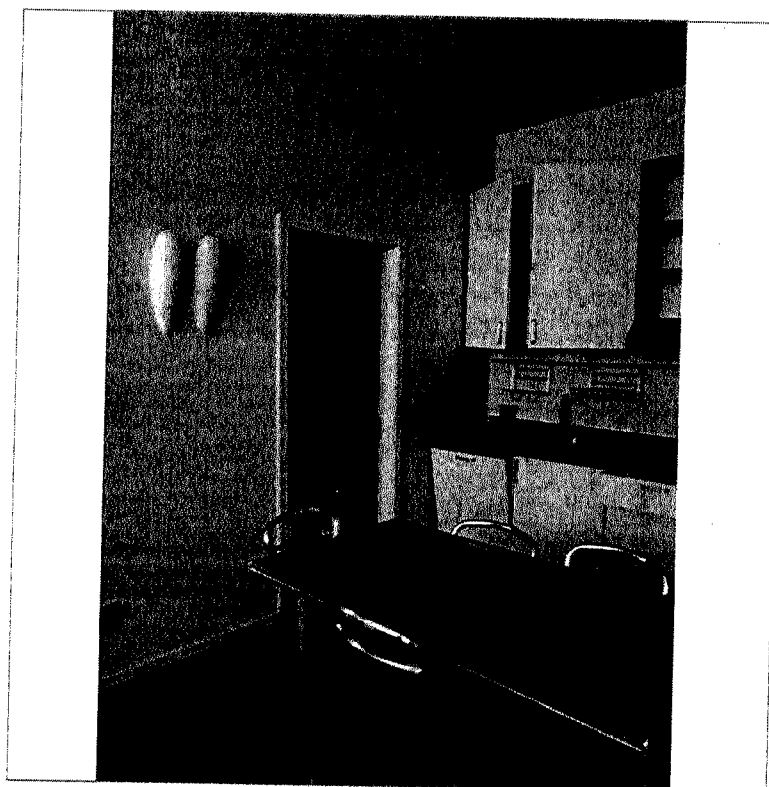
- Unità Immobiliare – Locale lavanderia al piano interrato



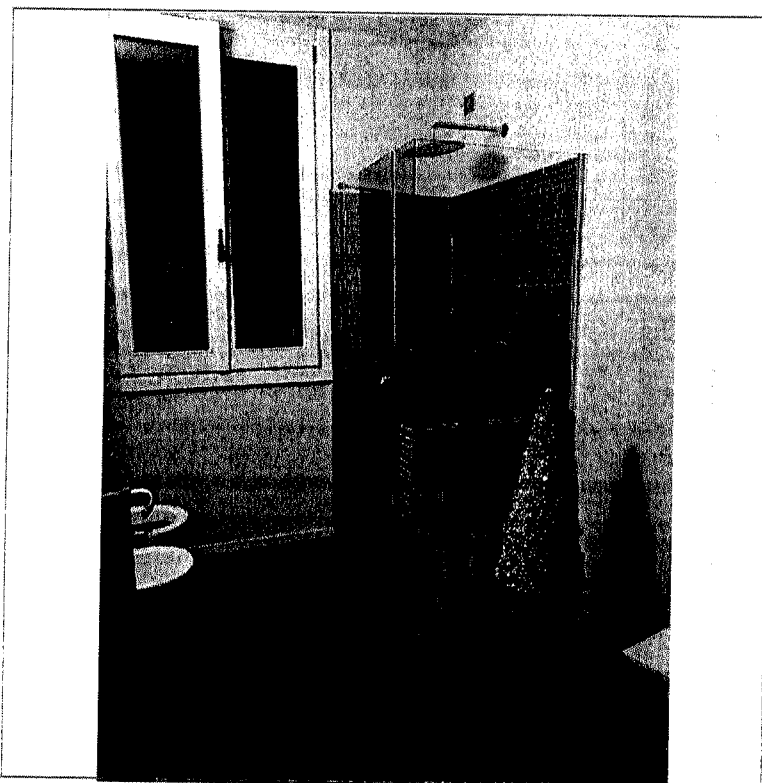
- Unità Immobiliare – Bagno al piano interrato



