

---

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

Esecuzione Immobiliare n. 70/16 Reg. Es. promossa da:

.....  
Contro  
.....

Abitazione Bergamo



Abitazione Sarnico



Mapello, 10/10/2016

## SCHEMA RIASSUNTIVO DELLE VALUTAZIONI

**• Immobili in Bergamo – via Quattro Novembre n°8:**

Lotto n. 1 Mapp. 5373 sub. 705: Abitazione	€. 144.000,00
Lotto n. 2 Mapp. 5373 sub. 704: Abitazione	€. 160.000,00

**• Immobili in Sarnico – via Piemonte n°18:**

Lotto n. 3 Mapp. 1920 sub. 701 - 2: Abitazione e Box	€. 636.000,00
--	---------------

<b>Totale</b>	<b>€. 940.000,00</b>
---------------	----------------------

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 70/16 Reg. Es. promossa da:

..... con sede a ..... via ..... rappresentata e difesa dall'avvocato .....  
 ....., domiciliato per la seguente fase, presso lo studio in ..... (BG) (BS), .....

**contro**

.....

Giudice dell'Esecuzioni: dott. ....

Prossima Udienza: 11/11/16 ore 10.00

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### Sommario:

- Premessa, quesito e svolgimento operazioni peritali
- Atto di pignoramento
- Formazione dei lotti omogenei
- Criteri di stima
- Identificazione dei beni immobili Comune di Bergamo
  - Lotto n. 1      abitazione mappale 5373 sub. 705;
  - Lotto n. 2      abitazione mappale 5373 sub. 704;
  - Lotto n. 3      abitazione e box mappale 1920 sub. 701 e 2;
- Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli
- Oneri, Servitù Espropriazioni per pubblica utilità

### PREMESSA

Con ordinanza del 11/05/2016 io sottoscritto geom. Davide Matteo Colombi Manzi venivo nominato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Bergamo Dott.ssa ..... esperto estimatore per la valutazione degli immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n.ro 70/16 nel Comune di Bergamo e Sarnico ha prestato il giuramento nelle forme di rito per rispondere a quanto contenuto nel quesito che qui si riporta nel testo integrale:

#### **"IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE"**

Visti gli art. 569 c.p.c. e 173 bis delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile conferisce all'Esperto Estimatore il seguente incarico:

PROVVEDA: esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

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

**2)** ad una sommaria descrizione del bene;

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

4) per le costruzioni iniziate successivamente a tale data di cui al punto 3), accerti gli estremi della Licenza o Concessione Edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di Licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di Condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 6.6.2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6 L.47/1985 ovvero dallo'art.46, comma 5 DPR 308/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) per i terreni, alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente, a norma dell'art.18 della Legge 47/1985;

6) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni catastali che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;

8) all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, sue eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il

relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**9)** alla determinazione del valore degli immobili pignorati;

**10)** alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

**11)** all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

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

**13)** all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;

**14)** all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

**15)** proceda, nel caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;

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

All'uopo alla presente allega:

- Separata e succinta descrizione del lotto;
- Nota spese;

In evasione all'incarico conferito, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, ha espletato i sopralluoghi agli immobili, ha effettuato le ispezioni catastali e le ispezioni alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, ha esaminato lo strumento urbanistico presso l'Ufficio tecnico Comunale di Bergamo e Sarnico (BG), per identificare le destinazioni d'uso e le zone ove è ubicato il bene, ha eseguito i rapporti fotografici interni ed esterni per ogni singola unità immobiliare, ha effettuato la constatazione relativa alla consistenza dell'appartamento, dei relativi locali accessori e delle aree pertinenziali, ha assunto informazioni nei luoghi circa i valori medi venali di mercato praticati nelle zone per compravendite di beni immobili simili oggetto di stima, ha raccolto ogni altra indicazione idonea a definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

### **CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Premesso che:

- **In data 02/08/16** per la verifica esterna ed interna delle unità immobiliari consistenti in n° 2 Appartamenti sub. 704 piano terzo e sub. 705 piano terzo Comune di Bergamo.

In detta circostanza, sono stati controllati: la suddivisione dei vani, le finiture, il grado e lo stato di conservazione, lo stato di manutenzione, l'occupazione degli immobili ed eseguito il rapporto fotografico sia interno che esterno.

- **In data 04/08/2016** di essersi recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bergamo per il controllo preliminare delle pratiche edilizie, degli atti amministrativi, dell'inquadramento urbanistico;

- **In data 05/08/16** per la verifica esterna ed interna delle unità immobiliari consistenti in Abitazione singola sub. 701 piano interrato-terra-primo, Box sub. 2 Comune di Sarnico.

In detta circostanza, sono stati controllati: la suddivisione dei vani, le finiture, il grado e lo stato di conservazione, lo stato di manutenzione, l'occupazione degli immobili ed eseguito il rapporto fotografico sia interno che esterno.

- **In data 05/08/16** di essersi recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sarnico per il controllo preliminare delle pratiche edilizie, degli atti amministrativi, dell'inquadramento urbanistico;

- **In data 10/08/16** di essersi recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bergamo per il ritiro delle pratiche edilizie, degli atti amministrativi, dell'inquadramento urbanistico;

- **In data 12/08/16** di essersi recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sarnico per il ritiro delle pratiche edilizie, degli atti amministrativi, dell'inquadramento urbanistico;

Per il deposito della relazione e degli elaborati mi veniva concesso il termine di gg. 30 prima dell'udienza fissata per il giorno 11/11/2016. Tutto ciò premesso, ritenuto e considerato parte integrante e sostanziale della presente, il sottoscritto C.T.U. in seguito all'analisi degli elementi oggettivi emersi dallo studio della pratica, ha accertato

correlativamente al contenuto del quesito, quanto descritto in seguito e sono in grado di riferire quanto segue:

### ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono stati pignorati con atto ad istanza da:

....., notificato il 08/01/2016 e trascritto a Bergamo il 11/02/2016 ai nn. 5164/3655 nei confronti dei sig.ri:

- ..... data e luogo di nascita ..... C.F. ....  
residenza via ..... **proprietà per 1/1;**

- ..... data e luogo di nascita ..... C.F. ....  
....., residenza via ..... **sfrutto per 1/1;**

**a) in Comune di Bergamo (Bg), Via Quattro Novembre n°8 catasto fabbricati:**

1. **Immobile:** abitazione censita al NCEU Foglio 66, Mapp. 5373 Sub.705, cat. A/3, vani 4, piano S1-3, cl. 8, rendita 506,13;

**b) Comune di Bergamo (Bg), Via Quattro Novembre n°8 catasto fabbricati:**

2. **Immobile:** abitazione censita al NCEU Foglio 66, Mapp. 5373 Sub.704, cat. A/3, vani 3,5, piano S1-3, cl. 9, rendita 524,20;

- ..... data e luogo di nascita ..... C.F. ....  
residenza via ..... **proprietà per 1/2;**

- ..... data e luogo di nascita ..... C.F. ....  
....., residenza via ..... **proprietà per 1/2;**

**c) Comune di Sarnico (Bg), Via Piemonte n°18 catasto fabbricati:**

3. **Immobile:** abitazione censita al NCEU Foglio 7, Mapp. 1920 Sub.701, cat. A/7, vani 9,5, piano S1-T-1, cl. 2, sup. mq 213, rendita 539,70;

4. **Immobile:** box censito al NCEU Foglio 7, Mapp. 1920 Sub.2, cat. C/6, piano T, cl. 2, sup. mq 64, rendita 107,84;

5. **Immobile:** Foglio 1, Mapp. 3645 vigneto, are 0,26, R.D. 0,28, R.A. 0,13;

Si precisa che l'identificazione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde esattamente alle risultanze catastali.

Le planimetrie catastali degli immobili, depositate presso l'Agenzia del Territorio, risultano corrispondenti alla attuale situazione di fatto.

## FORMAZIONE DI LOTTI OMOGENEI

---

Vista la natura degli immobili ho ritenuto opportuno individuare i seguenti lotti omogenei:

• **Immobili in Bergamo – via 4 Novembre n°8:**

Lotto n. 1	Mapp. 5373 Sub.705: Abitazione e cantina;
Lotto n. 2	Mapp. 5373 Sub.704: Abitazione e cantina;
Lotto n. 3	Mapp. 1920 Sub.701 e sub.2: Abitazione, cantina e box;

## CRITERI DI STIMA

---

Le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo di stima sintetico comparativo.

Il procedimento consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato o metro cubo) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene stesso, valori opportunamente adeguati alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima.

Nella determinazione dei valori unitari si è presa in considerazione la localizzazione, la dotazione dei servizi e delle infrastrutture, le caratteristiche costruttive dei fabbricati, il consumo energetico, le condizioni di occupazione ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

I valori unitari adottati sono stati inoltre confrontati e ritenuti congrui con quelli rilevati dal "Listino dei Prezzi degli Immobili di Bergamo" edito dalla F.I.M.A.A., dal prezzario "Case & terreni" a cura dell'Appe e Confedilizia e con quelli dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

Le superfici commerciali, rilevate sulle planimetrie catastali, sono state raggugliate con coefficienti correttivi.

Per una più puntuale descrizione della metodologia di stima adottata e per i relativi calcoli si rimanda alle schede di valutazione allegata in calce alla presente relazione.

Di seguito, per ogni lotto formato, dopo una breve descrizione e l'individuazione catastale, viene indicata la consistenza, i confini ed infine la valutazione.

Effettuate le visure catastali e ipocatastali, la ricognizione degli immobili, gli accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale ed esperite le opportune indagini di mercato, sono in grado di riferire quanto segue.

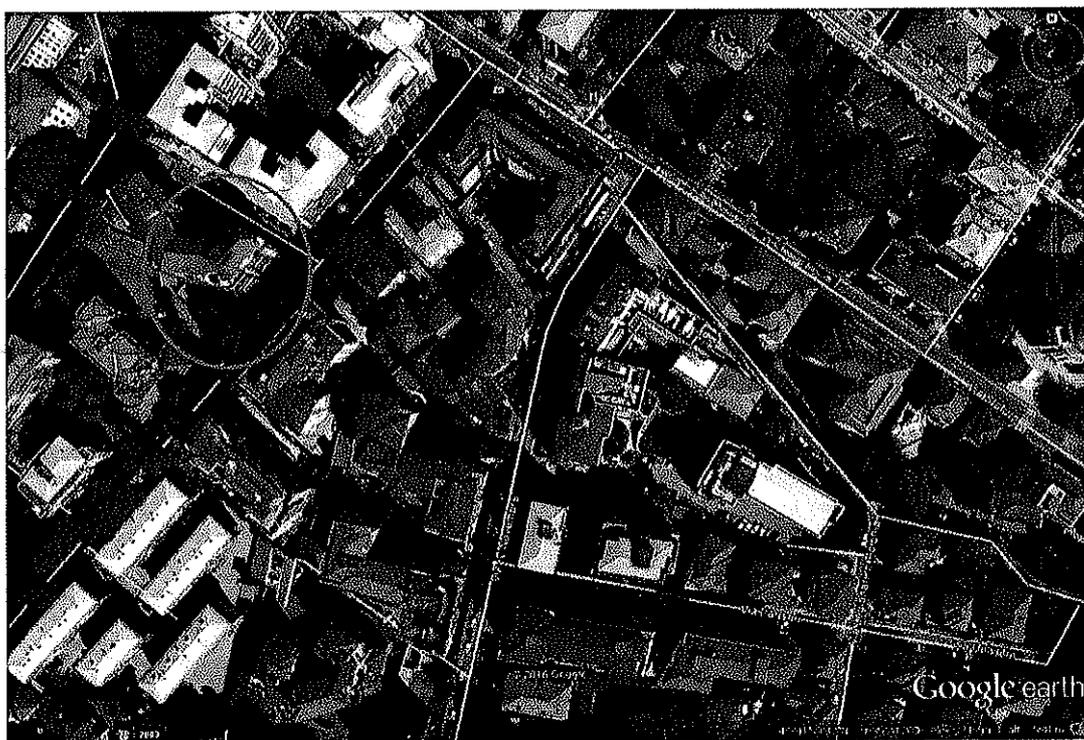
## IMMOBILE COMUNE DI BERGAMO – Lotto 1 - 2

### DESCRIZIONE SOMMARIA

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento fanno parte di un edificio plurifamiliare sito nel Comune di Bergamo, avente accesso da via 4 Novembre n°8 (Vedi Allegati: documentazione fotografica – estratto di mappa – scheda catastale – licenze edilizie). La costruzione è inserita in un contesto prettamente residenziale costituito da abitazioni plurifamiliari ed è servita da tutte le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria. La localizzazione è centrale rispetto al centro cittadino.

L'area di pertinenza del fabbricato è destinata a parti comuni,

ortofoto



• Caratteristiche costruttive e di finitura. La costruzione a sei piani fuori terra, a destinazione residenziale, sorge sull'area censita al Catasto Terreni al Foglio n. 66 mappale **5373** - ente urbano sub. 704 - 705 (estratto mappa ed elaborato planimetrico). Inserito nel complesso condominiale di 15 unità distinte comprensive di tutti i connessi diritti, gli accessori, le accensioni e le pertinenze, nonché le quote proporzionali sulle parti comuni del fabbricato, quali risultano dall'art. 1117 C.C. e dai titoli di provenienza. L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Dalla distinta dall'Amministratore del condominio sig. Colombi geom. Alessandro, le spese condominiali annuali degli appartamenti oggetto di procedura esecutiva nella quota proporzionale di 43,87/1000 sulle parti comuni ammonta ad **Euro 1.644,59** (sub.705), quota proporzionale di 42,43/1000 sulle parti comuni ammonta ad **Euro 1.656,25** (sub.704),

Le unità immobiliari sono accessibili dagli spazi identificati dal mappale 5373 sub.701 (bene comune non censibile – ingressi carrabili e pedonali, scale, spazi di manovra).

Il sistema di costruzione è rappresentato da una struttura a telaio in calcestruzzo armato con elementi verticali costituiti da pilastri ed elementi orizzontali formati da travi e solai in latero cemento. Murature perimetrali a cassa vuota intonacate esternamente con intonaco cementizio tinteggiato. La copertura risulta formata da falde in latero-cemento e manto di copertura in coppi, camini prefabbricati in calcestruzzo e lattoneria in rame. Le aree comuni ed esclusive sono recintate con muretto e barriera in ferro verniciato a maglia semplice. Le pavimentazioni dei percorsi sono in battuto di cemento.

Cancellino pedonale con apertura elettrica ed impianto citofonico. Porta di primo ingresso condominiale in alluminio e vetro con apertura semplice, porta condominiale androne ingresso in legno e vetro, serramenti vano scala in ferro verniciato con vetro semplice, pareti e soffitto a intonaco civile tinteggiato, scala costruita in opera e rivestita in marmo con barriera parapetto in ferro verniciata a maglia semplice.

Le barriere dei balconi sono in ferro. Presenza di ascensore installato e funzionante.

Il piano interrato, destinato ad cantine e autorimesse, presenta pavimento in battuto di cemento, pareti divisorie in laterizio intonacato, porte in legno semplice.

I pavimenti delle zone giorno e delle camere sono in parquet, quelli dei bagni e cucina in piastrelle ceramiche. I bagni e le zone cottura sono rivestiti con piastrelle ceramiche, in tutte le stanze le pareti sono finite con intonaco a gesso.

Le finestre presentano infissi in alluminio con termocamere e tapparelle in pvc., Le porte interne sono in legno laccato bianco, alcune delle quali sono di tipo a scrigno.

Impianto idrico-sanitario per la distribuzione di acqua calda e fredda in cucina e nel bagno; sanitari in ceramica con rubinetteria normale in acciaio inox: lavabo, vaso water, bidet e doccia. Impianto elettrico normale eseguito sottotraccia con punti luce a soffitto e a parete.

Impianto antenna TV, impianto video-citofonico e impianto telefonico condominiale.

Impianto di condizionamento.

Le finiture e il grado di manutenzione dell'edificio è da correlarsi al periodo di costruzione dello stesso.

Le unità immobiliari sono allacciate a tutte le utenze primarie, compresa fognatura, acquedotto, gas-metano ed energia elettrica.

L'impianto di riscaldamento, è autonomo per ciascuna delle unità immobiliari con caldaie alimentate a gas metano presenti in cucina.

Allo stato di fatto le due distinte unità immobiliari sub. 704 e 705 come da schede catastali e progetto depositato in Comune di Bergamo, formano mediante l'abbattimento di un muro divisorio un'unica unità immobiliare con un unico nucleo

familiare, mantenendo comunque distinti gli impianti (elettrico-idraulico-riscaldamento).

#### **CONCESSIONI EDILIZIE ED ADEMPIMENTI AI SENSI DELLA LEGGE 47/85**

Il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto di perizia, è stato edificato anteriormente il 02/09/1967, successivamente:

- D.I.A. prof. n. 269 E.P. del 04/02/1999 (relativa alla fusione degli originali sub.10 e 11 nel nuovo sub.703, aprendo due porte interne per collegare i detti subalterni);
  - D.I.A. prof. n. 7994/2005 in data 23/11/2005 (relativa alla divisione del sub.703 nei subalterni 704 e 705), i cui lavori sono iniziati il 28/01/2006 ed ultimati il 07/02/2006;
  - D.I.A. prof. n. 2920/2006 in data 23/03/2006 (relativa alla demolizione e ricostruzione tavolati e adeguamento impianti, i cui lavori sono stati ultimati il 29/12/2006;
  - D.I.A. prof. n. 1518/2006 in data 11/10/2006 (relativa alla demolizione e ricostruzione tavolati e adeguamento impianti, i cui lavori sono stati ultimati il 29/12/2006;
- L'attuale P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), adottato in data 04/03/2009 con delibera del C.C. n. 22, classifica l'area in Ambiti urbani – Tessuto aperto consolidato ad alta densità (allegato estratto P.G.T. e stralcio N.T.A.).