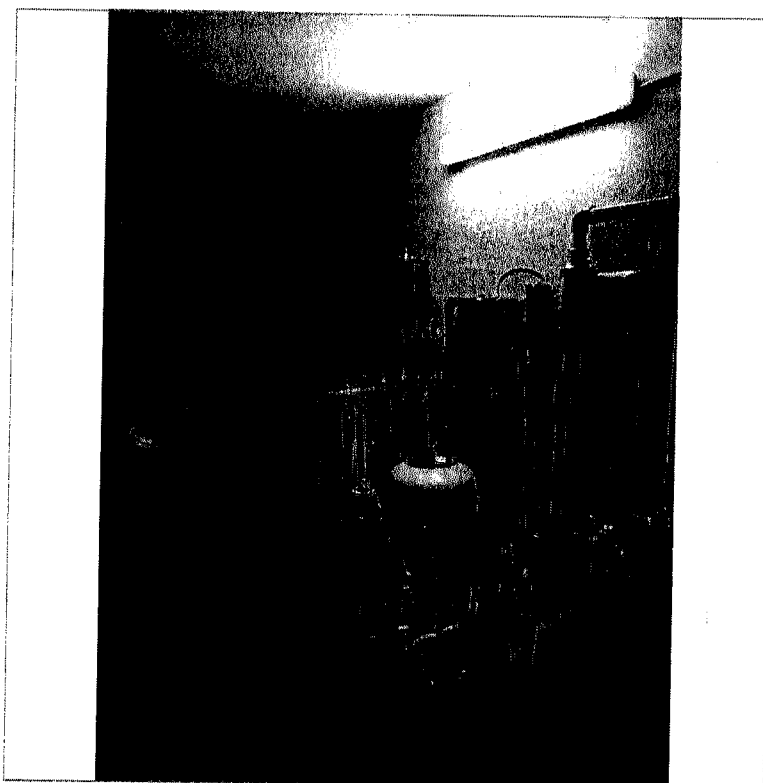
- Unità Immobiliare – Locale pluriuso al piano interrato



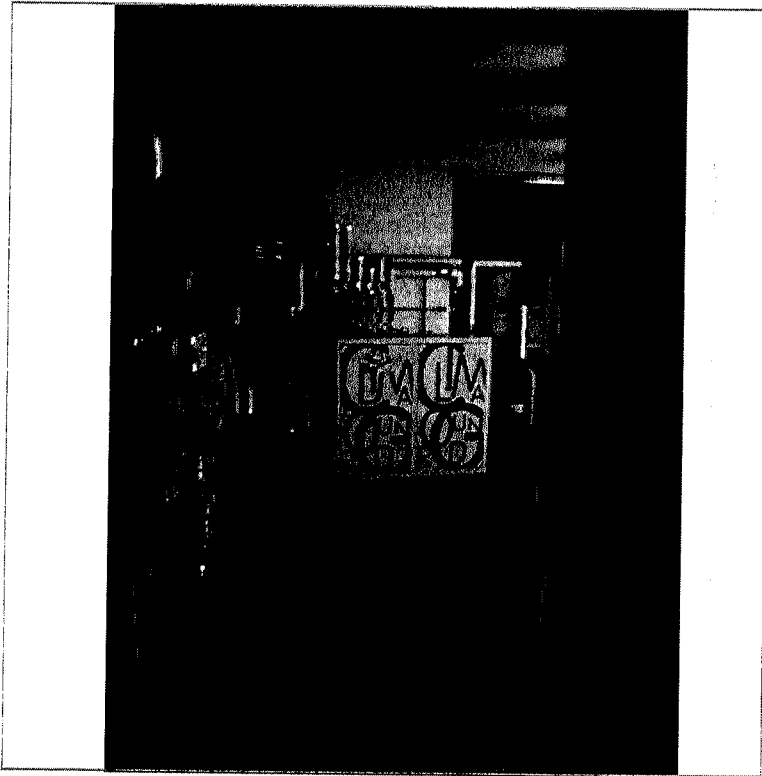
- Unità Immobiliare – Locale pluriuso al piano interrato



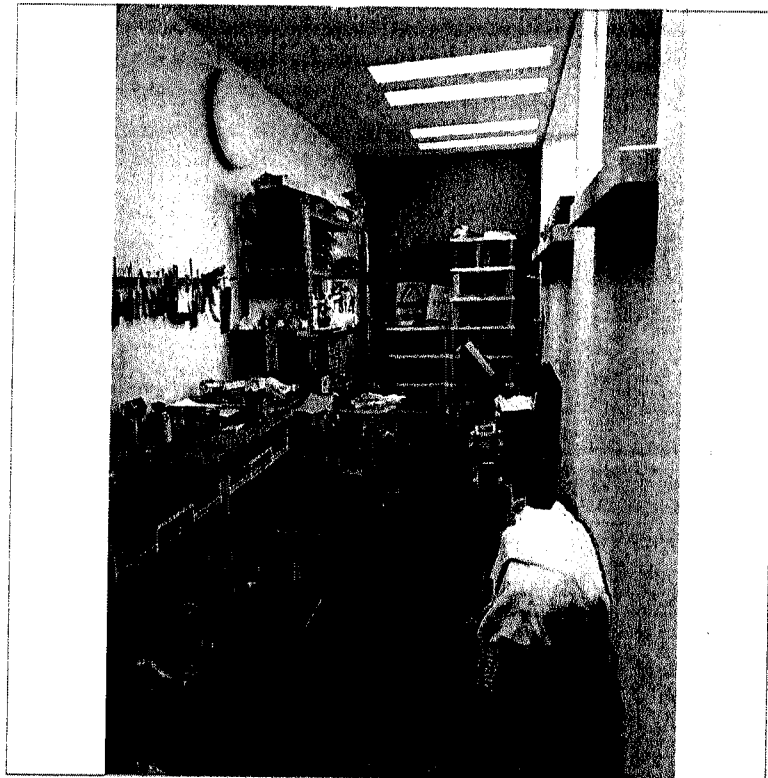
- Unità Immobiliare – Bagno al piano interrato