#### **TITOLI DI PROPRIETA'**

##### **Immobile in Bergamo fg. 66 mapp. 5373 sub. 705**

Dall'esame dei registri immobiliari di Bergamo a tutto il 25/02/2016, l'immobile risulta intestato a:

- ..... data e luogo di nascita .....  
residenza via ..... per la quota intera di nuda proprietà per 1/1;
- ..... data e luogo di nascita ..... C.F. ....  
residenza via ..... per la quota intera di usufrutto in separazione dei beni per 1/1;

Come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

Alla sig.ra ..... nata ..... il bene censito nella originaria consistenza al fg. Bo/9 mappa. 5373/10 nonché la comproprietà sulle parti comuni era pervenuto con atto notaio ..... il 15/12/1977 n. 23064/10756 trascritto il 04/01/1978 ai n.ri 303/259.

A ..... il bene censito al fg. Bo/9 mapp. 5373 sub. 11 era pervenuto con atto di compravendita notaio ..... del 22/05/1985 n. 459843/12719 trascritto il giorno 08/06/1985 ai n.ri 12968/9232.

Con atto di compravendita a rogito notaio ..... del 23/12/1991 n. 70559 trascritto il 14/01/1992 ai n.ri 2493/2051 ..... vendeva il bene censito al fg. Bo/9 mapp. 5373/11 a ..... per la quota intera di piena proprietà in separazione di beni.

Con atto di compravendita a rogito notaio .....del 23/12/1998 n. 9268/952 trascritto il 31/12/1998 ai n.ri 47693/36852 ..... vendeva il bene censito al fg. Bo/9 mapp. 5373/10 a ..... per la quota intera di piena proprietà in separazione di beni.

Con atto di compravendita a rogito notaio ..... del 26/04/2005 n. 27868/7742 trascritto il 29/04/2005 ai n.ri 22981/15112 ..... vendeva il bene censito al fg. Bo/9 mapp. 5373 sub. 704 e sub. 705 alla Società ..... per la quota intera di piena proprietà.

Con atto di compravendita a rogito notaio ..... del 24/02/2006 n. 22876/2332 trascritto il 08/03/2006 ai n.ri 13494/7635 la Società ..... vendeva il bene censito al fg. Bo/9 mapp. 5373 sub. 705 a ..... rispettivamente per la quota intera di nuda proprietà e la quota intera di usufrutto.

#### **Immobile in Bergamo fg. 66 mapp. 5373 sub. 704**

Dall'esame dei registri immobiliari di Bergamo a tutto il 25/02/2016, l'immobile risulta intestato a:

- ..... data e luogo di nascita ..... C.F. ...., residenza via ..... per la quota intera di nuda proprietà per 1/1;
- ..... data e luogo di nascita ..... C.F. ...., residenza via ..... per la quota intera di usufrutto in separazione dei beni per 1/1;

Come meglio si evince dalla seguente cronistoria.

Al ventennio il bene in oggetto segue la cronistoria dei passaggi di proprietà dei mapp. 5373 sub. 705 a cui si rimanda.

Con atto di compravendita a rogito notaio ..... del 24/02/2006 n. 22878/2334 trascritto il 08/03/2006 ai n.ri 13496/7636 la Società ..... vendeva il bene censito al fg. Bo/9 mapp. 5373 sub. 704 a .....rispettivamente per la quota intera di nuda proprietà e la quota intera di usufrutto.

**ONERI, VINCOLI E SERVITU'**

Le unità immobiliari partecipano proporzionalmente alla quota delle parti comuni definite dal sub. 701 – b.c.n.c. – ingressi carrali e pedonali, scale, ascensore, spazi di manovra, corsello e rampa.

Non sono in atto procedure per Pubblica Utilità.

**LOTTO 1****1.1 Descrizione sommaria, identificazione catastale, consistenza**

Appartamento al piano terzo, ripostiglio al piano interrato (*allegato*);

identificato presso l'Agenzia del Territorio – Comune di Bergamo – Catasto Fabbricati – Foglio n. 66 – con i mappali:

• **5373/705** p. S1-3 cat. A/3 cl. 8 cons. 4 vani sup. 70 mq R.C. € 506,13

intestati a:

- ..... data e luogo di nascita ..... ██████████ - C.F. ....

residenza via ..... ██████████ **nuda proprietà per 1/1;**

- ..... data e luogo di nascita ..... ██████████ ) - C.F.

....., residenza via ..... ██████████ **sufrutto per 1/1;**

(*allegato n. 8 – visure e planimetrie catastali*).

L'appartamento è costituito da: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera (mq. 70,00), due balconi (mq. 6.16) al piano terzo; ripostiglio (mq. 4) al piano interrato. I diversi livelli sono collegati da scala interna comune.

**1.2 Confini**

I confini in un sol corpo, da nord ed in senso orario, sono:

- per l'appartamento, mapp.5373 sub.704, vano scale comune e prospetto su cortile comune per due lati;

- per la cantina pertinenziale, corridoio comune e locale contatori comune, mapp. 5373 sub. 707 e ancora corridoio comune.

**1.3 Attuale detentore**

L'immobile risulta detenuto dai sig.ri .....

**1.4 Valutazione**

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare viene stimato in **€ 144.000,00** (*scheda n. 1*).

## LOTTO 2

### 1.2 Descrizione sommaria, identificazione catastale, consistenza

Appartamento al piano terzo oggetto di ristrutturazione, ripostiglio al piano interrato (*allegato*);

identificato presso l'Agenzia del Territorio – Comune di Bergamo – Catasto Fabbricati – Foglio n. 66 – con i mappali:

• **5373/704** p. S1-3 cat. A/3 cl. cons. 3,5 vani sup. 71 mq R.C. €. 524,20

intestati a:

- ..... data e luogo di nascita ..... C.F. ...., residenza via ..... **nuda proprietà per 1/1;**
- ..... data e luogo di nascita ..... a ..... - C.F. ...., residenza via ..... **frutto per 1/1;**

(*allegato n. 8 – visure e planimetrie catastali*).

L'appartamento è costituito da: soggiorno-letto, cucina, disimpegno, bagno (mq. 71,00), due balconi (mq. 6,72) al piano terzo; ripostiglio (mq. 4) al piano interrato. I diversi livelli sono collegati da scala interna comune.

### 1.2 Confini

I confini in un sol corpo, da nord ed in senso orario, sono:

- per l'appartamento, prospetto su cortile, appartamento di proprietà di terzi, vano scala comune, mapp.5373 sub.705 e di nuovo su prospetto cortile comune.
- per la cantina pertinenziale, muro perimetrale, locale comune, corridoio comune e cantina di proprietà di terzi.

### 1.3 Attuale detentore

L'immobile risulta detenuto dai sig.ri .....

### 1.4 Valutazione

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare viene stimato in **€ 160.000,00** (*scheda n. 2*).

## IMMOBILE COMUNE DI SARNICO – Lotto 3

### DESCRIZIONE SOMMARIA

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento fa parte di un edificio monofamiliare (villa singola) sito nel Comune di Sarnico, avente accesso da via Piemonte n°18 (Vedi Allegati: documentazione fotografica – estratto di mappa – scheda catastale – licenze edilizie). La costruzione è inserita in un contesto prettamente residenziale costituito da abitazioni plurifamiliari e monofamiliari ed è servita da tutte le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria. La localizzazione è semi-periferica rispetto al centro cittadino.

L'area di pertinenza del fabbricato è destinata a giardino esclusivo e area di manovra.

ortofoto



• Caratteristiche costruttive e di finitura. La costruzione a due piani fuori terra, a destinazione residenziale, sorge sull'area censita al Catasto Terreni al Foglio n. 7, mappale 1920 - ente urbano sub. 701 e 2 (estratto mappa ed elaborato planimetrico).

L'unità immobiliare è accessibile dagli spazi identificati dal mappale 3645.

Il sistema di costruzione è rappresentato da una struttura a telaio in calcestruzzo armato con elementi verticali costituiti da pilastri ed elementi orizzontali formati da travi e solai in latero cemento. Murature perimetrali a cassa vuota intonacate esternamente con intonaco cementizio tinteggiato e rivestimento in pietra lato ingresso e ovest. La copertura risulta formata da falde in latero-cemento e manto di copertura in coppi, camini prefabbricati in calcestruzzo e lattoneria in rame. L'area comune ed esclusiva è recintata con muretto e barriera in ferro verniciato a maglia semplice. Le pavimentazioni dei percorsi sono in autobloccanti.

Cancello carrabile con apertura elettrica ed impianto citofonico. Porta di primo ingresso in legno e vetro con apertura semplice. Le barriere dei balconi sono in ferro verniciato a maglia semplice.

Il piano interrato, destinato a cantina e autorimessa, presenta pavimento in ceramica, pareti divisorie in laterizio intonacato, porte in legno semplice.

I pavimenti delle zone giorno e notte al piano terra sono in piastrelle ceramiche, i pavimenti delle camere e corridoio al piano primo sono in parquet, quelli dei bagni e cucina in piastrelle ceramiche. I bagni e le zone cottura sono rivestiti con piastrelle ceramiche, in tutte le stanze le pareti sono finite con intonaco al civile. I diversi piani sono raggiungibili da scala interna in legno.

Le finestre presentano infissi in legno con termocamere e antoni in legno, Le porte interne sono in legno.

Impianto idrico-sanitario per la distribuzione di acqua calda e fredda in cucina e nel bagno; sanitari in ceramica con rubinetteria normale in acciaio inox; lavabo, vaso water, bidet e doccia. Impianto elettrico normale eseguito sottotraccia con punti luce a soffitto e a parete.

Impianto antenna TV, impianto citofonico e impianto telefonico.

Le finiture e il grado di manutenzione dell'edificio è da correlarsi al periodo di costruzione dello stesso.

L'unità immobiliare è allacciata alle seguenti utenze: fognatura, acquedotto, energia elettrica. Per la fornitura del gas non è previsto alcun allacciamento, la centrale termica è alimentata da gasolio.

#### **CONCESSIONI EDILIZIE ED ADEMPIMENTI AI SENSI DELLA LEGGE 47/85**

Il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto di perizia, è stato edificato successivamente il 02/09/1967 con le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia prot. n. 816 R.C. n. 1316 del 03/02/1986 (relativa alla variante con ampliamento di costruzione);

- Concessione Edilizia prot. n. 2494 R.C. n. 1338 del 30/03/1987 (relativa alla variante in corso d'opera C.E. n° 1316);

- Autorizzazione Paesistica P.E. n. 2321/1 del 06/02/2003 (Ampliamento edificio unifamigliare);

- Concessione Edilizia n. 2508/1 del 20/07/2005 (relativa alla variante in corso d'opera C.E. n° 2321/1);

- Attestazione di Agibilità prot. n. 11741 del 07/12/2006;

L'attuale P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), adottato in data 30/06/2011 con delibera del C.C. n. 14, classifica l'area in Ambiti urbani – 8.6 Fascia precollinare a bassa densità (allegato estratto P.G.T. e stralcio N.T.A.).

#### **TITOLI DI PROPRIETA'**

##### **Immobile in Sarnico fg. 7 mapp. 1920 e mapp. 3645**

Anteriormente al ventennio i sig.ri:

- ....., data e luogo di nascita ..... - C.F. ....

residenza via ..... proprietà per 1/2;

- ....., data e luogo di nascita ..... - C.F. ....

....., residenza via ..... proprietà per 1/2;

erano proprietari:

- del mapp. 1920 in forza di atto di compravendita a rogito notaio ..... del 20/05/1985 n. 89950 trascritto il 06/06/1985 ai n.ri 12721/9066.
- del mapp. 1921 in forza di atto di compravendita a rogito notaio ..... del 19/11/1985 n. 95096 trascritto il 29/11/1985 ai n.ri 27209/18765.
- del mapp. 3645 in forza di atto di compravendita a rogito notaio ..... del 14/12/1991 n. 21744 trascritto il 24/12/1991 ai n.ri 38278/28827.

### ONERI, VINCOLI E SERVITU'

Non sono in atto procedure per Pubblica Utilità.

### LOTTO 3

#### 1.3 Descrizione sommaria, identificazione catastale, consistenza

Unità Immobiliare abitabile al piano Terra e Primo, cantina-lavanderia-box al piano interrato (*allegato*);

identificato presso l'Agenzia del Territorio – Comune di Sarnico – Catasto Fabbricati – Foglio n. 7 – con i mappali:

- **1920/701** S1-T-1 cat. A/7 cl. 2 cons. 9,5 vani sup. 213 mq R.C. €. 539,70
- **1920/2** T cat. C/6 cl. 2 sup. mq 64, rendita 107,84;

intestati a:

- ..... data e luogo di nascita ..... a ..... C.F. ....  
residenza via ..... proprietà per 1/2;
- ..... data e luogo di nascita ..... a ..... C.F. ....  
..... residenza via ..... proprietà per 1/2;

(*allegato n. 8 – visure e planimetrie catastali*).

L'immobile è costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, studio, scale al primo piano (mq. 109,88), portico (mq. 27,81) al piano terra; tre camere da letto, disimpegno, tre bagni (mq. 82,04), balcone (mq. 5,10) al piano primo; cantina, locale caldaia, scale (mq. 28,20) al piano interrato; Box auto (mq. 70,84) al piano interrato.

I diversi livelli sono collegati da scala interna.

Attestato di Prestazione Energetica Classe E kWh/m2a 119,46

#### 1.2 Confini

I confini in un sol corpo, da nord ed in senso orario, sono:

- per l'immobile, mapp.4144, mapp.4145, area di pertinenza mapp.1920, mapp.2327-2323-2320-2316-2015;

#### 1.3 Attuale detentore

L'immobile risulta detenuto dai sig.ri .....

**1.4 Valutazione**

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare viene stimato in **€. 636.000,00** (scheda n. 3).

---

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**


---

Dalla disamina della documentazione ipocatastale in atti redatta dal notaio ..... – fino alla data del pignoramento, gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**Immobili di Bergamo e Sarnico**

- **ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 03/11/1999 al nn. 42858/11204**

in forza di mutuo a rogito notaio ..... del 25/10/1999 n.92169 per la complessiva somma di £ 1.300.000.000 a garanzia di un capitale di £ 650.000.000 per la durata di anni 15 su beni in Sarnico (Bg) al C.E. fg.7 mapp.1920/1 – 1920/2 C.T. fg.1 mapp. 1921 – 36454

a favore di ..... [redacted] domicilio ipotecario in Ghisalba C.F. 00249800160

contro ..... per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà.

---

- **ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 08/03/2006 al nn. 13495/3367**

in forza di mutuo fondiario a rogito notaio ..... del 24/02/2006 n.22877/233 per la complessiva somma di Euro 187.460,00 a garanzia di un capitale di Euro 93.730,00 per la durata di anni 10 sul bene in Bergamo al fg.BO/9 Mapp. 5373/705

a favore di ..... [redacted]

contro ..... rispettivamente per la quota intera di usufrutto e la quota intera di nuda proprietà.

---

- **ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 10/12/2009 al nn. 81121/13070**

in forza di mutuo fondiario a rogito notaio ..... del 09/12/2009 n.128364/45978 per la complessiva somma di Euro 620.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 310.000,00 per la durata di anni 10 su beni in Sarnico (Bg) al C.E. fg. SA/7 mapp.1920/701 – 1920/2 C.T. fg. 1 mapp. 1920

a favore di ..... [redacted], domicilio ipotecario eletto in [redacted]

contro ..... per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà.

---

• **ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo il 02/03/2015 ai nn. 7642/1141**

in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo il 24/01/2015 n.327/2015 per complessive Euro 90.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 65.164,55

a favore di ..... 

- a) sul bene in Bergamo al fg.66 mapp.5373/705 contro ..... rispettivamente per la quota intera di usufrutto e la quota intera di nuda proprietà.
- b) su i beni in Sarnico C.T. fg. 1 mapp.3645 C.E. fg. SA/7 mapp.1920/2 – 1920/701 contro ..... per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà.
- c) sul bene in Bergamo fg.66 mapp.5373/704 contro ... per la quota intera di usufrutto.

• **ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo il 13/08/2015 ai nn. 34326/5745**

in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo il 01/04/2015 n.1660/2015 per complessive Euro 41.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 32.817,18 a favore di

..... sede Bergamo domicilio ipotecario eletto in Bergamo piazza Vittorio Veneto n.8

- a) sul bene al fg.66 mapp.5373/705 contro ..... rispettivamente per la quota intera di usufrutto e la quota intera di nuda proprietà.
- b) su i beni in Sarnico C.T. fg. 1 mapp.3645 C.E. fg. SA/7 mapp.1920/2 – 1920/701 contro ..... per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà.
- c) sul bene in Bergamo fg.66 mapp.5373/704 contro ... per la quota intera di usufrutto.

• **atto esecutivo trascritto a Bergamo il 11/02/2016 ai nn. 5164/3655**

in forza di pignoramento emesso dall'.....  il giorno 08/01/2016 n.144/2016 a favore di ..... sede Roma C.F.00348170101

- a) sul bene al fg.66 mapp.5373/705 contro ..... rispettivamente per la quota intera di usufrutto e la quota intera di nuda proprietà.
- b) su i beni in Sarnico C.T. fg. 1 mapp.3645 C.E. fg. SA/7 mapp.1920/2 – 1920/701 contro ..... per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà.
- c) sul bene in Bergamo fg.66 mapp.5373/704 contro .... per la quota intera di usufrutto.