- Unità Immobiliare – Locale tecnico al piano interrato



- Unità Immobiliare – Locale tecnico al piano interrato



- Unità Immobiliare – Locale ripostiglio al piano interrato



Esecuzione forzata N. 912/2017

BANCA DEL TERRITORIO CREDITO COOPERATIVO S.C. contr

---

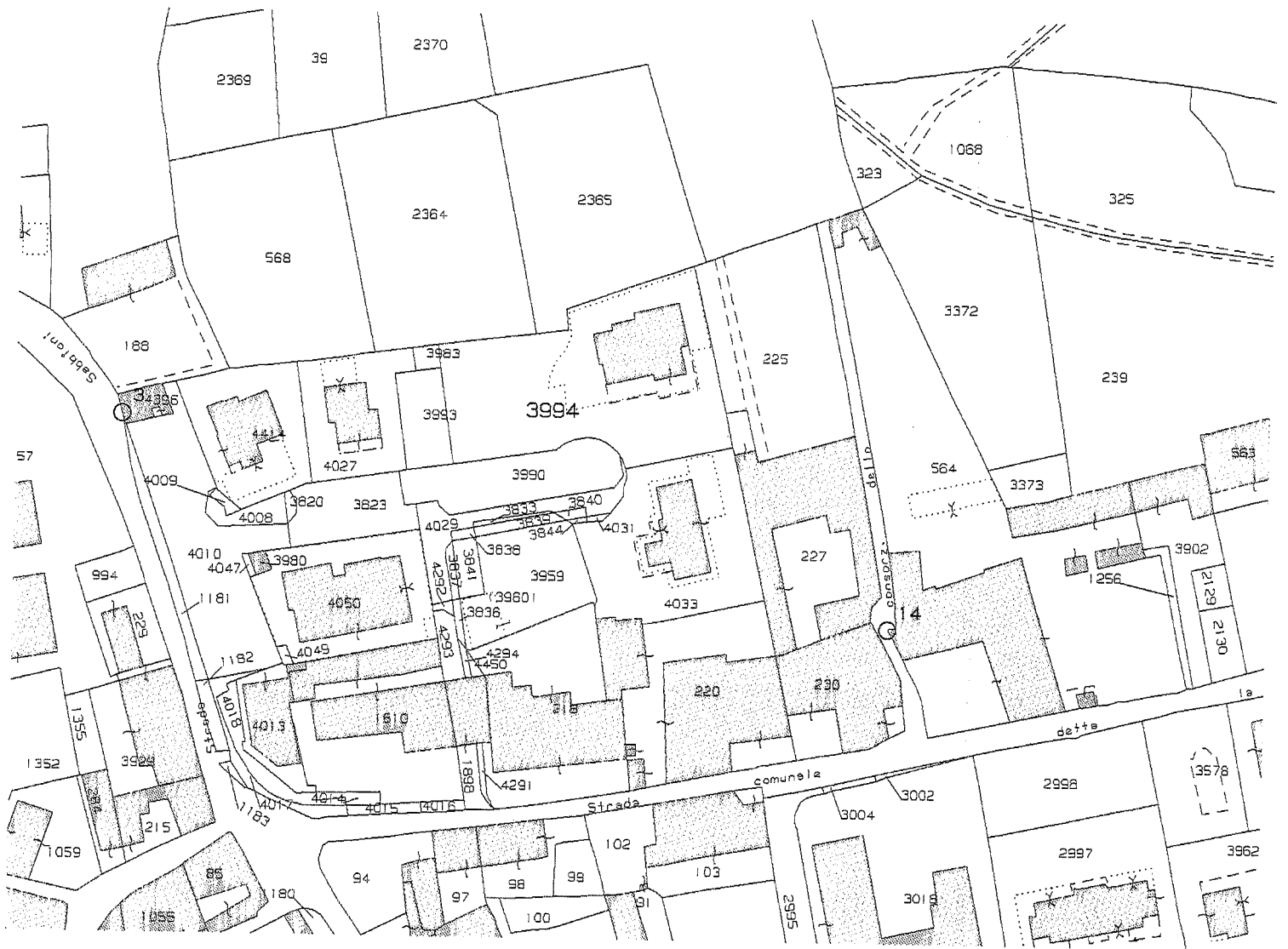
## **Lotto 3**

Beni in Comune di VILLONGO  
via G. Sora, 2/f

Unità Immobiliare mapp. 3994 sub. 701  
Autorimessa mapp. 3994 sub. 702

## **Allegato N.2.3**

*Estratto mappa catastale – n. T137912/2018 del 17/05/2018  
- mapp. 3994*



## **Lotto 3**

Beni in Comune di VILLONGO  
via G. Sora, 2/f

Unità Immobiliare mapp. 3994 sub. 701  
Autorimessa mapp. 3994 sub. 702

## **Allegato N.3.3**

*Elaborato planimetrico catastale*  
*Scheda n. BG0205787 del 10/08/2012*  
*n. T133535- del 17/05/2018*  
*- Sezione: VF - Foglio: 4- Mappale: 3994*

Direzione Provinciale di Bergamo  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: VILLONGO  
 Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
VILLONGO		VF		4	3994		201188	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
701	via gennaro sora	2/F	S1-T			SOPPRESSO		
702	via gennaro sora	2/F	S1			ABITAZIONE IN VILLINO AUTORIMESSA		

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Assolari Chiarastella  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo N. 3515

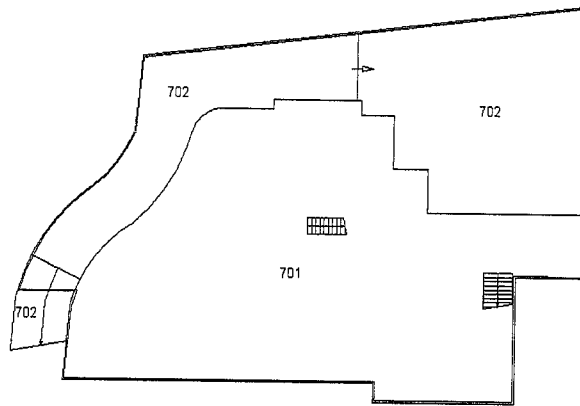
Comune di Villongo  
Sezione: VF Foglio: 4 Particella: 3994

Protocollo n. BG0205787 del 10/08/2012  
Tipo Mappale n. 201188 del 01/08/2012

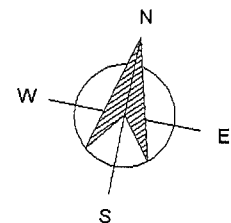
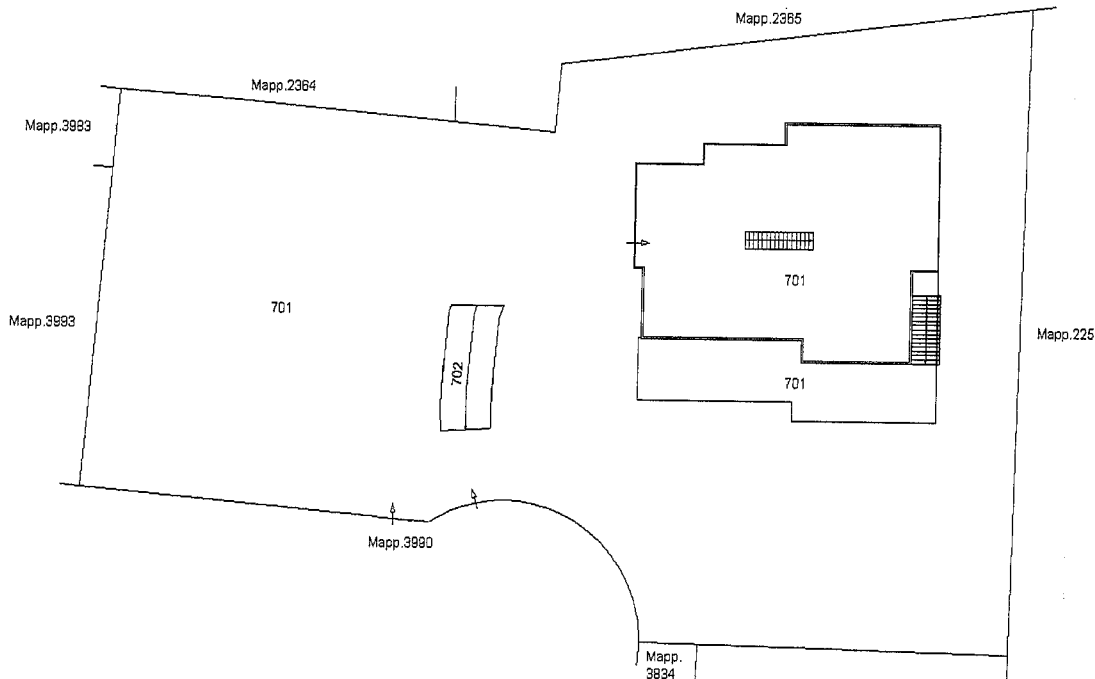
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 17/05/2018 - n. T133535 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

## **Lotto 3**

Beni in Comune di VILLONGO  
via G. Sora, 2/f

Unità Immobiliare mapp. 3994 sub. 701  
Autorimessa mapp. 3994 sub. 702

## **Allegato N.4.3**

*Planimetria catastale Unità immobiliare*

*n. scheda prot.: BG0205787 del 10/08/2012*

*- Sezione: VF - Foglio: 4- Mappale: 3994 - Subalterno: 701*



Data: 18/05/2018 - n. 1267046 - Richiedente: BNDMRO72P15A794V

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0205787 del 10/08/2012  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Villongo  
Via Gennaro Sora civ. 2/F