**ONERI, SERVITU', ESPROPRIAZIONI PER PUBBLICA UTILITA'**

Su tutti gli immobili, oltre alle iscrizioni e trascrizioni già citate, non gravano altri particolari oneri né sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

## Scheda 1

**Immobili di Bergamo - via IV Novembre 8**

La valutazione è stata effettuata determinando la superficie commerciale di ciascuna unità, quale prodotto tra la superficie effettiva, rilevata planimetricamente, e i coefficienti correttivi. Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari è stato quindi determinato moltiplicando la superficie commerciale, come sopra determinata, con i valori unitari correnti di mercato (2.000 €/mq per gli appartamenti al piano terzo).

mappale 5373 sub. 705						
abitazione piano terzo	70,00	1,00	70,00			
mansarda	0,00	0,75	0,00			
taverne abitab. Collegate all'abit. H 2,40	0,00	0,60	0,00			
balconi, terrazzi, lastrici solari	6,16	0,25	1,54			
bocche di lupo, cavedi	0,00	0,10	0,00			
giardino di pertinenza coll. all'abit.	0,00	0,15	0,00			
cantina - ripostiglio	4,00	0,10	0,40			
<b>Totale</b>			<b>71,94</b>	<b>€ 2.000,00</b>	<b>€ 143.880,00</b>	
<b>Totale</b>						<b>€ 143.880,00</b>

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO =**
**€. 144.000,00**

## Scheda 2

**Immobili di Bergamo - via IV Novembre 8**

La valutazione è stata effettuata determinando la superficie commerciale di ciascuna unità, quale prodotto tra la superficie effettiva, rilevata planimetricamente, e i coefficienti correttivi. Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari è stato quindi determinato moltiplicando la superficie commerciale, come sopra determinata, con i valori unitari correnti di mercato (2.200 €/mq per gli appartamenti al piano terzo di recente ristrutturazione).

mappale 5373 sub. 705						
abitazione piano terzo	71,00	1,00	71,00			
mansarda	0,00	0,75	0,00			
taverne abitab. Collegate all'abit. H 2,40	0,00	0,60	0,00			
balconi, terrazzi, lastrici solari	6,72	0,25	1,68			
bocche di lupo, cavedi	0,00	0,10	0,00			
giardino di pertinenza coll. all'abit.	0,00	0,15	0,00			
cantina - ripostiglio	4,00	0,10	0,40			
<b>Totale</b>			<b>73,08</b>	<b>€ 2.200,00</b>	<b>€ 160.776,00</b>	
<b>Totale</b>						<b>€ 160.776,00</b>

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO =**
**€. 160.000,00**

## Scheda 3

<b>Immobili di Sarnico - via Piemonte 18</b>
--

La valutazione è stata effettuata determinando la superficie commerciale di ciascuna unità, quale prodotto tra la superficie effettiva, rilevata planimetricamente, e i coefficienti correttivi. Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari è stato quindi determinato moltiplicando la superficie commerciale, come sopra determinata, con i valori unitari correnti di mercato (2.000 €/mq per gli appartamenti al piano terzo).

mappale 1920 sub. 701						
abitazione in villa	191,92	1,00	191,92			
mansarda	0,00	0,75	0,00			
taverne abitab. Collegate all'abit. H 2,40	0,00	0,60	0,00			
portico	27,81	0,25	6,95			
balcone	5,10	0,10	0,51			
ingresso e giardino di pertinenza all'abitazione	574,02	0,15	86,10			
cantina e lavanderia	28,20	0,10	2,82			
<b>Totale</b>			<b>288,31</b>	<b>€ 2.000,00</b>	<b>€ 576.611,00</b>	
mappale 1920 sub. 2						
autorimessa	70,84	1	70,84	a corpo	<b>€ 60.000,00</b>	
<b>Totale</b>					<b>€ 636.611,00</b>	

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO =**

**€ 636.000,00**

### CONCLUSIONE

In relazione a quanto sopra descritto nella valutazione, nell'elaborato planimetrico, nel rapporto fotografico e negli allegati, il sottoscritto ritiene di aver esaurito l'incarico fiduciario conferitogli dall'illustrissimo Giudice dell'Esecuzione **Dott. ....** e rimane a disposizione per ogni chiarimento che si rendesse necessario.

Mapello, 10/10/2016

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
*geom. Davide Matteo Colombi Manzi*

## DICHIARAZIONE

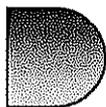
Il sottoscritto geom. Davide Matteo Colombi Manzi, dichiara di aver trasmesso alla parti, la copia della presente perizia e dei relativi allegati, con le seguenti modalità:

- 1) ..... con sede a Roma, via A. Specchi n. 16 rappresentata e difesa dall'avvocato ....., domiciliato per la seguente fase, presso lo studio in ..... (BG) (BS), via ..... tramite posta elettronica certificata .....
  
- 2) alla parte debitrice: ..... tramite posta elettronica:

Le parti sono invitate a far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza, alla quale, in tale caso, la sottoscritta C.T.U. interverrà per rendere i necessari chiarimenti.

Mapello, 10/10/2016

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
*geom. Davide Matteo Colombi Manzi*



Geometra  
Colombi Manzi Davide  
e-mail colombi.davide@virgilio.it

spett. TRIBUNALE DI BERGAMO  
sez. Esecuzioni Immobiliari  
G.I. Dott.ssa Laura Irene Giraldi

Mapello, 10/10/2016

Con ordinanza del 11/05/2016 io sottoscritto geom. Davide Matteo Colombi Manzi venivo nominato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Bergamo Dott.ssa Laura Irene Giraldi, esperto estimatore per la valutazione degli immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n.ro 70/16 nel Comune di Bergamo e Sarnico ha prestato il giuramento nelle forme di rito per rispondere a quanto contenuto nel quesito

**UNICREDIT S.P.A.** con sede a Roma, via A. Specchi n. 16 rappresentata e difesa dall'avvocato Zanni Mauro, domiciliato per la seguente fase, presso lo studio in Sarnico (BG) (BS), via Roma 20

contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzioni: dott.ssa Laura Irene Giraldi

**E.I. n. 70/16** Immobili posti nel Comune di Bergamo e Sarnico

### **SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI**

#### **Lotto 1 – 2 Comune di Bergamo**

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento fanno parte di un edificio plurifamiliare sito nel Comune di Bergamo, avente accesso da via 4 Novembre n°8 (Vedi Allegati: documentazione fotografica – estratto di mappa – scheda catastale – licenze edilizie). La costruzione è inserita in un contesto prettamente residenziale costituito da abitazioni plurifamiliari ed è servita da tutte le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria. La localizzazione è centrale rispetto al centro cittadino.

L'area di pertinenza del fabbricato è destinata a parti comuni.

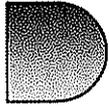
#### **Lotto 1 sub. 705 Comune di Bergamo**

Appartamento al piano terzo, ripostiglio al piano interrato.

L'appartamento è costituito da: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera (mq. 70,00), due balconi (mq. 6,16) al piano terzo; ripostiglio (mq. 4) al piano interrato. I diversi livelli sono collegati da scala interna comune.

**VALORE STIMATO ARROTONDATO**

**= €. 144.000,00**



Geometra  
Colombi Manzi Davide  
e-mail colombi.davide@virgilio.it

### Lotto 2 sub. 704 Comune di Bergamo

Appartamento al piano terzo, ripostiglio al piano interrato.

L'appartamento è costituito da: soggiorno-letto, cucina, disimpegno, bagno (mq. 71,00), due balconi (mq. 6,72) al piano terzo; ripostiglio (mq. 4) al piano interrato. I diversi livelli sono collegati da scala interna comune.

**VALORE STIMATO ARROTONDATO**

**= €. 160.000,00**

### Lotto 3 Comune di Sarnico

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento fa parte di un edificio monofamiliare (villa singola) sito nel Comune di Sarnico, avente accesso da via Piemonte n°18 (Vedi Allegati: documentazione fotografica – estratto di mappa – scheda catastale – licenze edilizie). La costruzione è inserita in un contesto prettamente residenziale costituito da abitazioni plurifamiliari e monofamiliari ed è servita da tutte le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria. La localizzazione è periferica rispetto al centro cittadino. L'area di pertinenza del fabbricato è destinata a giardino esclusivo e area di manovra.

### Lotto 3 sub. 701 – 2 Comune di Sarnico

L'immobile è costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, studio, scale al primo piano (mq. 109,88), portico (mq. 27,81) al piano terra; tre camere da letto, disimpegno, tre bagni (mq. 82,04), balcone (mq. 5,10) al piano primo; cantina, locale caldaia, scale (mq. 28,20) al piano interrato; Box auto (mq. 70,84) al piano interrato.

I diversi livelli sono collegati da scala interna (mq. ...).

Attestato di Prestazione Energetica Classe E kWh/m<sup>2</sup>a 119,46

**VALORE STIMATO ARROTONDATO**

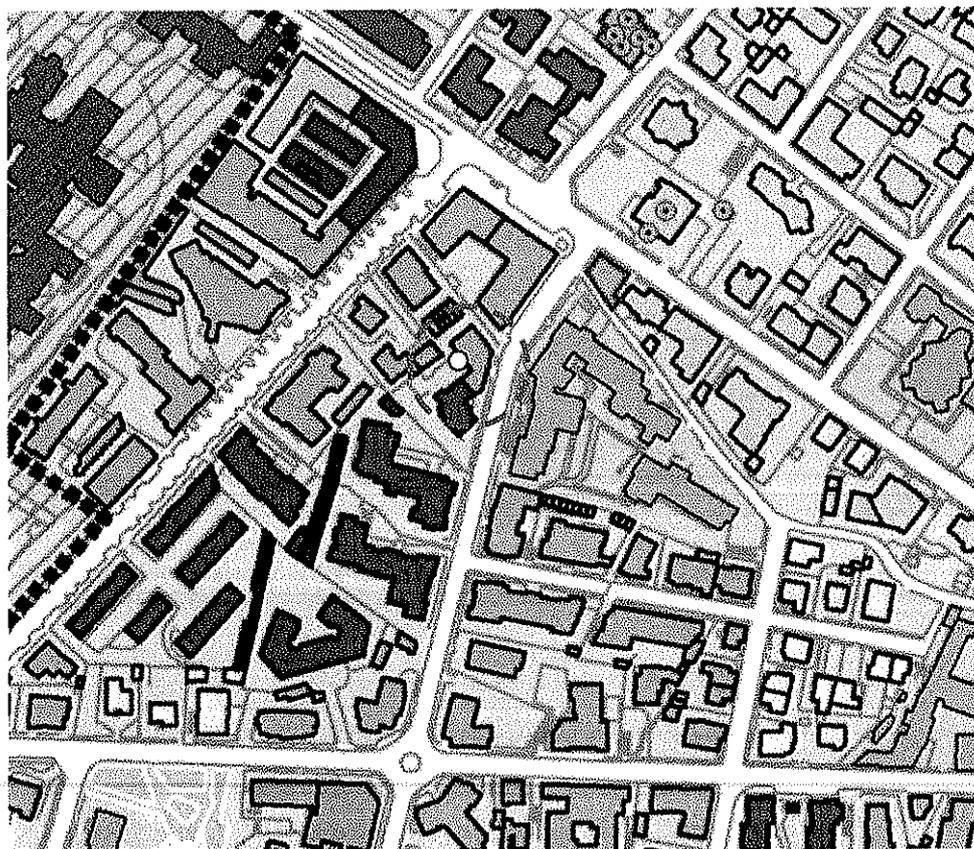
**= €. 636.000,00**

il C.T.U.

geom. Davide Colombi Manzi

## IMMOBILI COMUNE DI BERGAMO

Estratto P.G.T. Comune di Bergamo

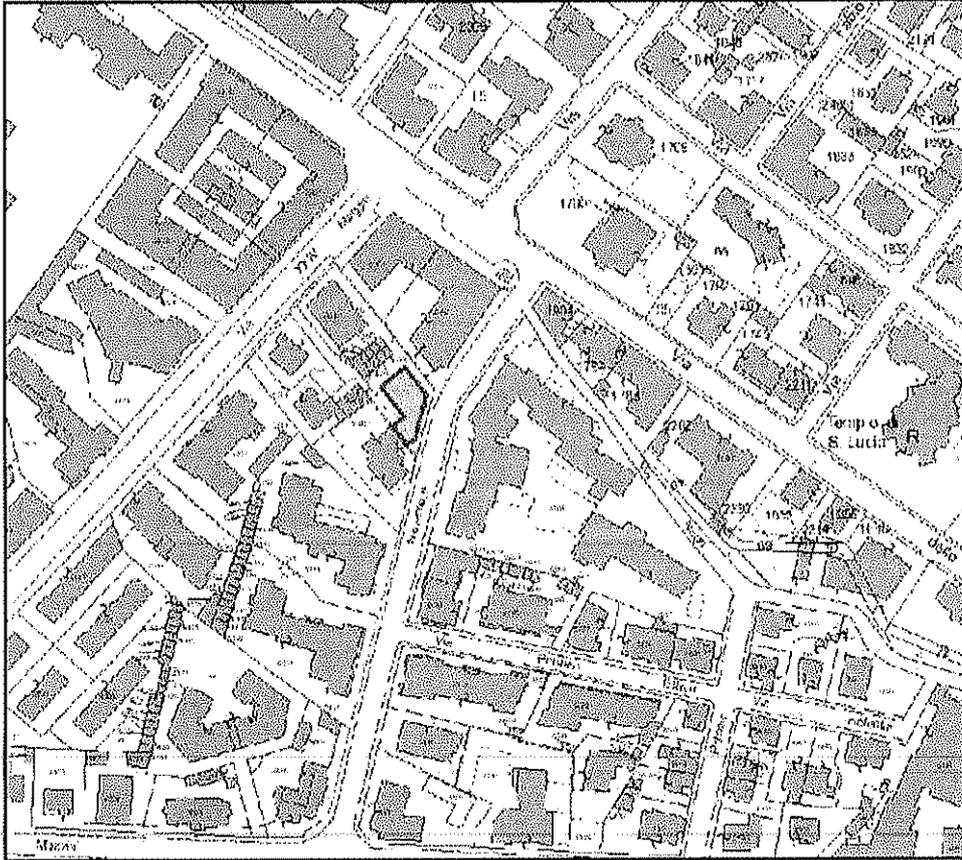


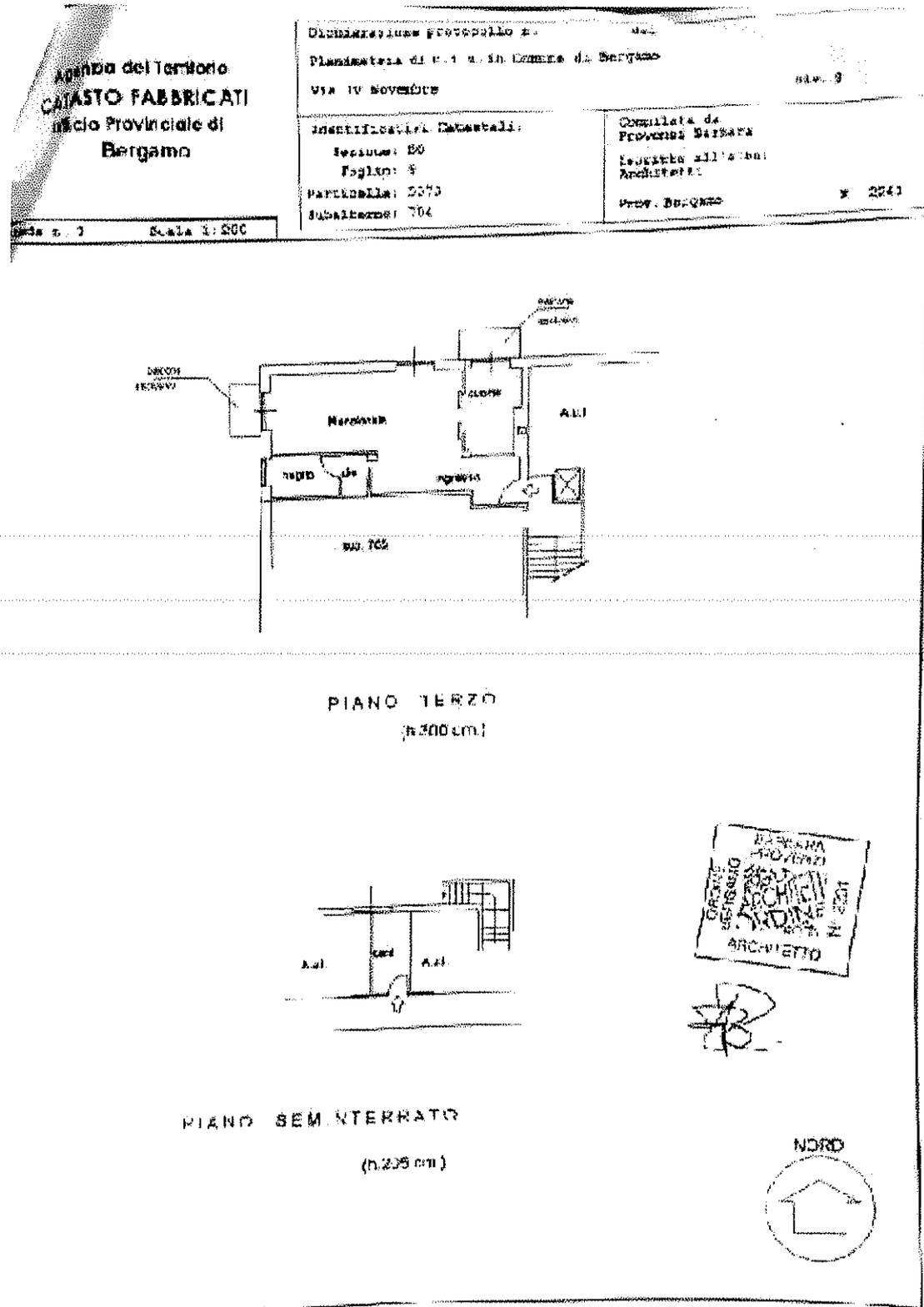
- il tessuto aperto ad alta densità composto dall'aggregazione per distacco di edifici in linea, a torre o in linea aggregati in semicorte aperta e/o isolati; altezza superiore ai 5 piani fuori terra, assenza di cortina continua su strada. Ha prevalente destinazione residenziale, con spazi pertinenziali interni al lotto destinati a parcheggi e/o verde condominiale e possibile presenza di funzioni commerciali al piano terra nella parti comunicanti con il fronte stradale;

Estratto mappa



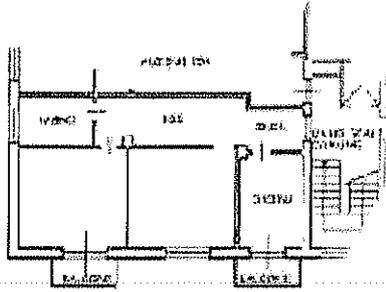
Dati catastali



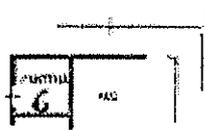


Ufficio del Territorio  
**OSTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo  
n. 1 Data 1/200

Richiesta di permesso n. del	
Municipalità di S. L. S. in Comune di Bergamo	
VIA IV Novembre civ. 1	
Identificativo Catastale: Foglio: 59 Particella: 1271 Subalterno: 109	Fogliato n. 1 Carteggio Coesede Iscritto all'albo: Geometri E. C. Bergamo F. 2011



**PIANO TERRA**  
+0.000



**PIANO SEMINTERATO**  
+1.000

*Handwritten notes and signatures:*  
 1/200  
 [Signature]  
 [Signature]  
 [Symbol]

COPIA

TR. N. 2281/1998



COMUNE DI BERGAMO

N. \_\_\_\_\_ P.C.

ORI \_\_\_\_\_

AL COMUNE DI BERGAMO  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

**OGGETTO: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA.**

Ordinaria per interventi di cui alla successiva tabella A (art. 22, comma 1 e 2, del D.P.R. 380/11)

Sostitutiva del permesso di costruire per interventi di cui alla successiva tabella B (art. 22, comma 3 e 4 del D.P.R. 380/11 e art. 4, comma 3, L.R. 22/99)

La sottoscritta \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 in qualità di PROPRIETARIO dell'unità immobiliare sita in via V NOVEMBRE n. 8  
 piano 3 ad uso RESIDENZIALE ed identificata catastalmente N.C.T./N.C.F. II - Fog. 9 mappe 5373  
 905/704.

Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del  
 D.P.R. N. 385 del 28/11/1978

Conseguendo delle responsabilità derivanti in caso di false attestazioni

**DENUNCIA**

di sensi degli art. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni integrato con la L.R. n. 22 del 18/11/1999.

di dare inizio, trascorsi 30 giorni dalla presente comunicazione, all'esecuzione di opere nel suddetto immobile come da relazione attestata a firma di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ titola dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bergamo al n. 2251, ubicata in Bergamo (PC) Via Legionari in Palena n. 21, telefono 348/3828719

che la direzione dei lavori è stata assunta dall'Architetto \_\_\_\_\_ Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bergamo al n. 2251 \_\_\_\_\_

che i lavori verranno eseguiti in conto proprio dal proprietario.

## DICHIARA

- che le opere previste in esecuzione ed illustrate sia relazione tecnica allegata rispondono pienamente alle caratteristiche ed alle casistiche del titolo art. 22 del D.P.R. n. 360/2001
- che le opere previste in esecuzione ed illustrate sia relazione tecnica allegata non interessano un immobile collappato a vincolo;
- di **NON AVER IN CORSO ISTANZA DI CONDONO AI SENSI DELLA LEGGE N° 47 DEL 28 FEBBRAIO 1985 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI** relativamente all'unità immobiliare sopra indicata;
- che le opere non vengono eseguite contemporaneamente ad altre trasformazioni soggette a permesso per costruire / D.I.A. dell'ente competente per l'intervento (su esclusione delle opere dichiarate espressamente quali varianti)

Data 20/09/2021

Il Dichiarante

Il Proprietario

1) In caso di più sottoscrittori allegare indirizzo dettagliato  
2) D.F. o P.I.V.A. dell'interlocutore escluso dal commercio  
3) Proprietario / Avente titolo: Leggere accuratamente ed alla società proprietaria o averla titolo - Annullazione del permesso  
4) copia di documento di identità in corso di validità del dichiarante e del proprietario

**INTERVENTO EDILIZIO** - (art. 28-29 del D.P.R. n. 360/2001 e s.m. art. 4 L.R. 22/86)

Opere relative all'unità immobiliare di proprietà di

[redacted] sita in via IV NOVEMBRE n. 8 piano 3° 3° Use RESIDENZIALE ad identificati  
catastralmente N.C.T./N.C.E.U. di fog. 3 mappa 5973 sub. 704

**RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE**

(art. 28 del D.P.R. n. 360 del 04/04/2001 e successive modificazioni)

La sottoscritta

[redacted] per se  
stessa, espone i necessari procedimenti di carattere progettuale - edilizio - statico - igienico e proceduto a  
sopralluogo di verifica.

**DICHIARA**

- 1) che le opere previste in esecuzione ad illustrare alla relazione tecnica allegata rispettano pienamente le  
caratteristiche ed alla tecnica del citato art. 28 del D.P.R. n. 360/2001 integrato dalla L.R. n. 22 del  
1971/1999;
- 2) che le opere da eseguirsi nell'immobile soprindicato consistono in **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE  
TAVOLATI** (dalle opere non interessano la struttura dell'immobile, caratterizzata da muri portanti  
perimetrali, travi e pilastri), **P.ADEGUAMENTO IMPIANTI**;
- 3) che le opere sopra indicate sono riconducibili alla seguente tipologia di intervento specificato come indicato nel  
D.P.R. n. 360/2001 e s.m.i.:
  - a.  manutenzione straordinaria;
  - b.  restauro;
  - c.  ripristino conservativo;
  - d.  eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti (rampe e ascensori esterni);
  - e.  recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - f.  aree destinate ad attività sportiva senza creazione di volumetrie;
  - g.  opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei  
prospetti, e non rechino pregiudizio alla stanza dell'immobile;
  - h.  revisione e installazione di impianti tecnici già al servizio di edifici e di attrezzature esistenti e  
realizzazione di volumi tecnici che si fondano indispensabili sulla base di nuove disposizioni;
  - i.  parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
  - l.  varchi e connessioni già esistenti che non incidano sui parametri urbanistici, e sulla volumetrica,  
che non cambino le destinazioni d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le  
eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire (D.L.R.);
  - m.  ristrutturazione edilizia;
  - n.  demolizione o ristrutturazione, con la stessa volumetrica e sagoma;
  - o.  interventi sottoposti a concessione specificamente disciplinata da piano attuativo che contiene  
precise disposizioni piano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
  - p.  intervento di sopraco, oppure addizione, oppure ampliamento, oppure di nuova edificazione in  
diretta esecuzione di uno strumento urbanistico diverso dal piano attuativo che contiene precise  
disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive.



COMUNE DI BERGAMO

del ... P.R.

del ...

COMUNE DI BERGAMO  
DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE  
P. SPORTELLI JUNCO

11 OTT. 2008

N. 1518/08

AL COMUNE DI BERGAMO  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

**OGGETTO : DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA.**

- Ordinarie per interventi di cui alla successiva tabella A (art. 22, comma 1 e 2 del D.P.R. 387/01)
- Sostitutiva del permesso di costruire per interventi di cui alla successiva tabella B (art. 22, comma 3 e 4, del D.P.R. 387/01 e art. 4, comma 3, L. N. 27/99)

Circ. Ministero del 21/01/2004 n. 445 del 29/01/2004

La sottoscritt

[Redacted Name and Address]

in qualità di PROPRIETARIO dell'unità immobiliare sita in via V. NOVEMBRE n. 3 piano 3 ad uso RESIDENZIALE ad identificato catastalmente N.C.T./M.C./E.U. al fog. 9 n. mappa 5373 sub 701.

Conservare tutte le responsabilità derivanti in caso di falsa affermazione.

**DENUNCIA**

ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 387/2001 e successive modificazioni, integrato con la L.R. n. 22 del 19/11/1999

- di dare inizio, trascorsi 30 giorni dalla presente comunicazione, all'esecuzione di opere nel suddetto immobile come da relazione assessorata a firma del Partecipante [Redacted] all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di [Redacted]
- che la direzione dei lavori è stata assunta dall'Architetto [Redacted] Pianificatori, Paesaggisti o Conservatori della Provincia di Bergamo al [Redacted]
- che i lavori verranno eseguiti in conto proprio del proprietario.

## DICHIARA

- che le opere previste in esecuzione ed illustrate alla relazione tecnica allegata rispondono pienamente alle caratteristiche ed alla consistenza del citato art. 22 del D.P.R. n. 380/2001;
- che le opere previste in esecuzione ed illustrate alla relazione tecnica allegata non interessano un immobile sottoposto a vincolo;
- a **NON AVER IN CORSO ISTANZA DI CONDONO AI SENSI DELLA LEGGE N° 47 DEL 28 FEBBRAIO 1968 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI**, relativamente all'unità immobiliare sopra indicata;
- che le opere non vengono eseguite contemporaneamente ad altre trasformazioni soggette a Permesso per costruire (D.I.A.), o comunque connesse con l'intervento (ad esclusione delle opere dichiarate espressamente quali varianti).

Data 20/06/2006

Il Dichiarante

[Redacted signature area]

Il Proprietario

[Redacted signature area]

1) In caso di più referenti allegare elenco dettagliato

2) CF e SE I.V.A. del richiedente ed/ o dell'azienda condonata

3) Proprietario - Avvocato (solo - Legale rappresentante della società partecipata di diritto Italia - Amministratore del condominio) allegare documento di identità in corso di validità del dichiarante e del proprietario

**INTERVENTO EDILIZIO** - (art. 22-23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. - art. 4 L.R. 22/89)

Opera relativa all'anta immobiliare di proprietà

di [redacted] a piano 0 ad uso RESIDENZIALE ed censuaria  
catastrale N.C.T. (N.C.E.U. di fig. 0) mappale 6373 sub. 704

**RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE**

(art. 23 del D.P.R. n. 380 del 05.03.2001 e successive modificazioni)

La sottoscritta **Trovati** [redacted]  
[redacted] all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di  
Bergamo al [redacted] per es-  
spresso, espone i necessari accertamenti di carattere urbanistico - [redacted] [redacted] a  
suffragio di verifiche.

**CONTRATTO DI BERGAMO**  
DIREZIONE DITTORE L'AMBIENTE  
U.R. SPORTELLO INIZIATIVE  
11 OTT. 2006  
[firma]

**DICHIARA**

- 1) che le opere previste in esecuzione ed illustrate alla relazione tecnica allegata dichiarano, in riferimento alle condizioni ed alla casistica del citato art. 22 del D.P.R. n. 380/2001 integrato dalla L.R. n. 22 del 19/11/1989
- 2) che le opere da eseguirsi nell'immobile sottindicato consistono in: **VARMITE ALLA D.I.A. N. 2920 DEL 25/03/2005 (DENOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TAVOLI AT E EGUAMENTO IMPIANTI)**;
- 3) che le opere sopra indicate sono riconducibili alla seguente tipologia di intervento edilizio come indicato nel D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.:
  - a.  manutenzione straordinaria;
  - b.  restauro;
  - c.  risanamento conservativo;
  - d.  eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti (campo o percorsi esterni);
  - e.  recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - f.  aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
  - g.  opere interne di singola unità immobiliare che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, o non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
  - h.  revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti o realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
  - i.  ancoraggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
  - l.  varianti di concezioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, o sulla volumetria, che non cambino le destinazioni d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire/D.I.A.;
  - m.  ristrutturazione edilizia;
  - n.  demolizione e ricostruzione, con la stessa volumetria o sagoma;
  - o.  intervento sottoposto a concessione specificatamente disciplinata da piano attuativo che contiene precise disposizioni piano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
  - p.  interventi di sopraelevazione, oppure addizione, oppure ampliamento, oppure di nuova edificazione in dipendenza esecuzione di uno strumento urbanistico diverso dal piano attuativo che contiene precise disposizioni piano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive.

**IL SOTTOSCRITTO TECNICO, CONSAPEVOLE DI ASSUMERSI LA QUALITÀ DI PERSONA**

24 DEC 2006

SPETT.LE  
UFFICIO TECNICO  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
COMUNE DI BERGAMO

OGGETTO: D.I.A. PROT. N. 2920/2006 DEL 23/03/2006 E D.I.A. IN VARIANTE PROT.  
N. 1518/2006 DEL 11/10/2006 - COMUNICAZIONE FINE LAVORI

La sottoscritta Arch. [redacted]  
[redacted] iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della  
Provincia di Bergamo e [redacted] qualità di Direttore dei Lavori di cui alla D.I.A. prot. N.  
2920/2006 e successiva variante prot. N. 1518/2006, e proprietaria dell'immobile posto in  
Comune di Bergamo in via IV Novembre n. 8, identificato al Catasto Fabbricati al Fog. 9,  
mapp. 5373 sub 704

COMUNICA

che i lavori di cui alle D.I.A. prot. N. 2920/2006 del 23/03/2006 e prot. N. 1518/2006 del  
11/10/2006 sono terminati in data 27/12/2006

Bergamo, 28/12/2006

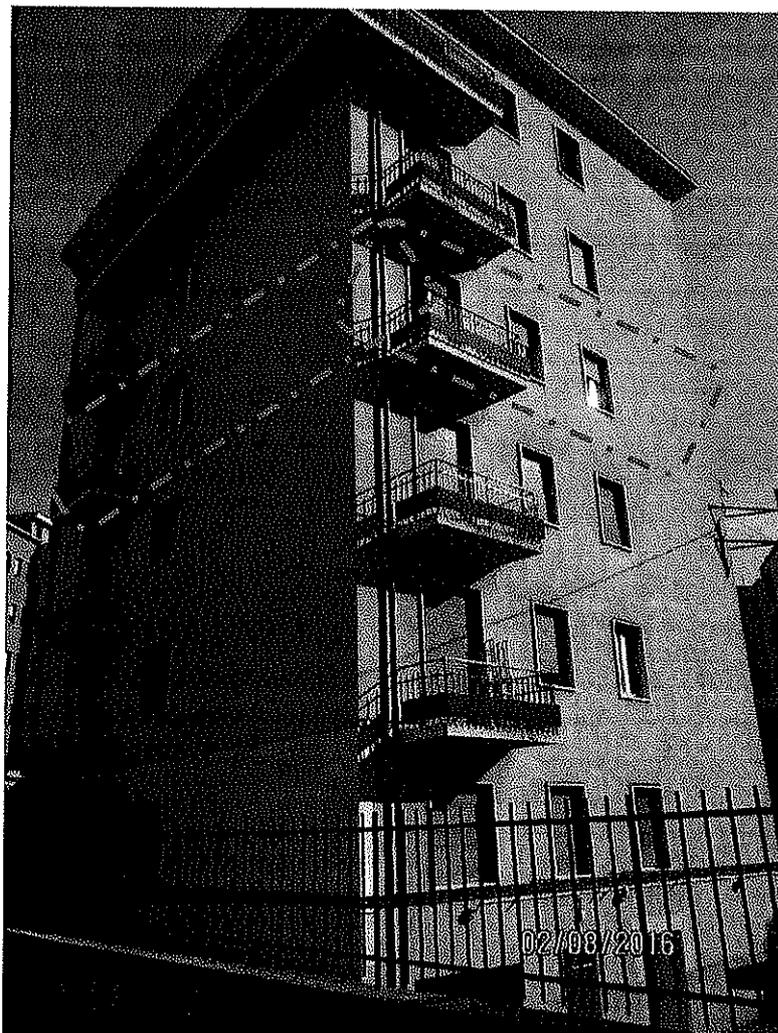
IL DIRETTORE DEI LAVORI  
IL PROPRIETARIO

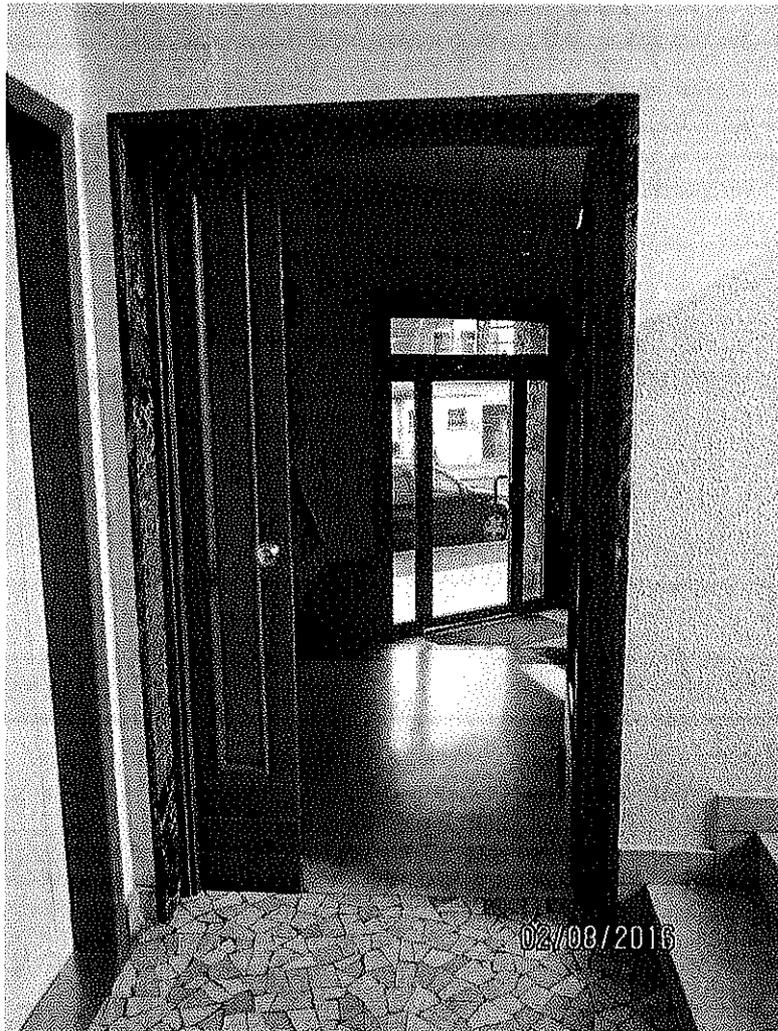
[redacted signature and stamp area]