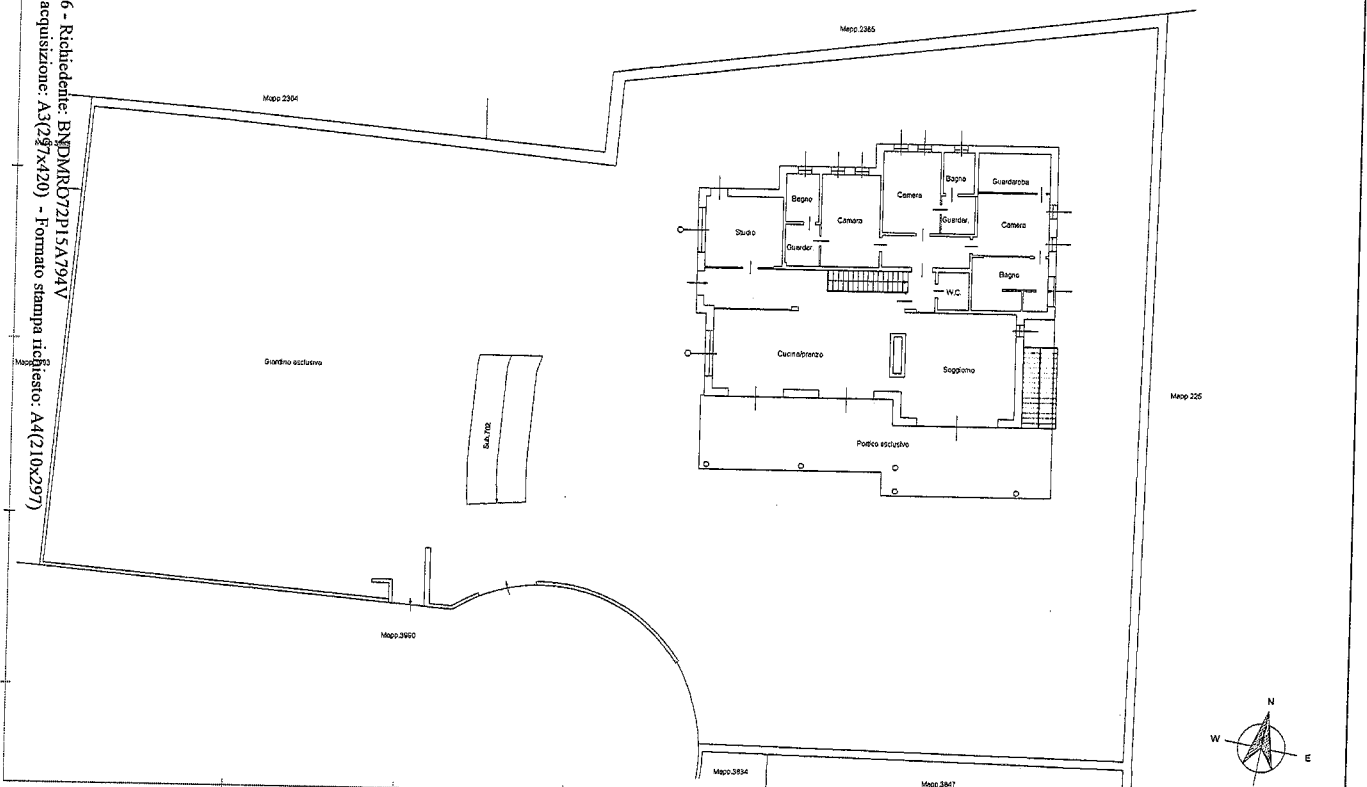
Identificativi Catastali:  
Sezione: VF  
Foglio: 4  
Particella: 3994  
Subalterno: 701