Arch. Barbara Provenza  
Via [redacted] n. 51

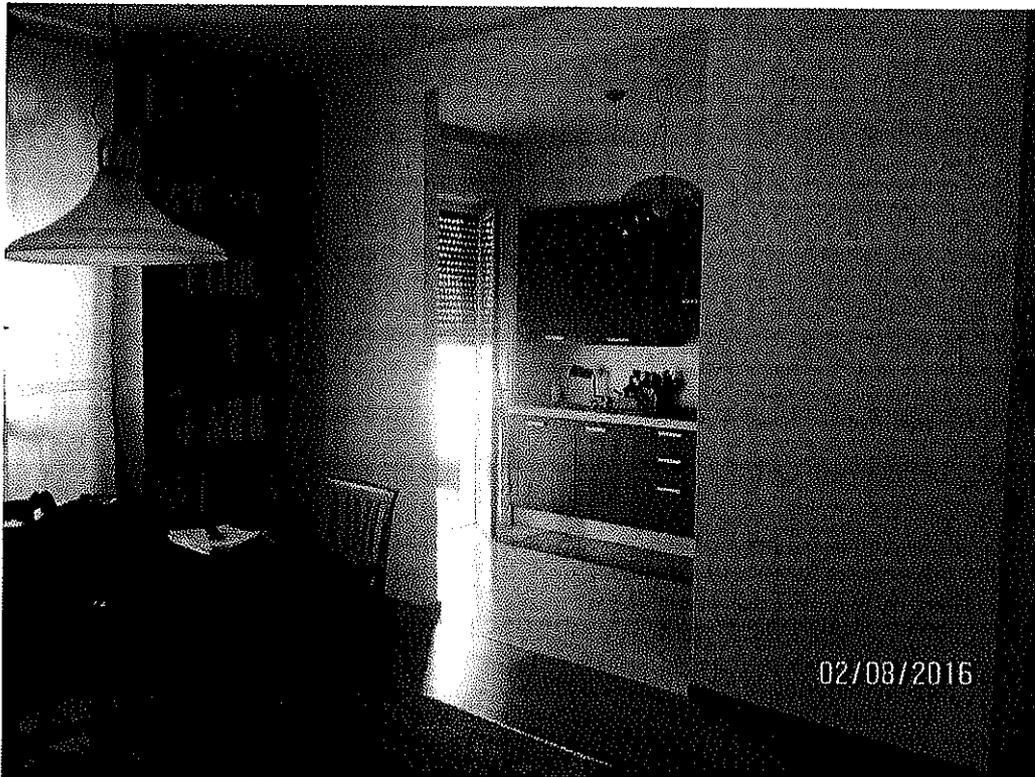
cell. 348/3826719  
fax 030/2311277

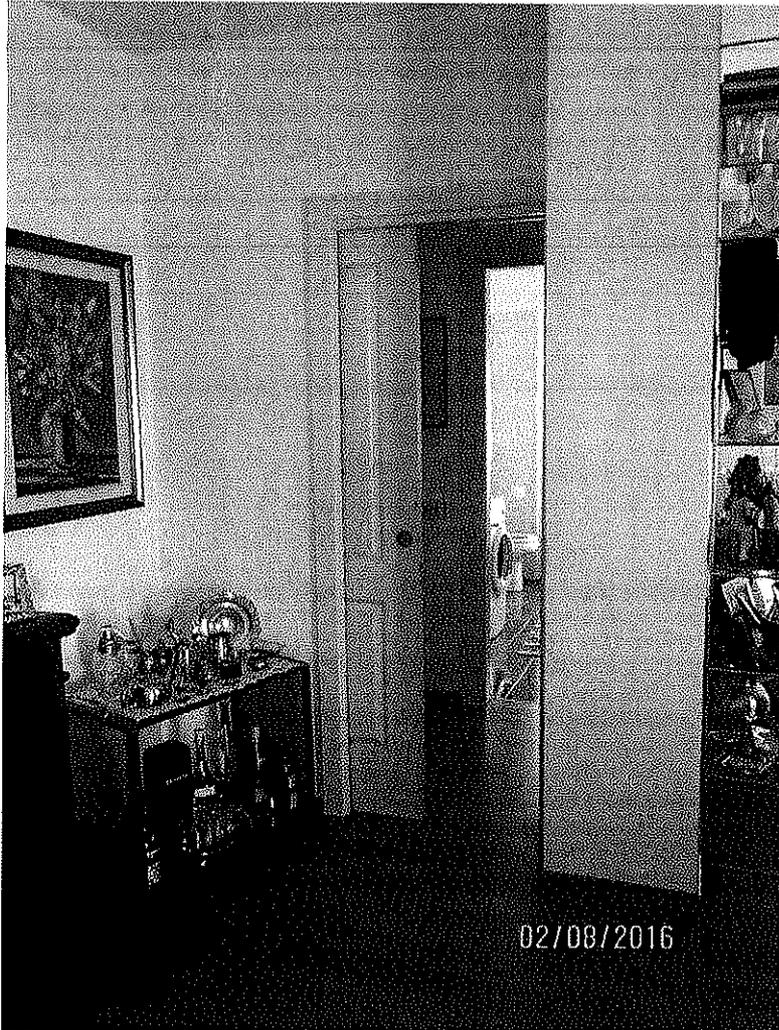
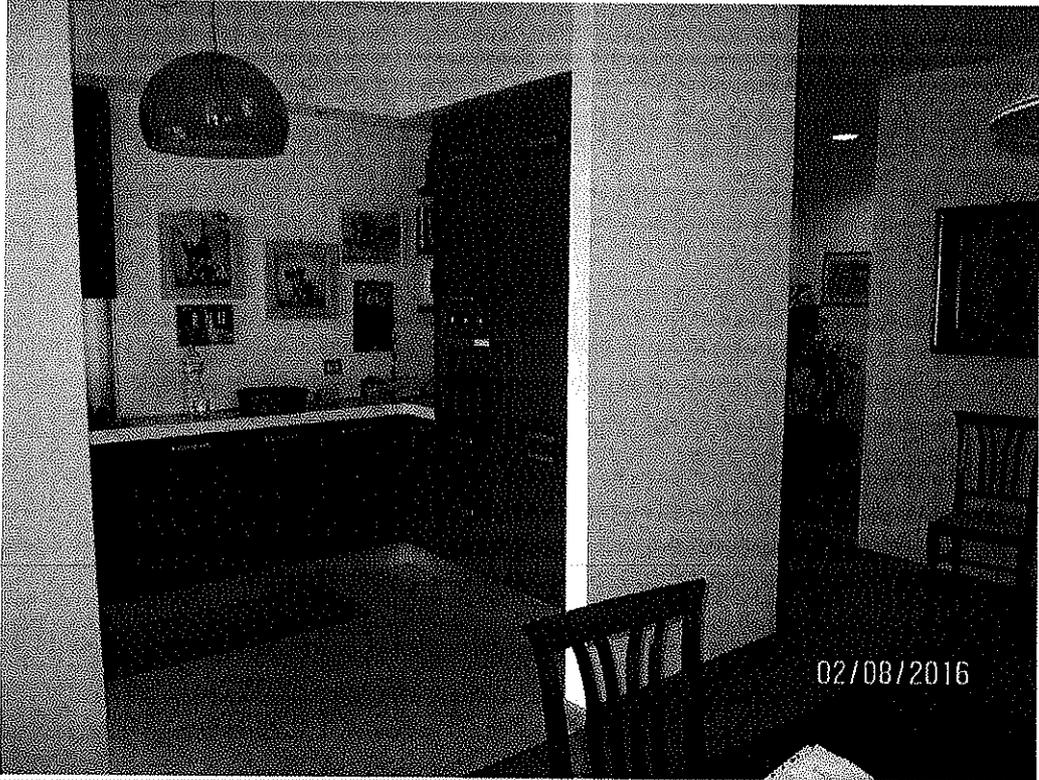
Documentazione Fotografica

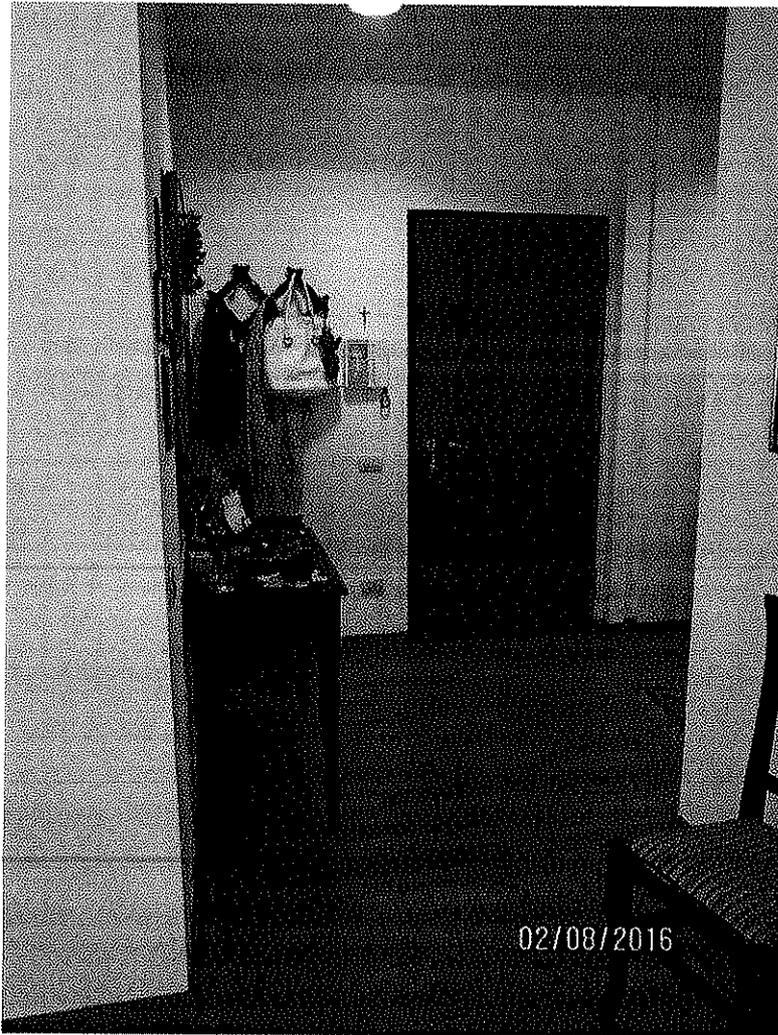






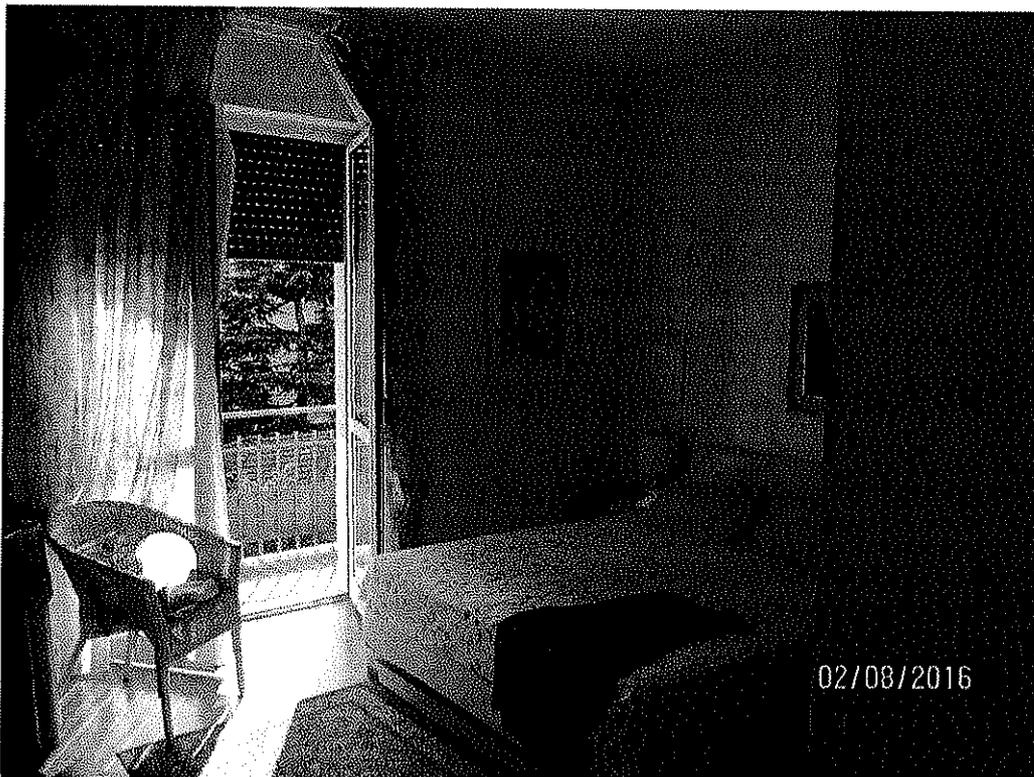




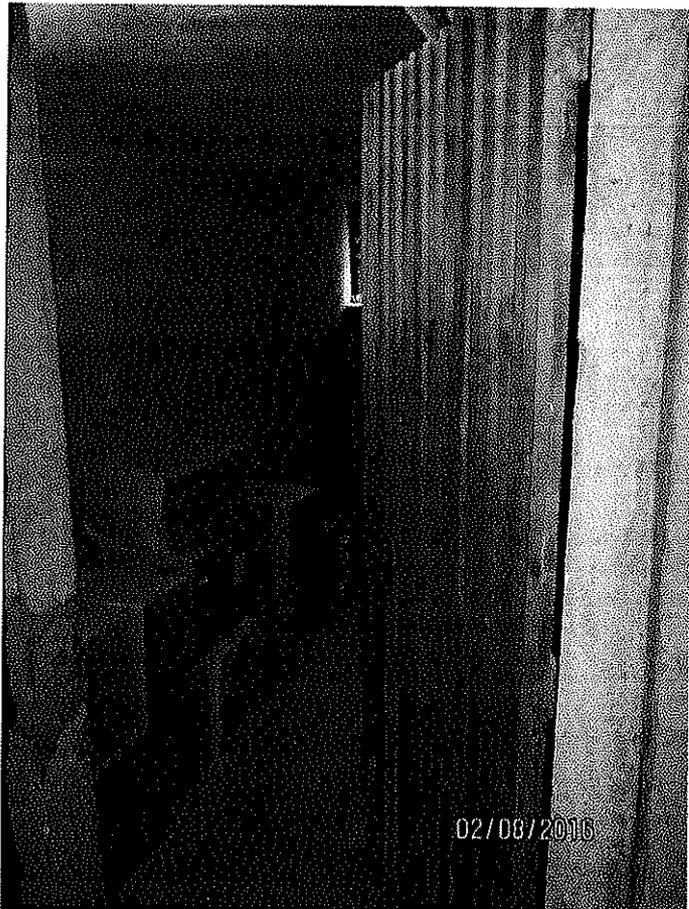


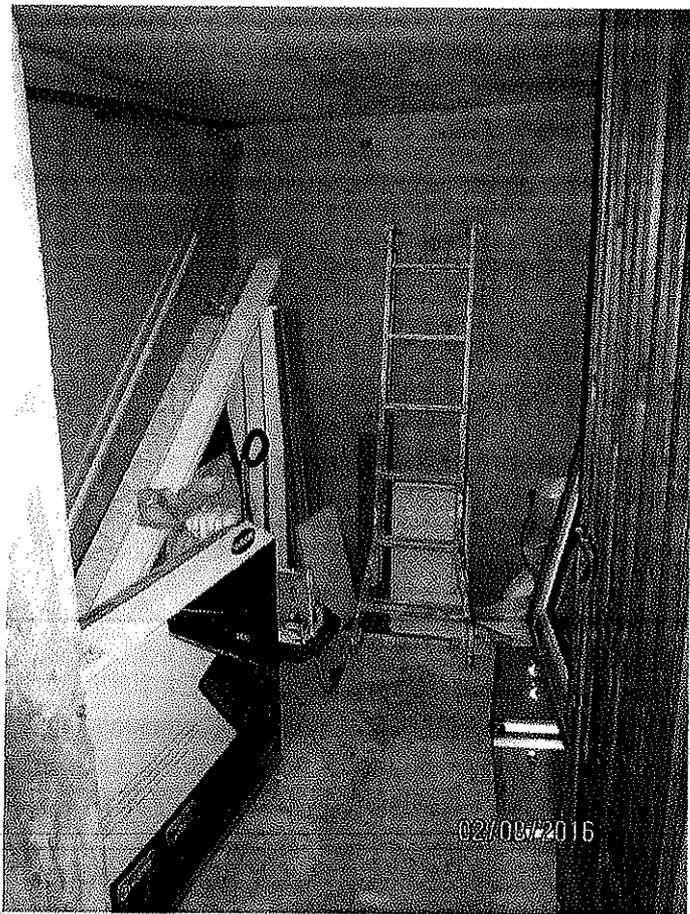












# IMMOBILI COMUNE DI SARNICO

Estratto P.G.T. Comune di Sarnico



## Zone PDR - disciplina del territorio

### Sistema residenziale

	Centro e nuclei storici
	Zona residenziale consolidata di riqualificazione morfologica
	Zona di pregio tipo-morfologico
	Zona di corona
	Fascia precollinare a bassa densità
	Margine edificato verso monte
	Ambito con planivolumetrico definito
	Complesso edilizio incongruo con il contesto
	Edifici isolati di valore storico architettonico
	Aree e attrezzature private a lago
	Ambiti a volumetria definita

### 8.6 Fascia precollinare a bassa densità

Comprende le zone consolidate del territorio a bassa densità allineate al piede del rilievo. Le aree appartenenti a questa fascia sono contraddistinte da una elevata qualità dei giardini e del verde privato che si estendono in una condizione di criticità dal punto di vista delle reti di accessibilità e degli spazi di relazione.

Nella fascia precollinare l'obiettivo di PGT è il consolidamento della qualità delle aree di verde pertinenziale e dell'edificato nel quadro di una azione rivolta al recupero di una minima rete di spazi di relazione.

Ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di nuova edificazione nei limiti di seguito indicati:

If 1,0 mc/mq

Rc 20 %

Ro 40 %

Dc, De, Ds v. art. 2

H m.6.60 (2 piani f.t. più sottotetto)

Af = 50%

In caso di demolizione e ricostruzione potrà essere mantenuto il volume esistente sul lotto, qualora superiore alla applicazione dell'indice di zona.

Al fine di consentire la realizzazione di una rete di spazi di relazione, il Piano delle regole individua possibili passaggi di percorsi pedonali. La cessione a titolo gratuito in uso pubblico di tali varchi, di ampiezza minima pari a mt. 2,00, costituisce titolo edificatorio in termini di volume da trasferire nel lotto di origine, in deroga ai limiti di edificabilità ordinariamente ammessi dal Piano delle Regole, o essere ceduta a terzi, a seguito di trascrizione nello specifico registro gestito dalla Amministrazione Comunale pari a:

If 2,50 mc/mq.

L'individuazione dei varchi effettuata dal Piano delle Regole è a titolo indicativo e può subire modificazioni da concertare con il comune purché venga perseguito l'obiettivo di continuità della rete di percorsi; nel caso di modifica di tracciato il nuovo varco deve assicurare la connessione tra spazi pubblici o di uso pubblico.

I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme.

Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme.

I sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT, possono essere utilizzati come locali di abitazione od accessori in deroga ai rapporti planivolumetrici ed ai limiti di altezza di zona, qualora sia possibile raggiungere le condizioni minime di agibilità previste dal Regolamento di Igiene senza soprizzo della copertura, e purché l'inserimento delle eventuali nuove aperture risulti coerente con l'impianto architettonico dell'edificio.

Tutti gli interventi compresa la realizzazione o l'utilizzazione dei sottotetti sono subordinati ai disposti dell'articolo 7.1 sul carico relazionale delle presenti norme.

Nelle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di spazi accessori non abitabili (centrali termiche, cantine, spazi di servizio, locali deposito rifiuti) totalmente interrati, sino al limite del Rapporto di Occupazione (Ro) determinata.

Tutti gli interventi debbono essere accompagnati da un rilievo del verde esistente e da un adeguato studio, redatto a cura di un esperto di settore (agronomo, botanico ecc...), che espliciti le modalità di tutela e di valorizzazione del patrimonio arboreo esistente.

In assenza di più specifiche prescrizioni normative determinate dal Regolamento del Verde, in queste aree ogni intervento sulle alberature riferito ad esemplari presenti di altezza superiore a 3 mt, anche in assenza di interventi edilizi, deve essere preventivamente comunicato alla Amministrazione Comunale ed in caso di necessità di abbattimento si dovrà accompagnare la comunicazione con relazione agronomica circa le motivazioni del previsto abbattimento.

L'esecuzione dell'intervento di abbattimento deve comportare la ripiantumazione di nuove alberature con diametro del tronco superiori a 15 cm.

L'eventuale incremento di superficie coperta e/o occupata deve dimostrare, con specifica relazione, il rispetto delle aree a verde di pregio esistenti nel lotto, la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio e le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale.

Estratto mappa





Comuna: Euzenat  
 Folio: 107

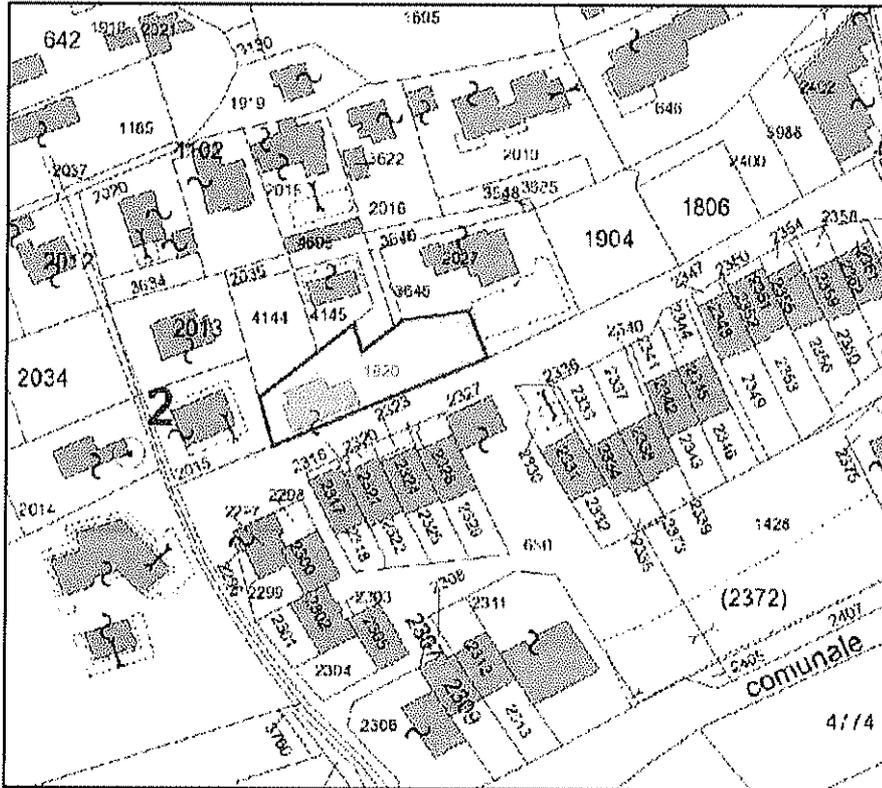
Scala originală: 1:500  
 Dimensiuni cartee: 234,000 x 292,000 metri

27 Feb 2011  
 Proiect: 78000/2011

Serviciul Național de Cadastru și Terenuri - Serviciul de Cadastru și Terenuri - Direcția Județeană de Cadastru și Terenuri - Județul Hunedoara

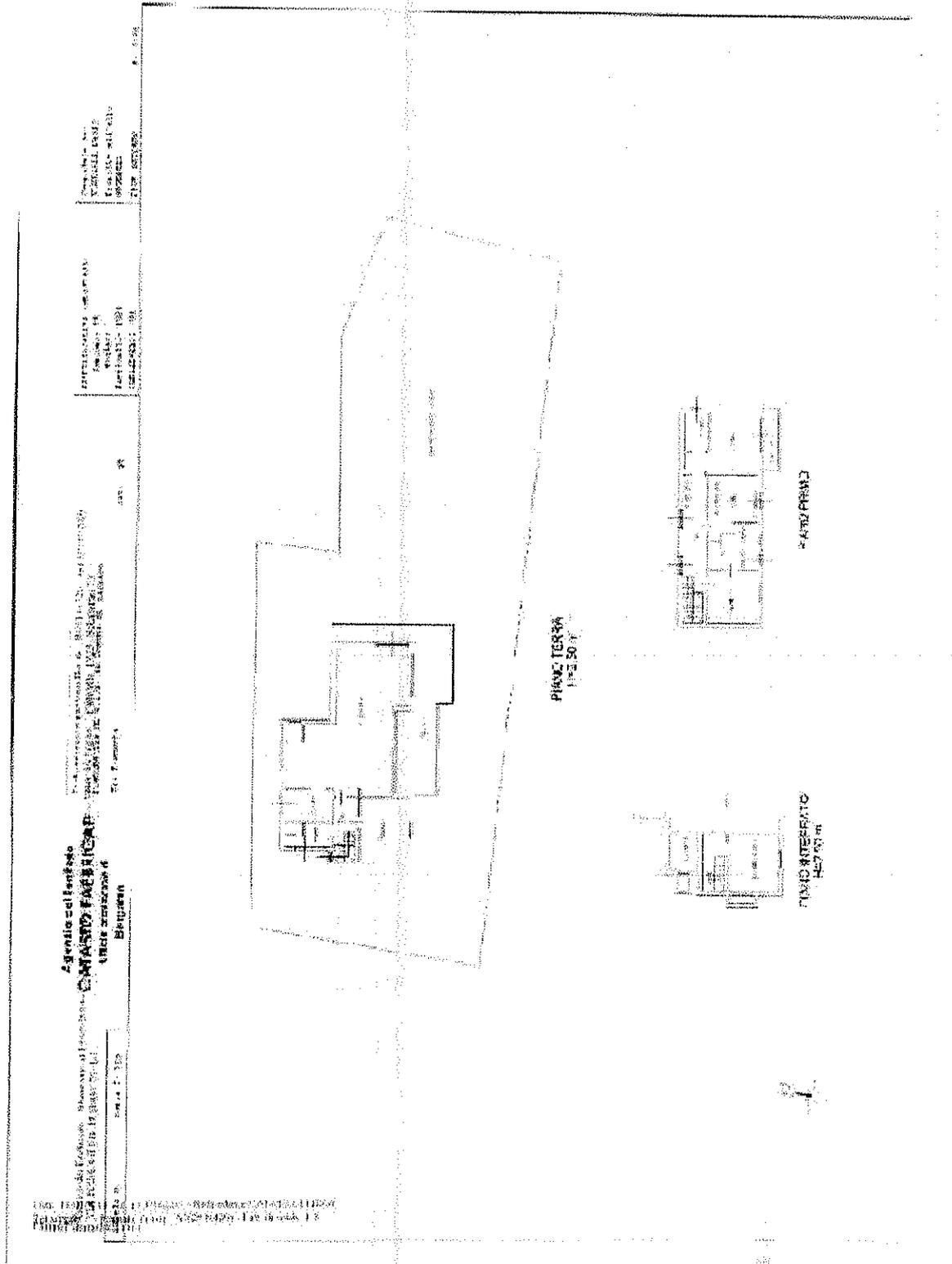
Scara: 1:500  
 Proiect: 78000/2011

Dati catastali



# Schede catastali

Form. 1/2002 (r. 1) - 1/1/2002 (r. 1) - 1/1/2002 (r. 1) - 1/1/2002 (r. 1)



Comune di  
 VERCELLI (VC) -  
 Via S. Maria -  
 10121 -  
 Tel. 0322/221111

UFFICIO REGIONALE  
 REGIONE PIEMONTE  
 Via S. Maria -  
 10121 -  
 Tel. 0322/221111

UFFICIO REGIONALE  
 REGIONE PIEMONTE  
 Via S. Maria -  
 10121 -  
 Tel. 0322/221111

UFFICIO REGIONALE  
 REGIONE PIEMONTE  
 Via S. Maria -  
 10121 -  
 Tel. 0322/221111

UFFICIO REGIONALE  
 REGIONE PIEMONTE  
 Via S. Maria -  
 10121 -  
 Tel. 0322/221111



COMUNE DI ...  
UFFICIO TECNICO

N. 15102 Reg. Costruzioni M. 316 Prot. Gen.

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 3.2.1985  
con la quale il Sig. [redacted]  
Codice fiscale [redacted]  
chiede la concessione per variante con ampliamento  
di costruzione.

In Via [redacted] n. [redacted] su terreno censito  
in catasto al mapp. N. 1030 - 1031 Bez. Sarnico. Foglio [redacted]  
da adibirsi ad uso civile abitazione  
di proprietà [redacted]  
Progettista Arch. Corrado Valterini  
Codice fiscale [redacted]  
Direttore dei lavori [redacted]  
Esecutore dei lavori da determinarsi

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;  
Visto il parere in data 3.2.1985  
nell'Ufficio Sanitario,  
Visto il referto N. [redacted] in data [redacted]  
del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;  
Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella  
seduta del 3.2.1985 con verbale n. 2

Vista l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio  
1934 n. 1265,  
Visti gli articoli 1, 3, 4, 10 e 11 della legge 28 gennaio 1877, n. 10;  
Vista l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 160, modifi-  
cata ed integrata con legge 8 agosto 1967, n. 785;  
Vista la legge della Regione Lombardia 5 dicembre 1977, n. 60/61,  
che è decreto legge 23 gennaio 1982, n. 3 convertito con modifi-  
cazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94;  
vista la legge 26 febbraio 1905, n. 47 e successive modificazioni;



COMUNE DI SARNICO

Doc. 1270054/00

UFFICIO TECNICO

N. 1928 Reg. Costruttori N. 2494 Prot. Gen.

## CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

### IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 30.3.1987

con la quale

Codice fiscale

chiede la concessione per variante in corso d'opera  
concessione edilizia n. 1916

n. va. PLENONIA n. au terreni censiti  
in catasto e i mapp. N. 1029 - 1021 Sez. Sarnico Foglio

da adibirsi ad uso civile abitativo  
di proprietà

Progettista Arch. Gavino Valtorta

Codice fiscale

Direttore dei lavori Io stesso

Esecutore dei lavori

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere in data XXXX 3.1.1987

del Responsabile del Servizio N. 1 dell'USSL n. 31

Visto il rapporto N. in data

del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella  
seduta del 13.4.1987 con verbale n. 4

Visto l'art. 250 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio  
1934, n. 1265;

Visti gli artt. 1, 3, 4, 10 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1962, n. 150, modifi-  
cata ed integrata con legge 8 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge della Regione Lombardia 5 dicembre 1977, n. 6070;

Visto il decreto legge 27 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modifi-  
cazioni, nella legge 28 marzo 1982, n. 94;

Vista la legge 25 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni;



Prot. n° 11241  
Ufficio Tecnico - Servizio n. 4  
Edilizia pubblica e urbanistica

Sarnico, 05/12/2006



PRATICA EDILIZIA N° 2321/1  
2500/1

**OGGETTO:** ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ  
(articolo 26 comma 4 del d.P.R. n. 360 del 2001)

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visita la Vostra richiesta di rilascio di certificato di agibilità presentata in data 20 marzo 2006 prot. n. 2634;

Visita l'integrazione documentale alla domanda presentata, depositata in data 26.04.2006 prot. 4093;

Visita i provvedimenti abilitativi di natura edilizia di seguito riportati:  
Permesso di Costruire n. 2321/1 del 06.02.2003  
n. 2506/1 del 23.07.2005

Considerato che la domanda di agibilità risulta completa della documentazione richiesta dalla legge,

Verificato che, ai sensi dell'art. 26 comma 4 del d.P.R. n. 360 del 2001, l'agibilità si intende attestata entro il termine di certa giorni dalla presentazione della domanda stessa, nel caso in cui sia stato rilasciato il parere dell'A.C.L., mentre, in caso di esito dell'azione igienico-sanitaria, il termine per la formazione del silenzio amministrativo è di sessanta giorni,

Considerato che il termine di cui al comma precedente risulta trascorso;

visi gli articoli 24 e 25 del F.R. n. 360 del 2001, e gli articoli 3.1.7 e 3.1.0 del Regolamento Locale di Igiene;

visi i provvedimenti abilitativi di natura edilizia richiamati nella domanda e gli elaborati allegati ai provvedimenti stessi;

### ATTESTA

la formazione del silenzio amministrativo rispetto all'agibilità delle opere e gli spazi edificati del paese comune in Via Piromonte n. 18, identificato catastalmente con Foglio n.7, Sezione 8A, Vopp. n. 020 Sub. 70, oggetto dei provvedimenti abilitativi di natura edilizia citati in epigrafe.

La destinazione d'uso delle opere oggetto del presente certificato è Residenza;

DETTI SINT.

Il Responsabile del Procedimento  
(Sec. Amministrativo)



Il Responsabile del Servizio n. 4  
(Arch. Franco Celso)



Mod. F0108 - Alzebetek s.p.a. s.r.l. s.p.a. - 10/2005

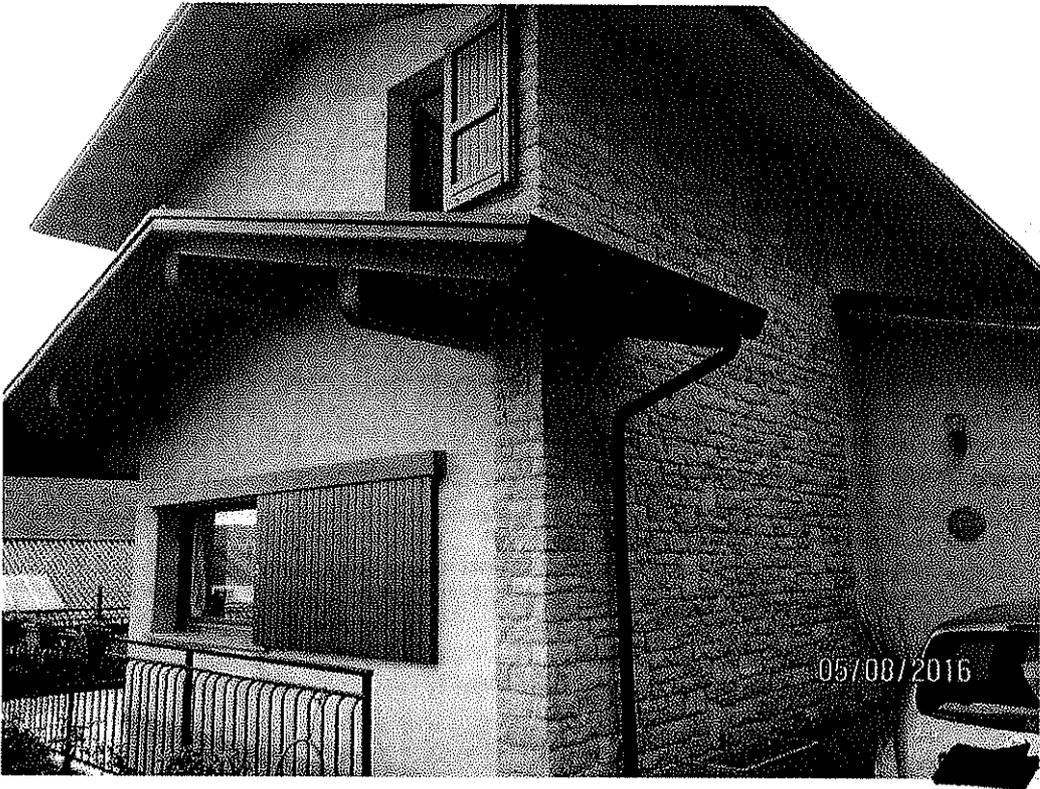
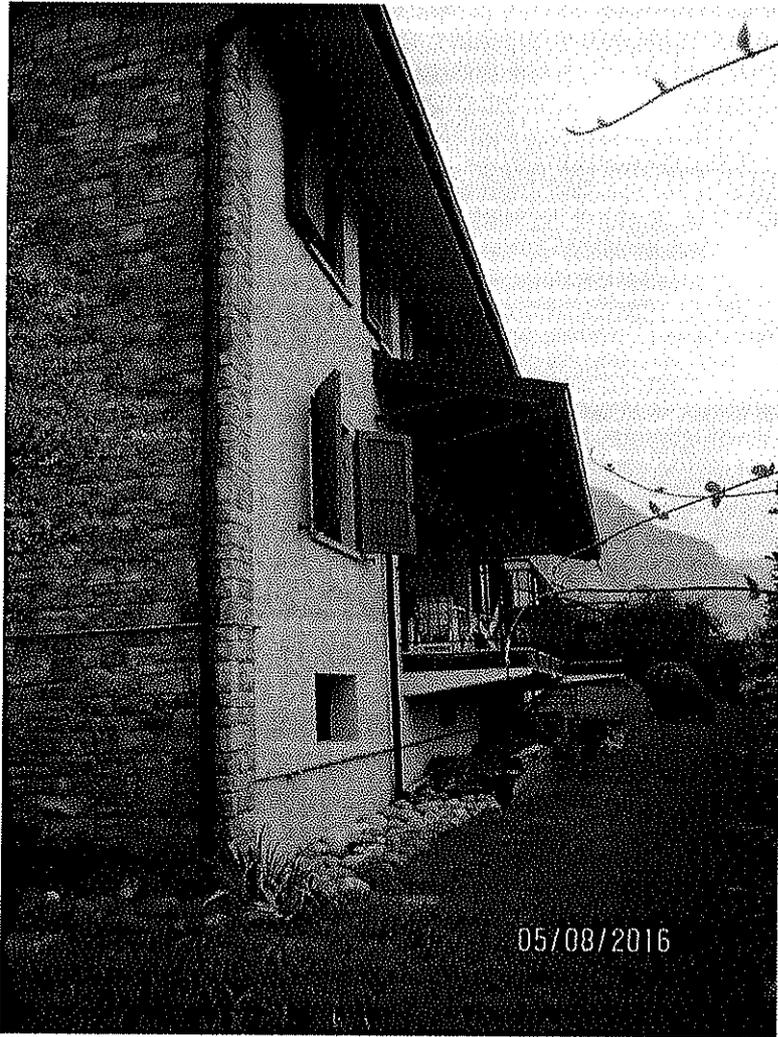




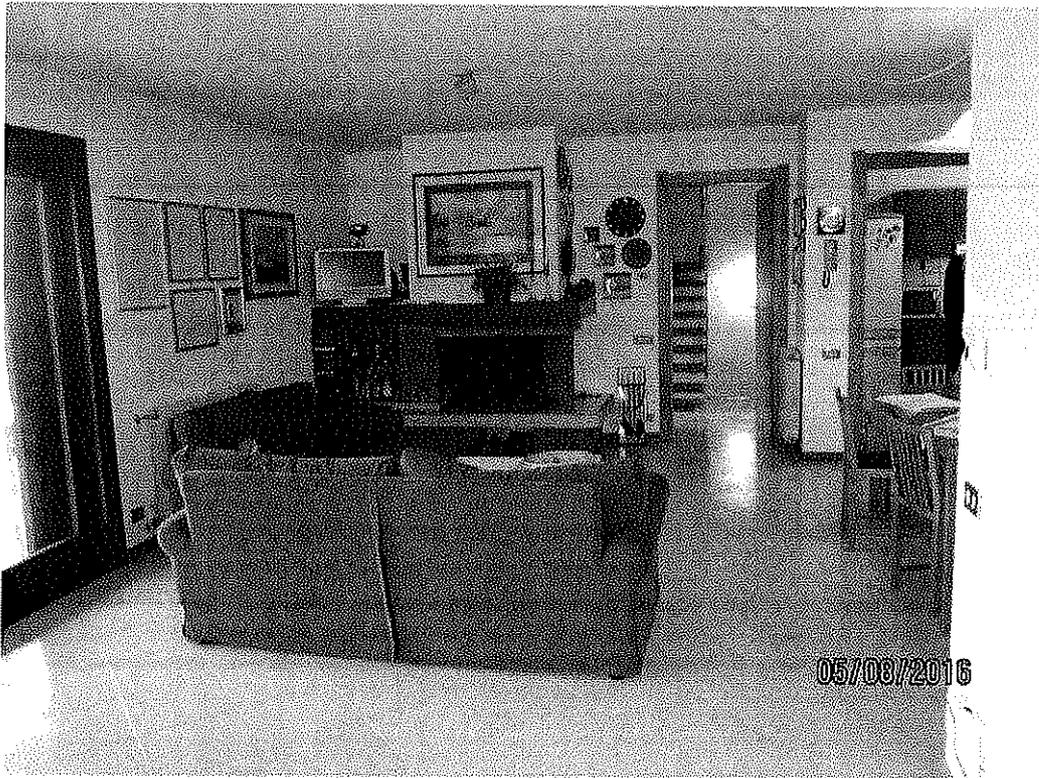
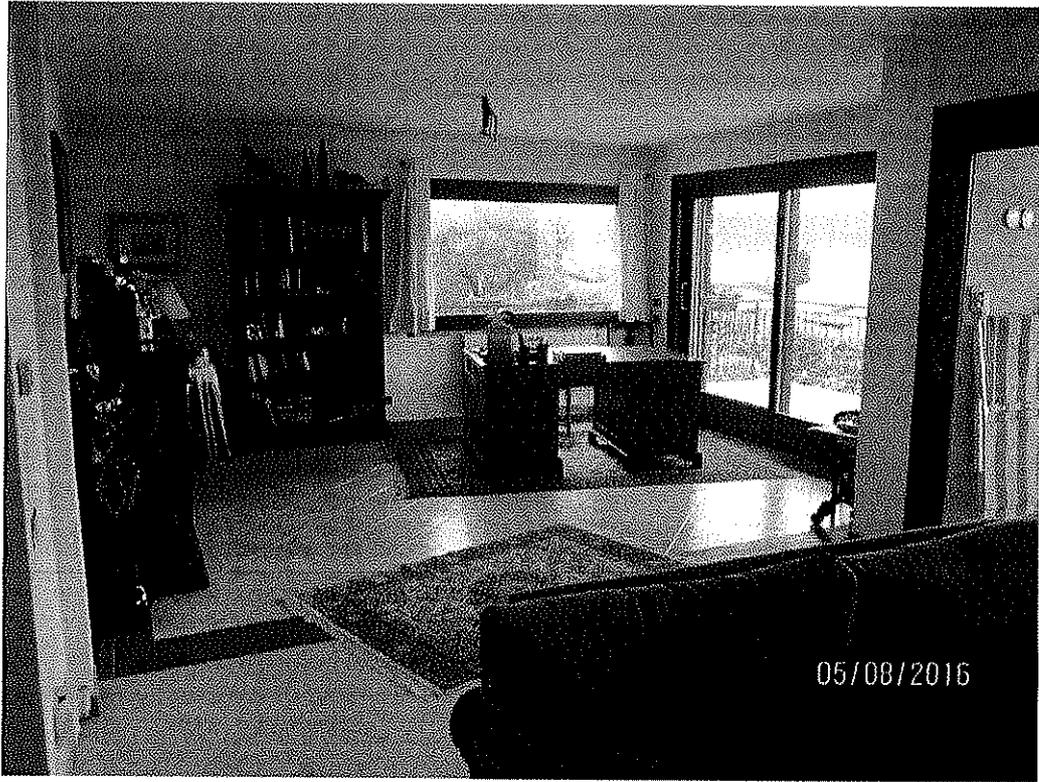
Documentazione Fotografica





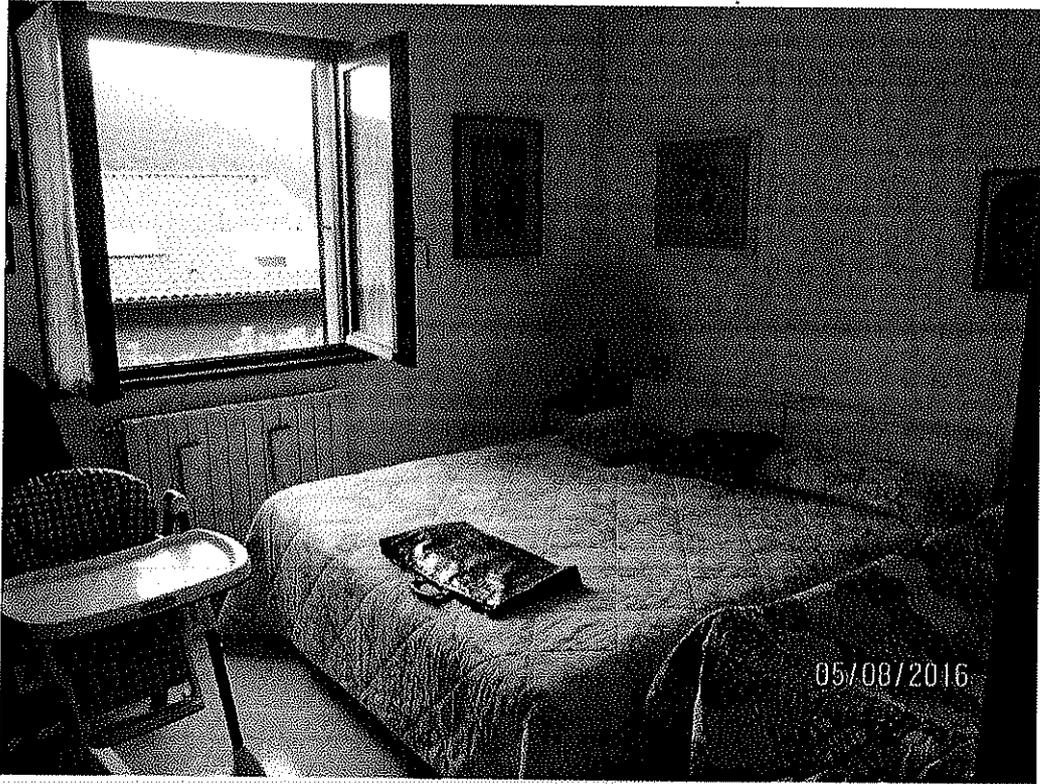




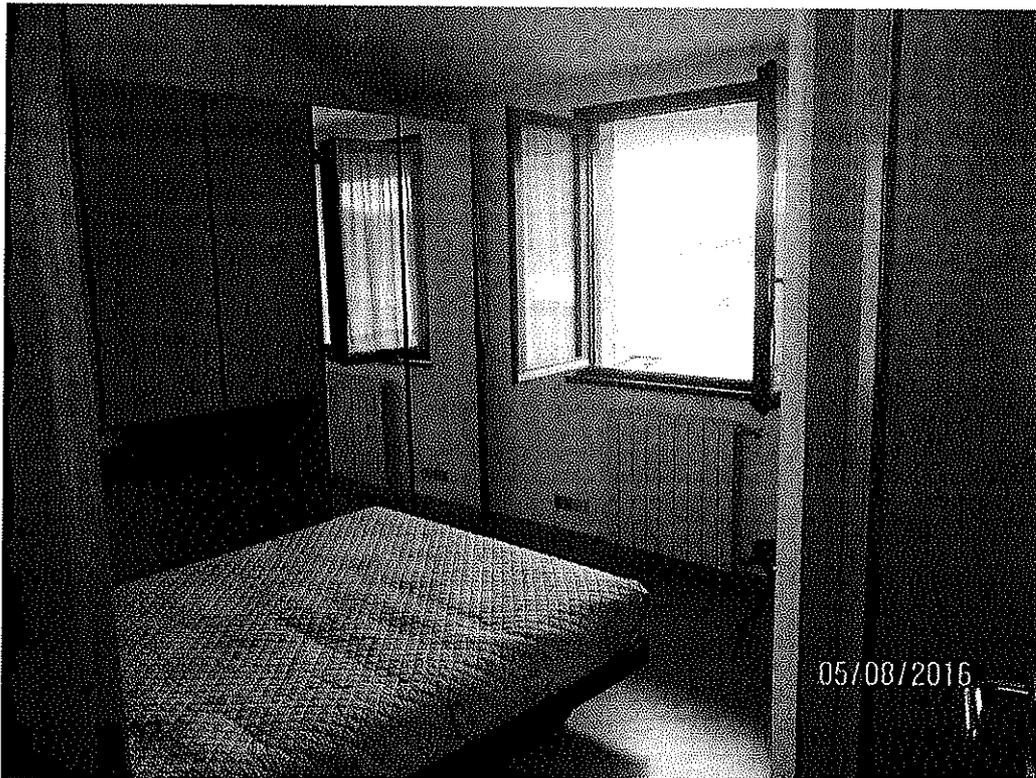
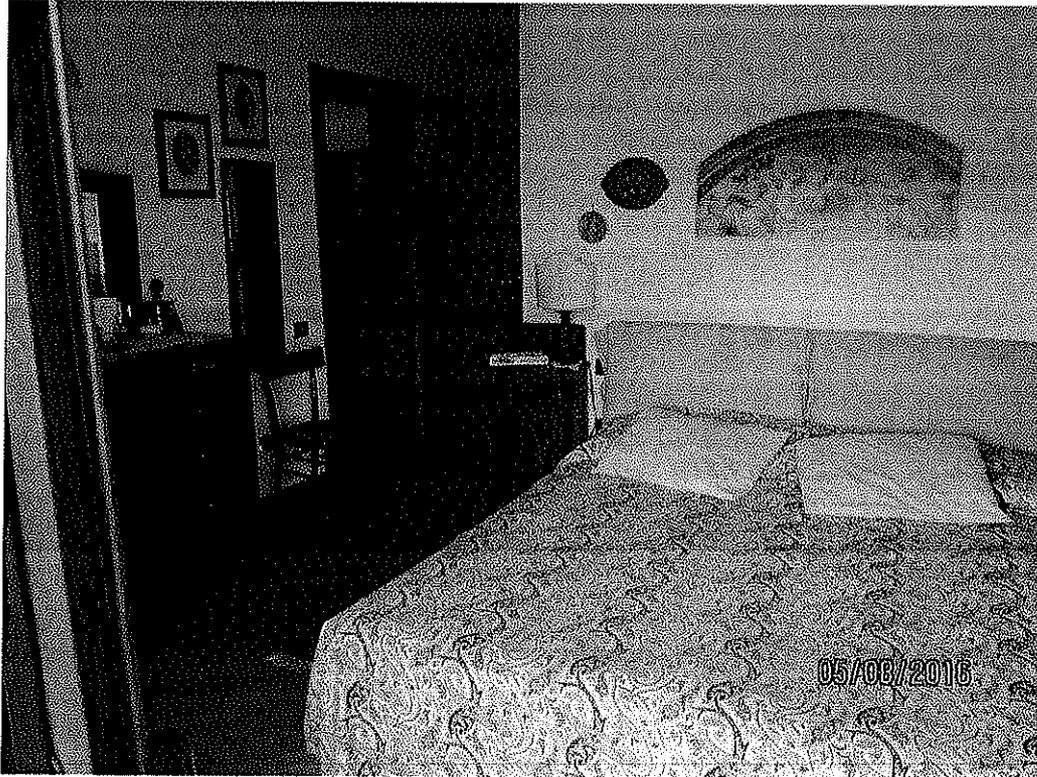


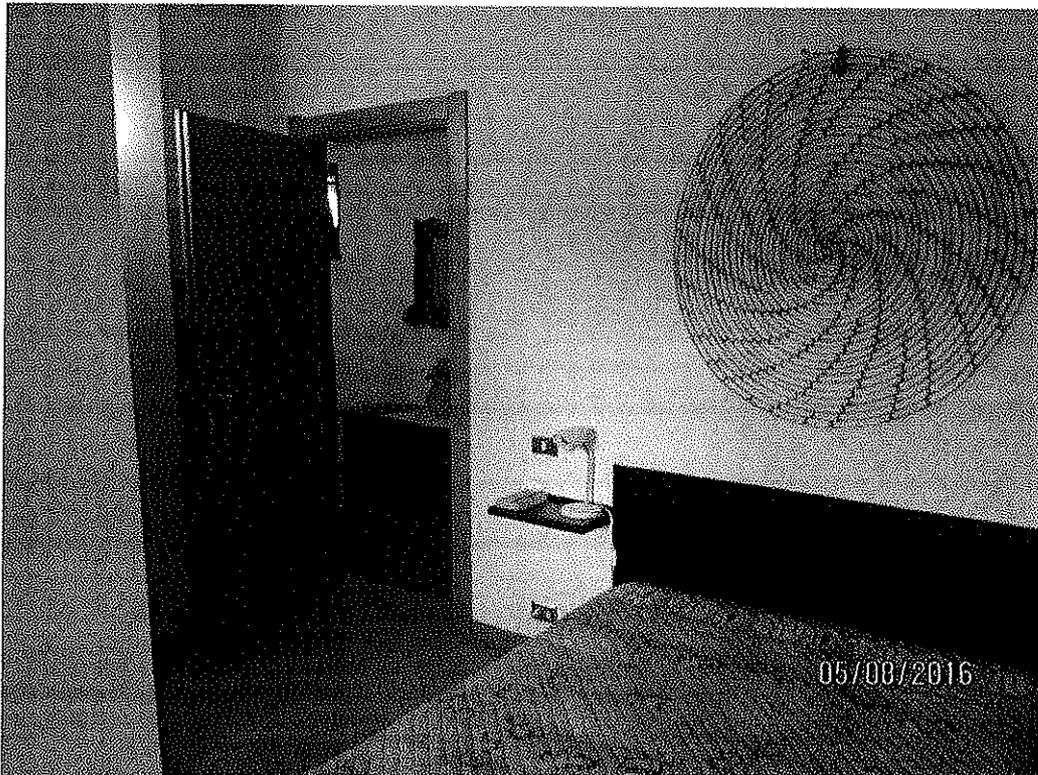


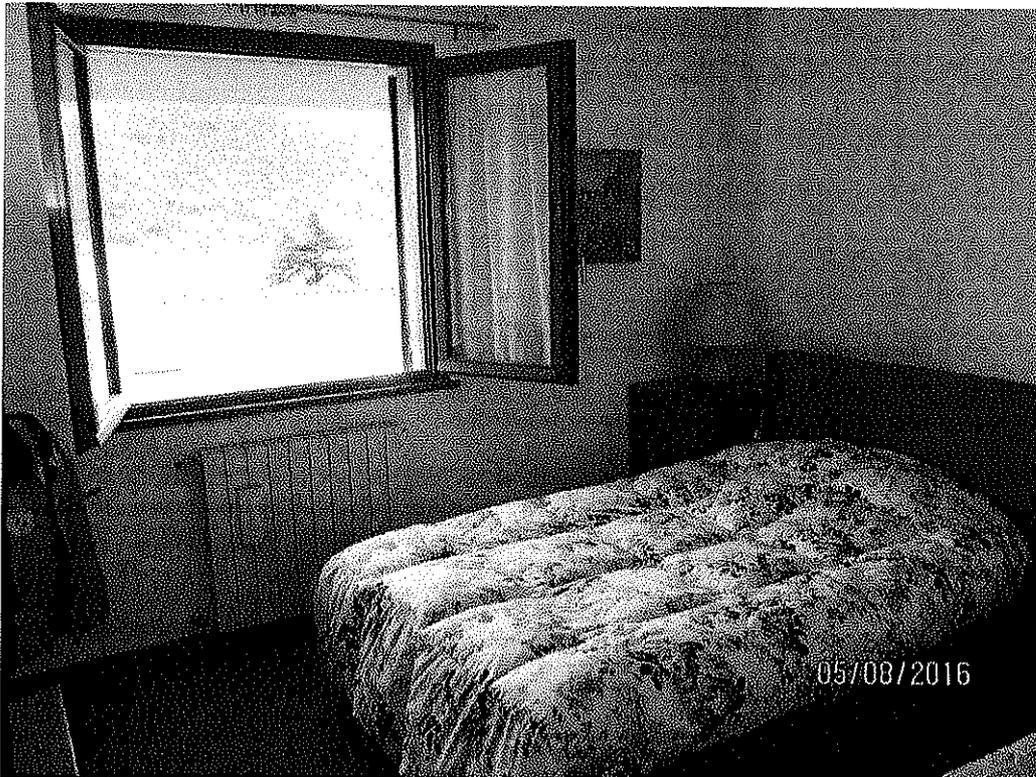


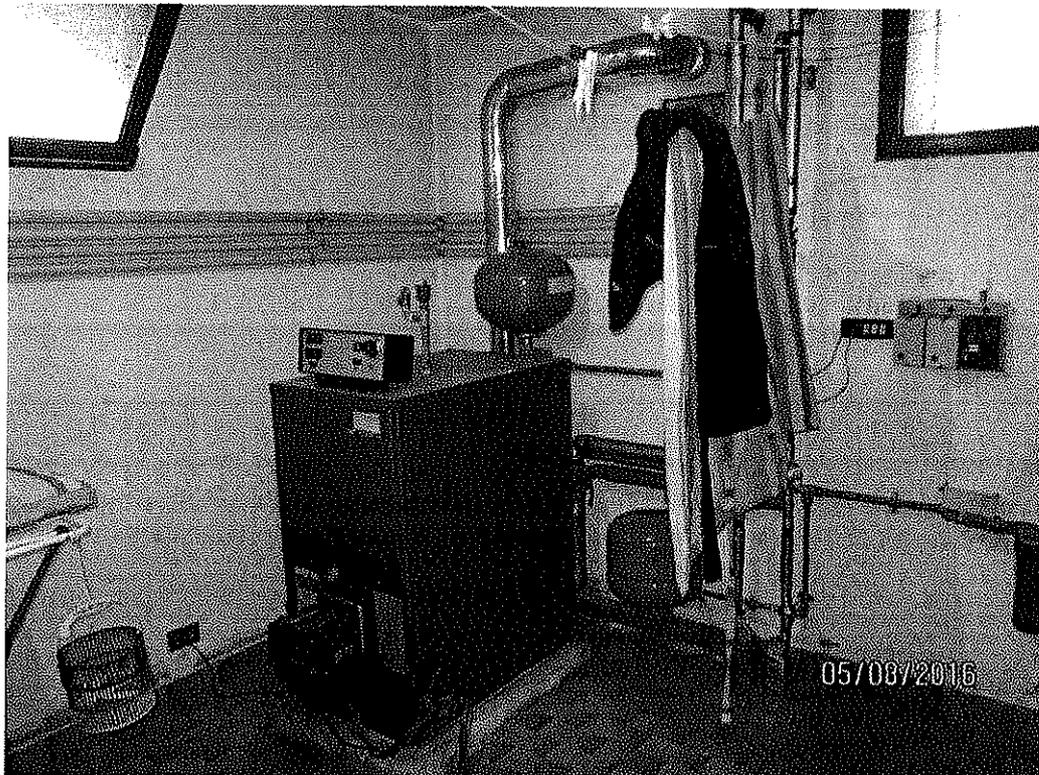


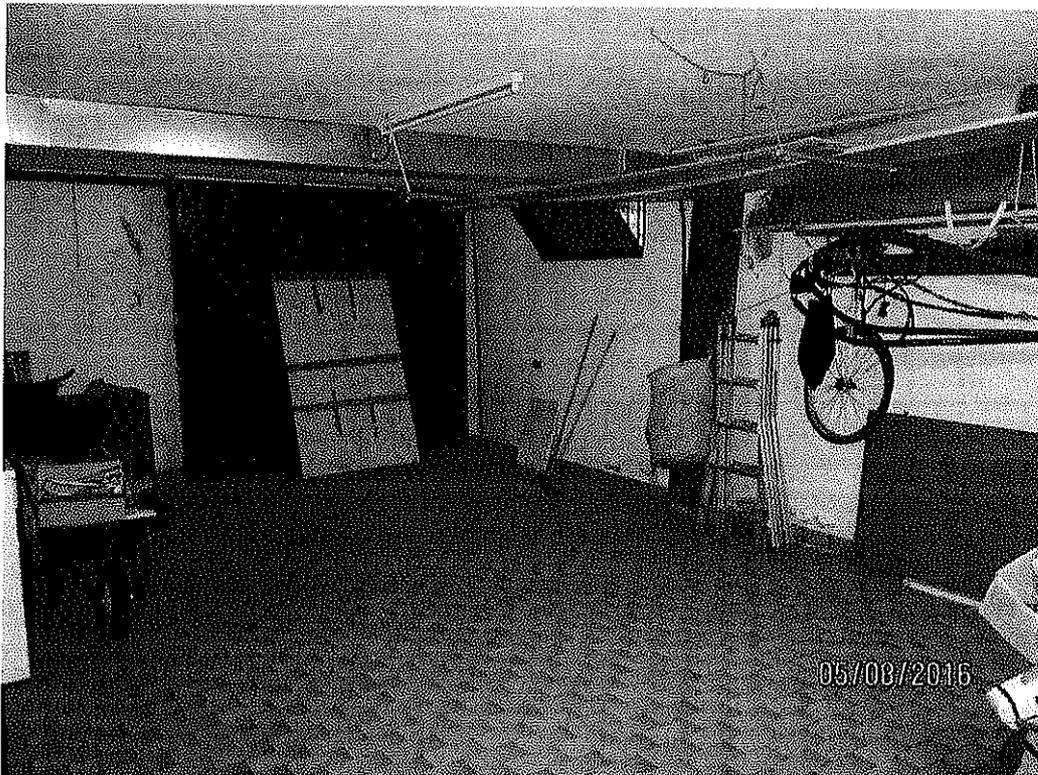
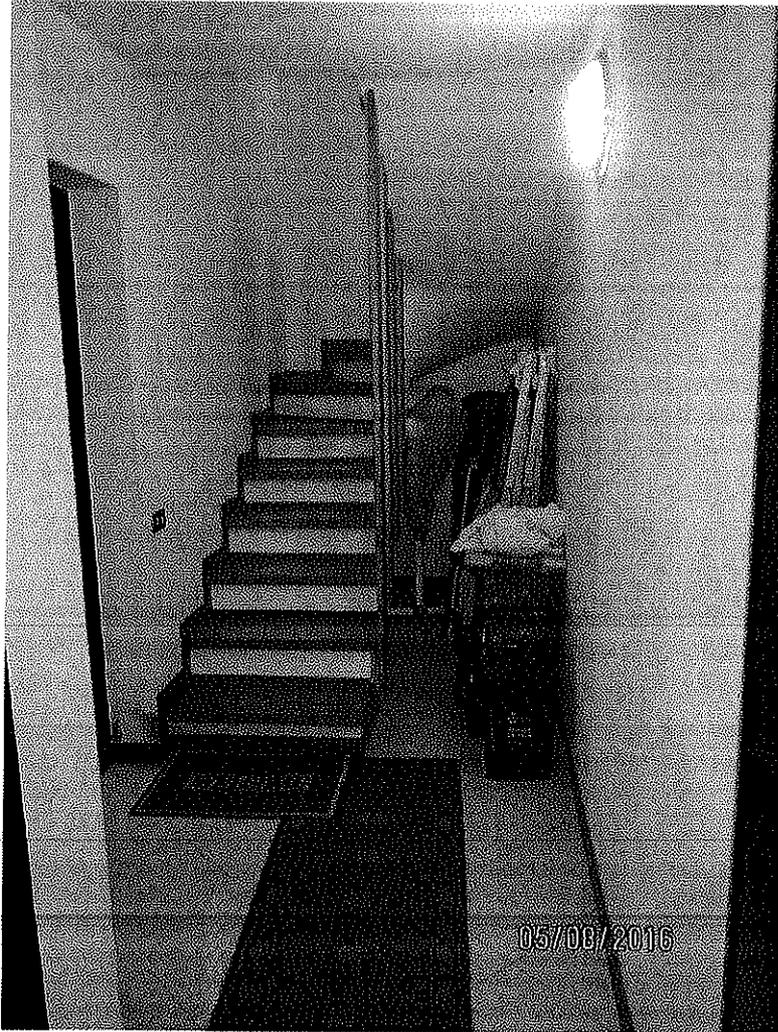


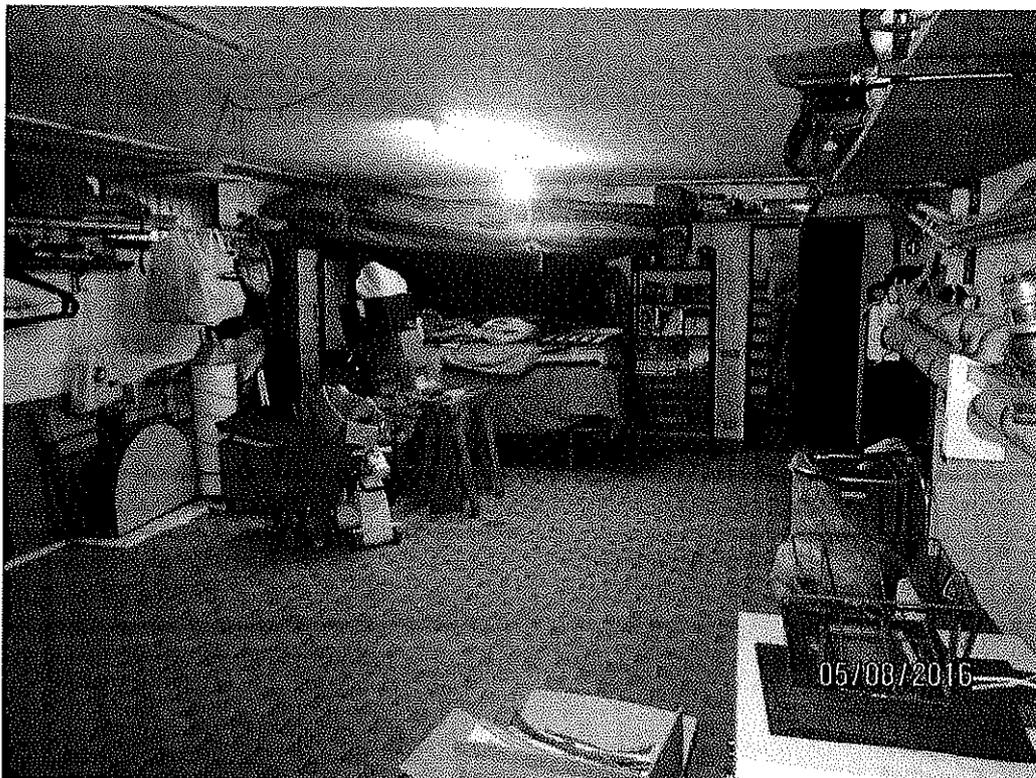












---

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

Esecuzione Immobiliare n. 70/16 Reg. Es. promossa da:

**UNICREDIT S.P.A.**

Contro

Giudice dell'Esecuzioni: dott. Laura Irene Girdali

Prossima Udienza: 20/01/2017 ore 11.15

### CHIARIMENTI IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI SUL VALORE DELL'USUFRUTTO

#### SCHEMA RIASSUNTIVO DELLE VALUTAZIONI

**• Immobili in Bergamo – via Quattro Novembre n°8:**

Lotto n. 1 Mapp. 5373 sub. 705: Abitazione	€. 144.000,00
Lotto n. 2 Mapp. 5373 sub. 704: Abitazione	€. 160.000,00

**• Immobili in Sarnico – via Piemonte n°18:**

Lotto n. 3 Mapp. 1920 sub. 701 - 2: Abitazione e Box	€. 636.000,00
<b>Totale</b>	<b>€. 940.000,00</b>

Mapello, 10/01/2017



**Premessa**

**A.** Il creditore insoddisfatto può legittimamente sottoporre a pignoramento ed esecuzione forzata beni e diritti, di credito o di altra natura, del suo debitore e tra questi il diritto di usufrutto che costui ha su un immobile la cui nuda proprietà è di un terzo.

Il pignoramento dell'usufrutto mira dunque alla vendita del diritto nell'ambito del procedimento esecutivo. Ma, essendo un diritto di natura temporanea, la cui durata è legata abitualmente alla vita del suo beneficiario, l'eventuale acquirente anche se nell'ambito di un procedimento esecutivo, potrà goderne solo per il tempo per cui è stato costituito e, nel caso di usufrutto vitalizio, sino alla morte del titolare sottoposto al procedimento esecutivo.

L'usufrutto di un immobile ha dunque un suo valore di mercato che si calcola moltiplicando il valore dell'immobile per il saggio d'interesse legale vigente e, infine, per un coefficiente legato all'età dell'usufruttuario determinato in base a tabelle attuariali.

$€ 160.000 \times 45\% = \mathbf{€ 72.000,00}$

**B.** ipotesi di: vendita/donazione con riserva di usufrutto vitalizio; costituzione di usufrutto vitalizio a titolo oneroso o gratuito; rinuncia al diritto di usufrutto vitalizio;

Valori che variano in relazione all'età del beneficiario: più giovane sarà il beneficiario, maggiore sarà il valore del diritto di usufrutto/abitazione/uso vitalizi in quanto maggiore sarà l'aspettativa di vita dello stesso e dunque la durata del diritto.

**Come si calcola il valore del diritto di usufrutto/abitazione/uso vitalizio:**

1. si calcola il valore della piena proprietà che si ottiene moltiplicando la rendita catastale per il coefficiente relativo alla categoria catastale di appartenenza, ovvero:

edifici cat. A-B-C (esclusi A/10 e C/1): 115,5 (se prima casa) ovvero 126 (negli altri casi)

edifici cat. A/10 e cat. D: 63;

edifici cat. C/1: 42,84;

terreni: 112,5

**N.B.:** il valore catastale sopra ottenuto sarà quello preso in considerazione nella maggior parte dei casi (ovvero successioni, donazioni e trasferimenti onerosi di abitazioni e/o loro pertinenze a persone fisiche) ma non per la totalità (così, ad esempio, nel caso di vendita di un negozio, di un terreno o di un qualsiasi bene, il valore da prendere in considerazione e sul quale applicare le percentuali sopra riportate sarà il prezzo pattuito in contratto).

2. ottenuto il valore catastale della piena proprietà si ricaverà, in base all'età dell'usufruttuario, il valore del diritto di usufrutto/abitazione/uso utilizzando le percentuali in tabella elencate.



**2. DETERMINAZIONE DELL'USUFRUTTO VITALIZIO**

Il tasso di interesse legale influisce anche sulla determinazione dell'usufrutto vitalizio. Lo stesso infatti è così calcolato:

Valore usufrutto vitalizio	*	valore proprietà	x	tasso legale	x	coefficiente
----------------------------	---	------------------	---	--------------	---	--------------

Va considerato che:

- il coefficiente è tanto più elevato quanto inferiore è l'età dell'usufruttuario;
- il valore della nuda proprietà si determina per differenza tra valore della proprietà e valore dell'usufrutto:

Valore nuda proprietà	=	valore proprietà	-	valore usufrutto
-----------------------	---	------------------	---	------------------

La modifica del tasso legale comporta la rideterminazione del coefficiente in esame, da cui dipendono il valore dell'usufrutto e quello della nuda proprietà.

Con il Decreto 21.12.2015, pubblicato sulla G.U. 30.12.2015, n. 302, il MEF ha approvato i nuovi coefficienti utilizzabili dall'1.1.2016 per il calcolo del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà applicando il tasso di interesse legale dello 0,2%.

Età del beneficiario (anni)	Coefficiente	Valore usufrutto	Valore nuda proprietà
0-20	475	95%	5%
21-30	460	90%	10%
31-40	425	85%	15%
41-45	400	80%	20%
46-50	375	75%	25%
51-53	350	70%	30%
54-56	325	65%	35%
57-60	300	60%	40%
61-63	275	55%	45%
64-66	250	50%	50%
67-69	225	45%	55%
70-72	200	40%	60%
73-75	175	35%	65%
76-78	150	30%	70%
79-82	125	25%	75%
83-86	100	20%	80%
87-92	75	15%	85%
93-99	50	10%	90%

1) r.c. euro 524,20 x 126 = euro 66.049

2) valore catastale del diritto di usufrutto riservato in favore di [REDACTED]  
 € 66.049 x 45% = € 29.722

**In sintesi**

Nel caso specifico, il sottoscritto nominato per la valutazione d'immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare e pertanto a mio avviso soggetti a Esecuzione Forzata (coatta), il valore di usufrutto va considerato in base al valore di stima come al punto **A**.

Diversamente, nel caso l'usufrutto debba essere trattato come vendita ai fini commerciali, si prenda in considerazione il punto **B** rimandando comunque tale decisione al giudizio finale della sentenza.

Con osservanza

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
 geom. Davide Matteo Colombi Manzi