Compilate da:  
Alessandro Chiarastella  
Inscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo N. 3515

Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti  
Data: 18/05/2018 n. 1267046 - Richiedente: BNDMRO72P15A794V  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO TERRA H=2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/05/2018 - Comune di VILLONGO (M045) - < Sez Urb: VF - Foglio: 4 - Particella: 3994 - Subalterno: 701 >  
VIA G. SORA n. 2/F piano: S1-T;



## **Lotto 3**

Beni in Comune di VILLONGO  
via G. Sora, 2/f

Unità Immobiliare mapp. 3994 sub. 701  
Autorimessa mapp. 3994 sub. 702

## **Allegato N.5.3**

*Planimetria catastale Box auto*

*n. scheda prot.: BG0205787 del 10/08/2012*

*- Sezione: VF - Foglio: 4- Mappale: 3994 - Subalterno: 702*

Data: 18/05/2018 - n. 1267047 - Richiedente: BNDNR072P15A794V

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0205787 del 10/08/2012  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Villongo  
Via Gennaro Sora civ. 2/F

Identificativi Catastali:  
Sezione: VF  
Foglio: 4  
Particella: 3994  
Subalterno: 702

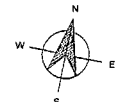
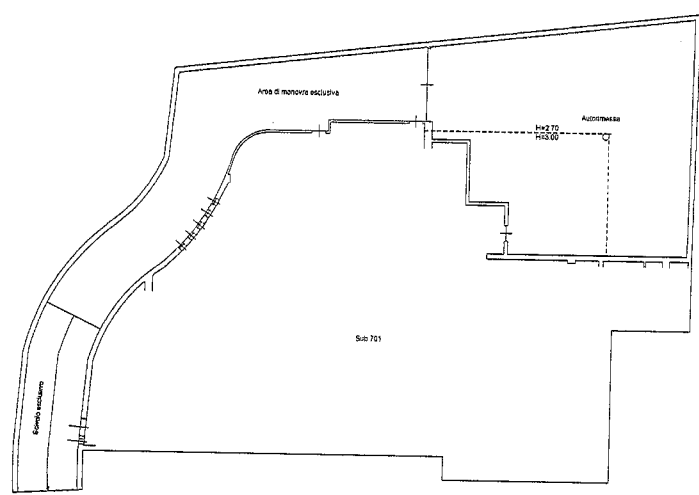
Compilata da:  
Assolari Chiarastella  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo N. 3515

Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti  
Data: 18/05/2018  
Totale schede: 81

Subeda n. 81 n. 1267047 - Richiedente: BNDNR072P15A794V  
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**PIANO INTERRATO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/05/2018 - Comune di VILLONGO (M045) - < Sez Urb. VF - Foglio: 4 - Particella: 3994 - Subalterno: 702 >  
VIA G. SORA n. 2/F piano: S1;

## **Lotto 3**

Beni in Comune di VILLONGO  
via G. Sora, 2/f

Unità Immobiliare mapp. 3994 sub. 701  
Autorimessa mapp. 3994 sub. 702

## **Allegato N.6.3**

*Visura catastale n. T42768 del 25/09/2018  
- mapp. 3994, sub. 701 e sub. 702*



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 25/09/2018

Data: 25/09/2018 - Ora: 09.11.05

Segue

Visura n.: T42768 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	[REDACTED]
<b>Soggetto individuato</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di VILLONGO(Codice M045) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	VF	4	3994	701			A/7	3	17 vani	Totale: 438 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 438 m <sup>2</sup>	Euro 1.975,45	VIA G. SORA n. 2/F piano: S1-T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2	VF	4	3994	702			C/6	2	175 m <sup>2</sup>	Totale: 203 m <sup>2</sup>	Euro 361,52	VIA G. SORA n. 2/F piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Totale: vani 17 m<sup>2</sup> 175 Rendita: Euro 2.336,97**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni