

Tribunale di Bergamo

SEZIONE FALLIMENTARE
N° Gen. Rep. 82/2025

GIUDICE DELEGATO
Dott. Luca Verzeni

CURATORE GIUDIZIALE
Dott.ssa Paola Orlandini

PERIZIA DI STIMA

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

Beni in **Trescore Balneario (BG)**
Località/Frazione
via Sant'Ambrogio, 2 e Via Abbadia, 26

INDICE

Lotto: 001 – Appartamento, cantina e autorimessa Via Sant’Ambrogio, 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: Appartamento e cantina	6
Corpo: Autorimessa	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: Appartamento e cantina	7
Corpo: Autorimessa	11
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	16
Corpo: Appartamento e cantina	16
Corpo: Autorimessa	17
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	17
Corpo: Appartamento e cantina	17
Corpo: Autorimessa	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	22
Corpo: Appartamento e cantina	22
Corpo: Autorimessa	23
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	23
Corpo: Appartamento e cantina	23
Corpo: Autorimessa	23
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	23
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	24
Corpo: Appartamento e cantina	24
Corpo: Autorimessa	24
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	25
Corpo: Appartamento e cantina	25
Corpo: Autorimessa	25
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	25
11. STATO DI POSSESSO	25
Corpo: Appartamento e cantina	25

Corpo: Autorimessa.....	25
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	25
Criterio di stima	25
Fonti d'informazione	26
Valutazione corpi.....	26
Adegamenti e correzioni della stima.....	27
Prezzo base d'asta del lotto.....	27
Regime fiscale della vendita	27

Lotto: 002 – Appartamento e cantina Via Abbadia, 26

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	28
Corpo: Appartamento e cantina.....	28
2. DESCRIZIONE	28
DESCRIZIONE GENERALE	28
Corpo: Appartamento e cantina.....	29
3. PRATICHE EDILIZIE.....	32
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	33
Corpo: Appartamento e cantina.....	33
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	33
Corpo: Appartamento e cantina.....	33
5. CONFORMITÀ CATASTALE	36
Corpo: Appartamento e cantina.....	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	36
Corpo:.....	36
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	36
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	36
Corpo: Appartamento e cantina.....	36
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	37
Corpo: Appartamento e cantina.....	37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	37
11. STATO DI POSSESSO	37
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	38
Criterio di stima	38
Fonti d'informazione	38
Valutazione corpi.....	38
Adegamenti e correzioni della stima.....	39

Prezzo base d'asta del lotto.....	39
Regime fiscale della vendita	39

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice Delegato: Dott. LUCA VERZENI

Commissario Giudiziale: Dott.ssa PAOLA ORLANDINI

Società in Liquidazione: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Cristian Perletti

Beni in **Trescore Balneario (BG)**
via Sant'Ambrogio, 2 e via Abbazia, 26

Lotto: 001 – Appartamento, cantina e autorimessa via Sant'Ambrogio, 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

sig.ra OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/2 e Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS (To) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/2, foglio 12, particella 4566, subalterno 4, comune Trescore Balneario, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 103 mq., rendita € 480,30

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30/06/1987; - Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord appartamento: vano scala condominiale e porzione in affaccio su giardino condominiale; affaccio su giardino condominiale; affaccio su giardino condominiale e zona autorimesse; altra U.I. non oggetto della presente perizia. confini per contorno in senso orario partendo da nord cantina: giardino condominiale; giardino condominiale; su altra U.I. non oggetto della presente valutazione; corridoio condominiale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di liquidazione giudiziale:

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di sentenza di liquidazione giudiziale ed i dati rintracciati nelle indagini catastali svolte.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

sig.ra OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/2 e Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS (To) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/2, foglio 12, particella 4567, subalterno 6, comune Trescore Balneario, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq., superficie 14 mq., rendita € 24,84

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30/06/1987; - Variazione del 01/01/1992 Variazione del

quadro tariffario; - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: altra U.I. non oggetto della presente perizia; corsello di manovra condominiale; altra U.I. non oggetto della presente perizia; controterra.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di liquidazione giudiziale:

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di sentenza di liquidazione giudiziale ed i dati rintracciati nelle indagini catastali svolte.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato in zona a carattere residenziale nella semi-periferia del Comune di Trescore Balneario, con sufficienti aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, si trova nei pressi della via Nazionale di collegamento tra il lago d' Endine e Bergamo.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Paolo d'Argon - Monastero Benedettino.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Endine.

Attrazioni storiche: Oratorio Suardi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1,0 km, Aeroporto di Orio al Serio 16,0 km, Autostrada A4 ingresso Seriate 13,0 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Piena proprietà per la quota di 1/2 di appartamento con cantina sito in Trescore Balneario, (Bg) in Via Sant'Ambrogio, 2 con accesso pedonale e carrabile in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale.

L'unità immobiliare posta al piano primo del complesso denominato "Condominio Monte Fulgor" con accesso, tramite la scala condominiale è un quadrilocale composto da un ingresso, una cucina (separata), un soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio, due camere da letto e due bagni. Il tutto confina su due lati con l'esterno, il terzo con il vano scala condominiale ed esterno, mentre il quarto con altra U.I., non oggetto della presente stima. E' inoltre dotato di un primo terrazzo con accesso dalla cucina, di un secondo con accesso dal soggiorno e di una cantina posta al piano terra. Il complesso oggetto di perizia ha una superficie complessiva di circa mq. 113,40 (appartamento) con altezza interna di 2,90 mt., di circa mq. 11,03 (terrazzi) e di circa mq. 5,97 (cantina) con altezza interna di 2,60 mt.

Superficie complessiva di circa mq **130,40**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1972

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

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

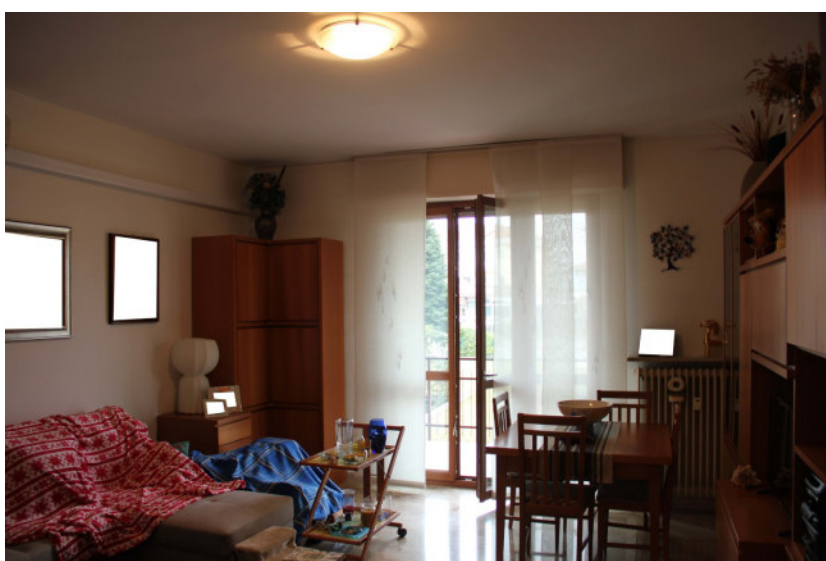
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ad anta singola e doppia a battente materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in mattoni a cassa vuota coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gress condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmo condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1975
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO

Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1975
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





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

L'unità immobiliare autorimessa è posta al piano interrato con accesso pedonale e carrabile direttamente dalla pubblica via Sant'Ambrogio, tramite il corsello in comune con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo "condominio Monte Fulgor" ed è composta da un unico locale di superficie complessiva di mq. 16,14 circa (autorimessa) con altezza interna netta di 2,13 mt.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1976

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.13 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

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

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: parete in c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: manto bituminoso condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: basculante materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1976
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO

Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Numero pratica: 72

Intestazione: Società Nuovo Quartiere Residenziale di Trescore Balneario

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/07/1972 al n. di prot. 2978

Rilascio in data 20/12/1972 al n. di prot. 2978

Abitabilità/agibilità in data 09/12/1976 al n. di prot.

NOTE: collaudo delle opere del 03-05-1974

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Numero pratica: 722/1/C

Intestazione: Morosini Carlo in qualità di amministratore condominiale

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: posizionamento di 2 box

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 30/03/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 03/07/1995 al n. di prot.

NOTE: Dichiarazione del progettista: "Durante la costruzione delle autorimesse interrato, venne spostato l'accesso, da sud est come da progetto autorizzato, posizionandolo in una zona centrale, rendendolo così più funzionale. Non venne comunque aumentato il numero delle autorimesse, non ci fu quindi un incremento di volume né superficie rispetto a quanto autorizzato con Licenza Edilizia."

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Numero pratica: 722/2/C

Intestazione: Morosini Carlo in qualità di amministratore condominiale

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: mancata copertura del corsello dei box interrati

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 30/03/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 03/07/1995 al n. di prot.

NOTE: Dichiarazione del progettista: "In fase di costruzione si decise di non realizzare la copertura del corsello di accesso alle autorimesse interrato."

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Numero pratica: 722/3/C

Intestazione: Morosini Carlo in qualità di amministratore condominiale

Tipo pratica: Condoni Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: diversa distribuzione interna piano cantinato

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 30/03/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 03/07/1995 al n. di prot.

NOTE: Dichiarazione del progettista: "Nell'esecuzione dell'opera ci fu una diversa distribuzione interna del piano cantina. Tutte queste opere non hanno modificato la sagoma esterna dell'edificio, e non hanno comportato un incremento volumetrico rispetto a quanto autorizzato con Licenza Edilizia."

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Numero pratica: 144/90

Intestazione: Morosini Carlo in qualità di amministratore condominiale

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: formazione di cunicolo interrato per tubazioni del riscaldamento

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/09/1990 al n. di prot. 7905

NOTE: Opere non eseguita in quanto il committente non ha presentato le integrazioni richieste dal Comune e lo stesso con comunicazione del 14.03.1994 prot. 3607 ne ha dichiarato l'archiviazione della pratica.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Numero pratica: 253/93

Intestazione: Morosini Carlo in qualità di amministratore condominiale

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria per rifacimento della pavimentazione dei box

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 06/10/1993 al n. di prot. 8764

Rilascio in data 12/11/1993 al n. di prot.

NOTE: comunicazione di inizio lavori in data 20-01-1994

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Numero pratica: 357/98

Intestazione: Mariagrazia Testa in qualità di amministratore del condominio

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: rifacimento cortile interno, zoccolatura, tinteggiatura delle facciate, adeguamento impianto metano

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 28/11/1998 al n. di prot. 15976/98

Rilascio in data 07/12/1998 al n. di prot. 16507/98

NOTE: comunicazione di inizio lavori in data 18-12-1998

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Numero pratica: 181/2008

Intestazione: Fabio Giovanzana in qualità di amministratore del condominio

Tipo pratica: DIA

Per lavori: sistemazione della gronda, sottobalconi e pluviali

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 18/08/2008 al n. di prot. 10644

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 24.11.2008 e di fine lavori in data 30.12.2009

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Numero pratica: 107/2011

Intestazione: Fabio Giovanzana in qualità di amministratore del condominio

Tipo pratica: DIA

Per lavori: rifacimento muretto fronte strada, marciapiede d'ingresso

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 10/08/2011 al n. di prot. 11693

NOTE: comunicazione di inizio lavori in data 19.09.2011 e di fine lavori in data 07.10.2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Numero pratica: 72

Intestazione: Società Nuovo Quartiere Residenziale di Trescore Balneario

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/07/1972 al n. di prot. 2978

Rilascio in data 20/12/1972 al n. di prot. 2978

Abitabilità/agibilità in data 09/12/1976 al n. di prot.

NOTE: collaudo delle opere del 03-05-1974

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Numero pratica: 722/1/C

Intestazione: Morosini Carlo in qualità di amministratore condominiale

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: posizionamento di 2 box

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 30/03/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 03/07/1995 al n. di prot.

NOTE: Dichiarazione del progettista: "Durante la costruzione delle autorimesse interrato, venne spostato l'accesso, da sud est come da progetto autorizzato, posizionandolo in una zona centrale, rendendolo così più funzionale. Non venne comunque aumentato il numero delle autorimesse, non ci fu quindi un incremento di volume né superficie rispetto a quanto autorizzato con Licenza Edilizia."

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Numero pratica: 722/2/C

Intestazione: Morosini Carlo in qualità di amministratore condominiale

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: mancata copertura del corsello dei box interrati

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 30/03/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 03/07/1995 al n. di prot.

NOTE: Dichiarazione del progettista: "In fase di costruzione si decise di non realizzare la copertura del corsello di accesso alle autorimesse interrato."

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Numero pratica: 722/3/C

Intestazione: Morosini Carlo in qualità di amministratore condominiale

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: diversa distribuzione interna piano cantinato

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 30/03/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 03/07/1995 al n. di prot.

NOTE: Dichiarazione del progettista: "Nell'esecuzione dell'opera ci fu una diversa distribuzione interna del piano

cantina. Tutte queste opere non hanno modificato la sagoma esterna dell'edificio, e non hanno comportato un incremento volumetrico rispetto a quanto autorizzato con Licenza Edilizia."

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Numero pratica: 253/93

Intestazione: Morosini Carlo in qualità di amministratore condominiale

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria per rifacimento della pavimentazione dei box

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 06/10/1993 al n. di prot. 8764

Rilascio in data 12/11/1993 al n. di prot.

NOTE: comunicazione di inizio lavori in data 20-01-1994

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Numero pratica: 107/2011

Intestazione: Fabio Giovanzana in qualità di amministratore del condominio

Tipo pratica: DIA

Per lavori: rifacimento muretto fronte strada, marciapiede d'ingresso

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 10/08/2011 al n. di prot. 11693

NOTE: comunicazione di inizio lavori in data 19.09.2011 e di fine lavori in data 07.10.2011

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1 - diversa distribuzione del disimpegno, in quanto è stato realizzato un piccolo ripostiglio; 2 - la parete di separazione tra i due bagni è stata realizzata in modo più lineare rispetto a quanto autorizzato; 3 - i balconi sono stati realizzati con dimensioni leggermente inferiori rispetto a quanto autorizzato; 4 - la dimensione esterna del fabbricato, limitatamente alle quote rilevate nell'appartamento oggetto di valutazione, risulta difforme rispetto a quanto autorizzato, pur rientrando nelle tolleranze previste dal Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024, convertito in L. 105/2024 e s.m.i.). Tale difformità, interessando parti comuni dell'edificio, necessita di autorizzazione condominiale e di ulteriori approfondimenti; pertanto, se ne stima l'eventuale incidenza economica limitatamente alla quota spettante alla singola unità immobiliare.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria per le opere interne e Permesso di costruire in sanatoria per la parti comuni

Descrizione delle opere da aggiornare: 1 - diversa distribuzione del disimpegno, in quanto è stato realizzato un piccolo ripostiglio; 2 - la parete di separazione tra i due bagni è stata realizzata in modo più lineare rispetto a quanto autorizzato; 3 - i balconi sono stati realizzati con dimensioni leggermente inferiori rispetto a quanto autorizzato; 4 - la dimensione esterna del fabbricato, limitatamente alle quote rilevate nell'appartamento oggetto di valutazione, risulta difforme rispetto a quanto autorizzato, pur rientrando nelle tolleranze previste dal Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024, convertito in L. 105/2024 e s.m.i.). Tale difformità, interessando parti comuni dell'edificio, necessita di autorizzazione condominiale e di ulteriori approfondimenti; pertanto, se ne stima l'eventuale incidenza economica limitatamente alla quota spettante alla singola unità immobiliare.

Oneri di regolarizzazione	
<i>scia in sanatoria comprensiva di sanzione amministrativa ed aggiornamento catastale</i>	€ 3.500,00
<i>sistemazione complessiva in quota millesimale valore stimato € 20.000,00 valutato su millesimi di appartenenza</i>	€ 1.300,00
Totale oneri: € 4.800,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Una volta espletate tutte le indicazioni sopra riportate si potrà di-

chiarare la conformità edilizia.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

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

Note: L'altezza dell'autorimessa è stata regolarizzata attraverso la presentazione del condono edilizio

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 24 in data 13.08.2013 pubblicato sul B.U.R.L. n. 51 in data 18.12.2013
Zona omogenea:	TRC - Tessuto Residenziale Consolidato . art. 11 delle NTA
Norme tecniche di attuazione:	1. Caratteri generali: Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente. 2. Destinazioni d'uso: Residenziali (di cui al punto a del precedente art. 9, comma 1), nonché le relative destinazioni artigianali di servizio e quelle complementari e compatibili. 3. Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati. 4. interventi a permesso di costruire semplice sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree libere: a) modalità e procedure di attuazione Trasformazione diretta, eventualmente convenzionata: il permesso di costruire convenzionato è in ogni caso richiesto per le aree libere di superficie superiore ai 3.000 mq. (art. 8 punto 1 comma 4) , e comunque di trasformazione urbanistico/edilizia estesi ad un intero isolato, che successivamente possono essere realizzati per lotti/interventi singoli successivi. b) modelli di intervento ed altre prescrizioni Su singoli edifici di tipologia riconducibile alla residenza mono-bifamiliare (villette singole isolate) e sulle singole aree libere prevalentemente ricadenti in ambiti urbanizzati a media-bassa densità classificati come "TRC", sono ammesse a permesso di costruire semplici operazioni di manutenzione, restauro e risanamento edilizio e ristrutturazione, convenzionato per gli interventi di ampliamento, nuova costruzione e sostituzione comportanti il mantenimento della tipologia edilizia esistente, e con i seguenti indici: - If max. 0,4 mq/mq; - Rc max 40 %; - H massima di m. 10,00 pari a tre piani abitabili. c) cambi di destinazione d'uso Sono ammessi nell'ambito delle destinazioni consentite dal precedente punto 2. 5. criteri specifici di sostenibilità ambientale Negli interventi di trasformazione ammessi devono essere rispettati i seguenti criteri specifici di sostenibilità ambientale: incremento del numero degli alberi d'alto fusto di essenze autoctone di almeno il 10% rispetto alla situazione esistente; raccolta differenziata e riciclaggio delle acque piovane; rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone residenziali; riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione. Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile tutti gli edifici di nuova costruzione devono dotarsi di cisterna per la raccolta di acque meteoriche provenienti dalle coperture di dimensione non inferiore a 1 mc. ogni 100 mq. di area libera da utilizzare per l'irrigazione di aree verdi e per gli usi non

	potabili. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura dell'acqua in entrata, di sfioratore sifonato collegato alla rete per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di sistema di pompaggio per il prelievo dell'acqua e potrà essere collegato alla rete idrica dell'edificio per gli usi consentiti. 6. Gli edifici e le aree ricadenti sulla via A. Gramsci - S.P. n. 89, individuate nello Studio Geologico - Tavola 7 - Carta di Sintesi, nelle aree esondabili classificate in Classe di Fattibilità 4 in quanto soggette a piena di ritorno pari a Tr = 100 anni, e di fatto assimilabili a Fasce A del P.A.I., dovranno essere consolidate allo stato di fatto, senza possibilità di aumento di peso insediativo, di ampliamenti (né di SLP né di Rc) o nuove costruzioni. 7. Nelle aree di proprietà ricadenti in parte nel comune di Trescore Balneario e in parte nel comune di Luzzana tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione, dovranno essere sottoposti al confronto tecnico con il Comune di Luzzana, prevedendo la verifica di entrambe le normative tecniche. 8. L'area produttiva dismessa in zona residenziale (posta di fronte al cimitero - attualmente libera per il trasferimento della ditta di trattamento rifiuti metallici in altro Comune), deve essere sottoposta alle necessarie verifiche per escludere un eventuale inquinamento del suolo e della falda, come previsto dal D. Lgs 152/2006 e s.m.i. TRC1 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SPARSI In tale zona sono comprese tutte le aree con insediamenti residenziali sparsi nel tessuto agricolo e non riconducibile in maniera diretta alla conduzione del fondo. In tali aree è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti a tantum nel limite del 20% della S.l.p. regolarmente autorizzata alla data di adozione del presente P.G.T. e comunque entro il limite massimo di 100 mq. di SLP, nel rispetto delle distanze previste dalle norme generali e di zona. L'altezza massima degli edifici non potrà superare i due piani abitabili. E' sempre ammessa la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia. Eventuale demolizione e ricostruzione è subordinato a permesso di costruire convenzionato.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 6 in data 18.02.2013 pubblicato sul B.U.R.L. n. 13 in data 27.03.2013
Zona omogenea:	TRC - Tessuto Residenziale Consolidato . art. 11 delle NTA
Norme tecniche di attuazione:	1. Caratteri generali: Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente. 2. Destinazioni d'uso: Residenziali (di cui al punto a del precedente art. 9, comma 1), nonché le relative destinazioni artigianali di servizio e quelle complementari e compatibili. 3. Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati. 4. interventi a permesso di costruire semplice sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree libere: a) modalità e procedure di attuazione Trasformazione diretta, eventualmente convenzionata: il permesso di costruire convenzionato è in ogni caso richiesto per le aree libere di superficie superiore ai 3.000 mq. (art. 8 punto 1 comma 4) , e comunque di trasformazione urbanistico/edilizia estesi ad un intero isolato, che successivamente possono essere realizzati per lotti/interventi singoli successivi. b) modelli di intervento ed altre prescrizioni Su singoli edifici di tipologia riconducibile alla residenza mono-bifamiliare (villette singole isolate) e sulle singole aree libere prevalentemente ricadenti in ambiti urbanizzati a media-bassa densità classificati come "TRC", sono ammesse a permesso di costruire semplice operazioni di manutenzione, restauro e risanamento edilizio e ristrutturazione, convenzionato per gli interventi di ampliamento,

	nuova costruzione e sostituzione comportanti il mantenimento della tipologia edilizia esistente, e con i seguenti indici: - If max. 0,4 mq/mq; - Rc max 40 %; - H massima di m. 10,00 pari a tre piani abitabili. c) cambi di destinazione d'uso Sono ammessi nell'ambito delle destinazioni consentite dal precedente punto 2. 5. criteri specifici di sostenibilità ambientale Negli interventi di trasformazione ammessi devono essere rispettati i seguenti criteri specifici di sostenibilità ambientale: incremento del numero degli alberi d'alto fusto di essenze autoctone di almeno il 10% rispetto alla situazione esistente; raccolta differenziata e riciclaggio delle acque piovane; rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone residenziali; riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione. Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile tutti gli edifici di nuova costruzione devono dotarsi di cisterna per la raccolta di acque meteoriche provenienti dalle coperture di dimensione non inferiore a 1 mc. ogni 100 mq. di area libera da utilizzare per l'irrigazione di aree verdi e per gli usi non potabili. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura dell'acqua in entrata, di sfioratore sifonato collegato alla rete per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di sistema di pompaggio per il prelievo dell'acqua e potrà essere collegato alla rete idrica dell'edificio per gli usi consentiti. 6. Gli edifici e le aree ricadenti sulla via A. Gramsci - S.P. n. 89, individuate nello Studio Geologico - Tavola 7 - Carta di Sintesi, nelle aree esondabili classificate in Classe di Fattibilità 4 in quanto soggette a piena di ritorno pari a $T_r = 100$ anni, e di fatto assimilabili a Fasce A del P.A.I., dovranno essere consolidate allo stato di fatto, senza possibilità di aumento di peso insediativo, di ampliamenti (né di SLP né di Rc) o nuove costruzioni. 7. Nelle aree di proprietà ricadenti in parte nel comune di Trescore Balneario e in parte nel comune di Luzzana tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione, dovranno essere sottoposti al confronto tecnico con il Comune di Luzzana, prevedendo la verifica di entrambe le normative tecniche. 8. L'area produttiva dismessa in zona residenziale (posta di fronte al cimitero - attualmente libera per il trasferimento della ditta di trattamento rifiuti metallici in altro Comune), deve essere sottoposta alle necessarie verifiche per escludere un eventuale inquinamento del suolo e della falda, come previsto dal D. Lgs 152/2006 e s.m.i. TRC1 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SPARSI In tale zona sono comprese tutte le aree con insediamenti residenziali sparsi nel tessuto agricolo e non riconducibile in maniera diretta alla conduzione del fondo. In tali aree è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti una tantum nel limite del 20% della S.I.p. regolarmente autorizzata alla data di adozione del presente P.G.T. e comunque entro il limite massimo di 100 mq. di Slp, nel rispetto delle distanze previste dalle norme generali e di zona. L'altezza massima degli edifici non potrà superare i due piani abitabili. E' sempre ammessa la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia. Eventuale demolizione e ricostruzione è subordinato a permesso di costruire convenzionato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 24 in data 13.08.2013 pubblicato sul B.U.R.L. n. 51 in data 18.12.2013
Zona omogenea:	TRC - Tessuto Residenziale Consolidato . art. 11 delle NTA
Norme tecniche di attuazione:	1. Caratteri generali: Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente. 2. Destinazioni d'uso: Residenziali (di cui al punto a del precedente art. 9, comma 1), nonché le relative destinazioni artigianali di servizio e quelle complementari e compatibili. 3. Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati. 4. interventi a permesso di costruire semplice sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree libere: a) modalità e procedure di attuazione Trasformazione diretta, eventualmente convenzionata: il permesso di costruire convenzionato è in ogni caso richiesto per le aree libere di superficie superiore ai 3.000 mq. (art. 8 punto 1 comma 4) , e comunque di trasformazione urbanistico/edilizia estesi ad un intero isolato, che successivamente possono essere realizzati per lotti/interventi singoli successivi. b) modelli di intervento ed altre prescrizioni Su singoli edifici di tipologia riconducibile alla residenza mono-bifamiliare (villette singole isolate) e sulle singole aree libere prevalentemente ricadenti in ambiti urbanizzati a media-bassa densità classificati come "TRC", sono ammesse a permesso di costruire semplice operazioni di manutenzione, restauro e risanamento edilizio e ristrutturazione, convenzionato per gli interventi di ampliamento, nuova costruzione e sostituzione comportanti il mantenimento della tipologia edilizia esistente, e con i seguenti indici: - If max. 0,4 mq/mq; - Rc max 40 %; - H massima di m. 10,00 pari a tre piani abitabili. c) cambi di destinazione d'uso Sono ammessi nell'ambito delle destinazioni consentite dal precedente punto 2. 5. criteri specifici di sostenibilità ambientale Negli interventi di trasformazione ammessi devono essere rispettati i seguenti criteri specifici di sostenibilità ambientale: incremento del numero degli alberi d'alto fusto di essenze autoctone di almeno il 10% rispetto alla situazione esistente; raccolta differenziata e riciclaggio delle acque piovane; rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone residenziali; riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione. Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile tutti gli edifici di nuova costruzione devono dotarsi di cisterna per la raccolta di acque meteoriche provenienti dalle coperture di dimensione non inferiore a 1 mc. ogni 100 mq. di area libera da utilizzare per l'irrigazione di aree verdi e per gli usi non potabili. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura dell'acqua in entrata, di sfioratore sifonato collegato alla rete per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di sistema di pombaggio per il prelevamento dell'acqua e potrà essere collegato alla rete idrica dell'edificio per gli usi consentiti. 6. Gli edifici e le aree ricadenti sulla via A. Gramsci - S.P. n. 89, individuate nello Studio Geologico - Tavola 7 - Carta di Sintesi, nelle aree esondabili classificate in Classe di Fattibilità 4 in quanto soggette a piena di ritorno pari a $T_r = 100$ anni, e di fatto assimilabili a Fasce A del P.A.I., dovranno essere consolidate allo stato di fatto, senza possibilità di aumento di peso insediativo, di ampliamenti (né di SLP né di Rc) o nuove costruzioni. 7. Nelle aree di proprietà ricadenti in parte nel comune di Trescore Balneario e in parte nel comune di Luzzana tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione, dovranno essere sottoposti al confronto tecnico con il Comune di Luzzana, prevedendo la verifica di entrambe le normative tecniche. 8. L'area produttiva dismessa in zona residenziale (posta di fronte al cimitero - attualmente libera per

	il trasferimento della ditta di trattamento rifiuti metallici in altro Comune), deve essere sottoposta alle necessarie verifiche per escludere un eventuale inquinamento del suolo e della falda, come previsto dal D. Lgs 152/2006 e s.m.i. TRC1 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SPARSI In tale zona sono comprese tutte le aree con insediamenti residenziali sparsi nel tessuto agricolo e non riconducibile in maniera diretta alla conduzione del fondo. In tali aree è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti una tantum nel limite del 20% della S.l.p. regolarmente autorizzata alla data di adozione del presente P.G.T. e comunque entro il limite massimo di 100 mq. di Slp, nel rispetto delle distanze previste dalle norme generali e di zona. L'altezza massima degli edifici non potrà superare i due piani abitabili. E' sempre ammessa la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia. Eventuale demolizione e ricostruzione è subordinato a permesso di costruire convenzionato.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 6 in data 18.02.2013 pubblicato sul B.U.R.L. n. 13 in data 27.03.2013
Zona omogenea:	TRC - Tessuto Residenziale Consolidato . art. 11 delle NTA
Norme tecniche di attuazione:	1. Caratteri generali: Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente. 2. Destinazioni d'uso: Residenziali (di cui al punto a del precedente art. 9, comma 1), nonché le relative destinazioni artigianali di servizio e quelle complementari e compatibili. 3. Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati. 4. interventi a permesso di costruire semplice sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree libere: a) modalità e procedure di attuazione Trasformazione diretta, eventualmente convenzionata: il permesso di costruire convenzionato è in ogni caso richiesto per le aree libere di superficie superiore ai 3.000 mq. (art. 8 punto 1 comma 4) , e comunque di trasformazione urbanistico/edilizia estesi ad un intero isolato, che successivamente possono essere realizzati per lotti/interventi singoli successivi. b) modelli di intervento ed altre prescrizioni Su singoli edifici di tipologia riconducibile alla residenza mono-bifamiliare (villette singole isolate) e sulle singole aree libere prevalentemente ricadenti in ambiti urbanizzati a media-bassa densità classificati come "TRC", sono ammesse a permesso di costruire semplice operazioni di manutenzione, restauro e risanamento edilizio e ristrutturazione, convenzionato per gli interventi di ampliamento, nuova costruzione e sostituzione comportanti il mantenimento della tipologia edilizia esistente, e con i seguenti indici: - If max. 0,4 mq/mq; - Rc max 40 %; - H massima di m. 10,00 pari a tre piani abitabili. c) cambi di destinazione d'uso Sono ammessi nell'ambito delle destinazioni consentite dal precedente punto 2. 5. criteri specifici di sostenibilità ambientale Negli interventi di trasformazione ammessi devono essere rispettati i seguenti criteri specifici di sostenibilità ambientale: incremento del numero degli alberi d'alto fusto di essenze autoctone di almeno il 10% rispetto alla situazione esistente; raccolta differenziata e riciclaggio delle acque piovane; rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone residenziali; riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione. Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile tutti gli edifici di nuova costruzione devono dotarsi di cisterna per la raccolta di acque meteoriche provenienti dalle coperture di dimensione non inferiore a 1 mc. ogni 100 mq. di area libera da utilizzare per l'irrigazione di aree verdi e per gli usi non potabili. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura dell'acqua in

	entrata, di sfioratore sifonato collegato alla rete per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di sistema di pombaggio per il prelevamento dell'acqua e potrà essere collegato alla rete idrica dell'edificio per gli usi consentiti. 6. Gli edifici e le aree ricadenti sulla via A. Gramsci - S.P. n. 89, individuate nello Studio Geologico - Tavola 7 - Carta di Sintesi, nelle aree esondabili classificate in Classe di Fattibilità 4 in quanto soggette a piena di ritorno pari a $Tr = 100$ anni, e di fatto assimilabili a Fasce A del P.A.I., dovranno essere consolidate allo stato di fatto, senza possibilità di aumento di peso insediativo, di ampliamenti (né di SLP né di Rc) o nuove costruzioni. 7. Nelle aree di proprietà ricadenti in parte nel comune di Trescore Balneario e in parte nel comune di Luzzana tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione, dovranno essere sottoposti al confronto tecnico con il Comune di Luzzana, prevedendo la verifica di entrambe le normative tecniche. 8. L'area produttiva dismessa in zona residenziale (posta di fronte al cimitero - attualmente libera per il trasferimento della ditta di trattamento rifiuti metallici in altro Comune), deve essere sottoposta alle necessarie verifiche per escludere un eventuale inquinamento del suolo e della falda, come previsto dal D. Lgs 152/2006 e s.m.i. TRC1 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SPARSI In tale zona sono comprese tutte le aree con insediamenti residenziali sparsi nel tessuto agricolo e non riconducibile in maniera diretta alla conduzione del fondo. In tali aree è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti una tantum nel limite del 20% della S.l.p. regolarmente autorizzata alla data di adozione del presente P.G.T. e comunque entro il limite massimo di 100 mq. di Slp, nel rispetto delle distanze previste dalle norme generali e di zona. L'altezza massima degli edifici non potrà superare i due piani abitabili. E' sempre ammessa la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia. Eventuale demolizione e ricostruzione è subordinato a permesso di costruire convenzionato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1 - diversa suddivisione tra i due bagni presenti; 2 - il balcone esterno, lato nord, si presenta con forma rettangolare e non trapezoidale come rappresentato; 3 - nella cantina è presente un pilastro che non è stato raffigurato

Regolarizzabili mediante: Presentazione aggiornamento DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: 1 - diversa suddivisione tra i due bagni presenti; 2 - il balcone esterno, lato nord, si presenta con forma rettangolare e non trapezoidale come rappresentato; 3 - nella cantina è presente un pilastro che non è stato raffigurato

Presentazione aggiornamento DOCFA. Non si indica alcun importo in quanto già stato ricompreso nella stima dei costi di regolarizzazione edilizia

€ 0,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Prima di procedere con la regolarizzazione catastale si dovrà predisporre ed ottenere la sanatoria, di quanto stato realizzato in maniera difforme dalle autorizzazioni rilasciate dal comune di Trescore Balneario, che si presume siano state edificate già durante il cantiere.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Sant'Ambrogio, 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1 - correzione dell'altezza interna indicata in planimetria in quanto è di 2,13 mt. anziché 2,30 mt.

Regolarizzabili mediante: Presentazione aggiornamento DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: 1 - correzione dell'altezza interna indicata in planimetria in quanto è di 2,13 mt. anziché 2,30 mt.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento catastale si stima l'importo, comprensivo di diritti di segreteria	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Informazioni in merito alla conformità catastale: Per poter dichiarare la conformità catastale si dovrà procedere con il relativo aggiornamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/2 e Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS (To) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/2. **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio OMISSIS, in data 27/06/1991, ai nn. 41774/4801; registrato a OMISSIS, in data 15/07/1991, ai nn. 4234; trascritto a OMISSIS, in data 19/07/1991, ai nn. 22103/16606.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina

Titolare/Proprietario: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/2 e Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS (To) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/2. **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Notaio OMISSIS, in data 18/12/1999, ai nn. 92633/29340; registrato a Romano di Lombardia, in data 07/01/2000, ai nn. 11; trascritto a OMISSIS, in data 05/01/2000, ai nn. 529/365.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

sentenza di dichiarazione liquidazione giudiziale a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: sentenza di apertura di liquidazione giudiziale registrato a OMISSIS in data 01/10/2025 ai nn. 82/2025 iscritto/trascritto a OMISSIS in data 19/11/2025 ai nn. 64115/45857.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina

- Trascrizione pregiudizievole:

sentenza di dichiarazione liquidazione giudiziale a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: sentenza di apertura di liquidazione giudiziale registrato a OMISSIS in data 01/10/2025 ai nn. 82/2025 iscritto/trascritto a OMISSIS in data 19/11/2025 ai nn. 64115/45857.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento e cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Trescore Balneario (BG), via Sant'Ambrogio, 2
nessuno

Identificativo corpo: Autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Trescore Balneario (BG), via Sant'Ambrogio, 2
nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento e cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Trescore Balneario (BG), via Sant'Ambrogio, 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3000.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Trescore Balneario (BG), via Sant'Ambrogio, 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: sono state ricomprese in modo indistinte in quelle dell'appartamento.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Appartamento e cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	113,40	1,00	113,40
Balconi	sup lorda di pavimento	11,03	0,33	3,64
cantina	sup lorda di pavimento	5,97	0,50	2,99
		130,40		120,02

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Identificativo corpo: Autorimessa**Accessori:**

Autorimessa 1. Box	Valore a corpo: € 12000
-----------------------	--------------------------------

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

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

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo:** Appartamento e cantina**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Trescore Balneario (BG), via Sant'Ambrogio, 2****Occupato da Sig.ra OMISSIS****Identificativo corpo:** Autorimessa**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Trescore Balneario (BG), via Sant'Ambrogio, 2****Occupato da Sig.ra OMISSIS****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con

l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

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

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

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

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

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di OMISSIS;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

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

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento e cantina. Abitazione di tipo economico [A3]

Trescore Balneario (BG), via Sant'Ambrogio, 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168.042,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	113,40	€ 1.400,00	€ 158.760,00
Balconi	3,64	€ 1.400,00	€ 5.096,00
cantina	2,99	€ 1.400,00	€ 4.186,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.042,00
Valore Finale			€ 168.042,00
Valore corpo			€ 168.042,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 168.042,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.021,00

Autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box

Trescore Balneario (BG), via Sant'Ambrogio, 2

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 6.000,00
------------------------------------	------------

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	120,02	€ 168.042,00	€ 84.021,00
Autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	0,00	€ 12.000,00	€ 6.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 27.006,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.300,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 147.735,70
Valore diritto e quota	€ 73.867,85

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 147.735,70
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

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

Lotto: 002 – Appartamento e cantina Via Abbazia, 26

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Abbazia, 26

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS per la quota di 1/1, foglio 13, particella 3218, subalterno 10, comune Trescore Balneario, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 71 mq., rendita € 198,84

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30/06/1987; - Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord appartamento: su vano scala condominiale e porzione in affaccio su giardino condominiale; su vano scala e su altra U.I. non oggetto di valutazione; affaccio su giardino condominiale; affaccio su giardino condominiale. Confini per contorno in senso orario partendo da nord cantina: su corridoio condominiale; su altra U.I. non oggetto di valutazione; affaccio su giardino condominiale; su corridoio condominiale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di liquidazione giudiziale:

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di sentenza di liquidazione giudiziale ed i dati rintracciati nelle indagini catastali svolte.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato in zona a carattere residenziale nella semi-periferia del Comune di Trescore Balneario, con buone aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale, si trova nei pressi della piazza adibita a mercato ed all'ospedale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Paolo d'Argon - Monastero Benedettino.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Endine.

Attrazioni storiche: Oratorio Suardi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1,0 km, Aeroporto di Orio al Serio 16,0 km, Autostrada A4 ingresso Seriate 13,0 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento con cantina sito in Trescore Balneario, (Bg) in Via Abbadia, 26 con accesso pedonale e carrabile in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale.

L'unità immobiliare posta al piano terzo del complesso denominato "Case Fanfani" con accesso, tramite la scala condominiale è un bilocale composto da un soggiorno/cucina, un disimpegno, un ripostiglio, una camera da letto ed un bagno. Il tutto confina su tre lati con l'esterno, il quarto con il vano scala condominiale ed altra U.I. non oggetto di valutazione. E' inoltre dotato di un terrazzo con accesso dal soggiorno e di una cantina posta al piano terra. Il complesso oggetto di perizia ha una superficie complessiva di circa mq. 64,30 (appartamento) con altezza interna di 3,00 mt., di circa mq. 4,31 (terrazzo) e di circa mq. 6,96 (cantina).

Superficie complessiva di circa mq **75,57**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1955

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Per le motivazioni già esposte nella presente perizia, l'immobile versa in discrete condizioni manutentive. Si evidenzia altresì la presenza di fenomeni di umidità e muffa riscontrati nel locale ripostiglio e nel bagno, presumibilmente dovuti sia a un insufficiente ricambio d'aria sia a possibili criticità riconducibili alla non corretta installazione degli infissi.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ad anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: da ristrutturare
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle gress condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gress condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare Note: nel soggiorno è presente anche una stufa a pellet

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	si presuppone adeguato nel 1990
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	disreto
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	si presuppone adeguato nel 1990
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	nel soggiorno è presente una stufa a pellet
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

NOTE: Si dichiara che l'edificio è stato realizzato prima del 02 settembre 1967 come da planimetria catastale allegata presentata in data 20 aprile 1955. La morfologia edificatoria e strutturale fa supporre che l'immobile sia stato edificato tra il 1950 e 1955

Numero pratica: 3/1966

Intestazione: incaricato dagli inquilini delle case Fanfani

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di piccoli ripostigli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/01/1966 al n. di prot.

NOTE: in data 15.02.1966 il comune non ha autorizzato l'intervento.

Numero pratica: 65/2013

Intestazione: Amministratore del condominio

Tipo pratica: Comunicazione esecuzione interventi edilizi (liberi)

Per lavori: rimozione amianto in copertura e ripristino intonaco di facciata

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 02/04/2013 al n. di prot. 4210

NOTE: in data 06.08.2013 è stata comunicata la fine lavori.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Abbadia, 26

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - è stata eseguita una diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella chiusura del balcone della cucina tramite realizzazione di una parete e nello spostamento della cucina nell'area soggiorno. L'intervento ha comportato la creazione di un nuovo vano ad uso ripostiglio; - è stato realizzato un basamento nella zona cucina, comportando la riduzione dell'altezza interna netta da 3,00 m a 2,90 m. Queste modifiche, molto probabilmente, sono state apportate in anni successivi alla costruzione.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Non potendo controllare la pratica originaria, in quanto ante 1967, si fa riferimento a quanto accatastato ed osservato in sede di sopralluogo.

Oneri di regolarizzazione	
scia in sanatoria	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Una volta depositata la pratica in sanatoria si potrà dichiarare la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Abbadia, 26

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 24 in data 13.08.2013 pubblicato sul B.U.R.L. n. 51 in data 18.12.2013
Zona omogenea:	TRC - Tessuto Residenziale Consolidato . art. 11 delle NTA
Norme tecniche di attuazione:	1. Caratteri generali: Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente. 2. Destinazioni d'uso: Residenziali (di cui al punto a del precedente art. 9, comma 1), nonché le relative destinazioni artigianali di servizio e quelle complementari e compatibili. 3. Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati. 4. interventi a permesso di costruire semplice sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree libere: a) modalità e procedure di attuazione Trasformazione diretta, eventualmente convenzionata: il permesso di costruire convenzionato è in ogni caso richiesto per le aree libere di superficie superiore ai 3.000 mq. (art. 8 punto 1 comma 4) , e comunque di trasformazione urbanistico/edilizia estesi ad un intero isolato, che successivamente possono essere realizzati per lotti/interventi singoli successivi. b) modelli di intervento ed altre prescrizioni Su singoli edifici di tipologia riconducibile alla residenza mono-bifamiliare (villette singole isolate) e sulle singole aree libere prevalentemente ricadenti in ambiti urbanizzati a media-bassa densità classificati come "TRC", sono ammesse a permesso di costruire semplici operazioni di manutenzione, restauro e risanamento edilizio e

	ristrutturazione, convenzionato per gli interventi di ampliamento, nuova costruzione e sostituzione comportanti il mantenimento della tipologia edilizia esistente, e con i seguenti indici: - If max. 0,4 mq/mq; - Rc max 40 %; - H massima di m. 10,00 pari a tre piani abitabili. c) cambi di destinazione d'uso Sono ammessi nell'ambito delle destinazioni consentite dal precedente punto 2. 5. criteri specifici di sostenibilità ambientale Negli interventi di trasformazione ammessi devono essere rispettati i seguenti criteri specifici di sostenibilità ambientale: incremento del numero degli alberi d'alto fusto di essenze autoctone di almeno il 10% rispetto alla situazione esistente; raccolta differenziata e riciclaggio delle acque piovane; rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone residenziali; riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione. Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile tutti gli edifici di nuova costruzione devono dotarsi di cisterna per la raccolta di acque meteoriche provenienti dalle coperture di dimensione non inferiore a 1 mc. ogni 100 mq. di area libera da utilizzare per l'irrigazione di aree verdi e per gli usi non potabili. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura dell'acqua in entrata, di sfioratore sifonato collegato alla rete per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di sistema di pombaggio per il prelevamento dell'acqua e potrà essere collegato alla rete idrica dell'edificio per gli usi consentiti. 6. Gli edifici e le aree ricadenti sulla via A. Gramsci - S.P. n. 89, individuate nello Studio Geologico - Tavola 7 - Carta di Sintesi, nelle aree esondabili classificate in Classe di Fattibilità 4 in quanto soggette a piena di ritorno pari a $Tr = 100$ anni, e di fatto assimilabili a Fasce A del P.A.I., dovranno essere consolidate allo stato di fatto, senza possibilità di aumento di peso insediativo, di ampliamenti (né di SLP né di Rc) o nuove costruzioni. 7. Nelle aree di proprietà ricadenti in parte nel comune di Trescore Balneario e in parte nel comune di Luzzana tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione, dovranno essere sottoposti al confronto tecnico con il Comune di Luzzana, prevedendo la verifica di entrambe le normative tecniche. 8. L'area produttiva dismessa in zona residenziale (posta di fronte al cimitero - attualmente libera per il trasferimento della ditta di trattamento rifiuti metallici in altro Comune), deve essere sottoposta alle necessarie verifiche per escludere un eventuale inquinamento del suolo e della falda, come previsto dal D. Lgs 152/2006 e s.m.i. TRC1 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SPARSI In tale zona sono comprese tutte le aree con insediamenti residenziali sparsi nel tessuto agricolo e non riconducibile in maniera diretta alla conduzione del fondo. In tali aree è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti una tantum nel limite del 20% della S.l.p. regolarmente autorizzata alla data di adozione del presente P.G.T. e comunque entro il limite massimo di 100 mq. di Slp, nel rispetto delle distanze previste dalle norme generali e di zona. L'altezza massima degli edifici non potrà superare i due piani abitabili. E' sempre ammessa la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia. Eventuale demolizione e ricostruzione è subordinato a permesso di costruire convenzionato.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 6 in data 18.02.2013 pubblicato sul B.U.R.L. n. 13 in data 27.03.2013
Zona omogenea:	TRC - Tessuto Residenziale Consolidato . art. 11 delle NTA
Norme tecniche di attuazione:	1. Caratteri generali: Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente. 2. Destinazioni d'uso: Residenziali (di cui al punto a del precedente art. 9, comma 1), nonché le relative destinazioni artigianali di servizio e quelle complementari e compatibili. 3. Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento

	diretto. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati. Rapporto di stima di liquidazione Giudiziale n. 821/2025 trimonio edilizio esistente e sulle aree libere: a) modalità e procedure di attuazione Trasformazione diretta, eventualmente convenzionata: il permesso di costruire convenzionato è in ogni caso richiesto per le aree libere di superficie superiore ai 3.000 mq. (art. 8 punto 1 comma 4) , e comunque di trasformazione urbanistico/edilizia estesi ad un intero isolato, che successivamente possono essere realizzati per lotti/interventi singoli successivi. b) modelli di intervento ed altre prescrizioni Su singoli edifici di tipologia riconducibile alla residenza mono-bifamiliare (villette singole isolate) e sulle singole aree libere prevalentemente ricadenti in ambiti urbanizzati a media-bassa densità classificati come “TRC”, sono ammesse a permesso di costruire semplici operazioni di manutenzione, restauro e risanamento edilizio e ristrutturazione, convenzionato per gli interventi di ampliamento, nuova costruzione e sostituzione comportanti il mantenimento della tipologia edilizia esistente, e con i seguenti indici: - If max. 0,4 mq/mq; - Rc max 40 %; - H massima di m. 10,00 pari a tre piani abitabili. c) cambi di destinazione d’uso Sono ammessi nell’ambito delle destinazioni consentite dal precedente punto 2. 5. criteri specifici di sostenibilità ambientale Negli interventi di trasformazione ammessi devono essere rispettati i seguenti criteri specifici di sostenibilità ambientale: incremento del numero degli alberi d’alto fusto di essenze autoctone di almeno il 10% rispetto alla situazione esistente; raccolta differenziata e riciclaggio delle acque piovane; rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone residenziali; riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione. Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile tutti gli edifici di nuova costruzione devono dotarsi di cisterna per la raccolta di acque meteoriche provenienti dalle coperture di dimensione non inferiore a 1 mc. ogni 100 mq. di area libera da utilizzare per l’irrigazione di aree verdi e per gli usi non potabili. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura dell’acqua in entrata, di sfioratore sifonato collegato alla rete per smaltire l’eventuale acqua in eccesso e di sistema di pombaggio per il prelevamento dell’acqua e potrà essere collegato alla rete idrica dell’edificio per gli usi consentiti. 6. Gli edifici e le aree ricadenti sulla via A. Gramsci - S.P. n. 89, individuate nello Studio Geologico - Tavola 7 - Carta di Sintesi, nelle aree esondabili classificate in Classe di Fattibilità 4 in quanto soggette a piena di ritorno pari a $Tr = 100$ anni, e di fatto assimilabili a Fasce A del P.A.I., dovranno essere consolidate allo stato di fatto, senza possibilità di aumento di peso insediativo, di ampliamenti (né di SLP né di Rc) o nuove costruzioni. 7. Nelle aree di proprietà ricadenti in parte nel comune di Trescore Balneario e in parte nel comune di Luzzana tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione, dovranno essere sottoposti al confronto tecnico con il Comune di Luzzana, prevedendo la verifica di entrambe le normative tecniche. 8. L’area produttiva dismessa in zona residenziale (posta di fronte al cimitero - attualmente libera per il trasferimento della ditta di trattamento rifiuti metallici in altro Comune), deve essere sottoposta alle necessarie verifiche per escludere un eventuale inquinamento del suolo e della falda, come previsto dal D. Lgs 152/2006 e s.m.i. TRC1 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SPARSI In tale zona sono comprese tutte le aree con insediamenti residenziali sparsi nel tessuto agricolo e non riconducibile in maniera diretta alla conduzione del fondo. In tali aree è consentito l’ampliamento degli edifici esistenti una tantum nel limite del 20% della S.l.p. regolarmente autorizzata alla data di adozione del presente P.G.T. e comunque entro il limite massimo di 100 mq. di Slp, nel rispetto delle distanze previste dalle norme generali e di zona. L’altezza massima degli edifici non potrà superare i due piani abitabili. E’ sempre ammessa la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia. Eventuale demolizione e ricostruzione è subordinato a permesso di costruire convenzionato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Abbadia, 26

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1 - è stato realizzato un tamponamento tra soggiorno e cucina, con conseguente traslazione della cucina e realizzazione di un unico ambiente open space soggiorno/cucina; 2 - è stata realizzata la chiusura del balcone della cucina, con conseguente creazione di un vano adibito a ripostiglio; 3 - l'altezza interna netta utile è di 3,00 mt. per l'intero appartamento, fatta eccezione per la zona cucina, che presenta un'altezza pari a 2,90 mt.

Regolarizzabili mediante: Presentazione aggiornamento DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: 1 - è stato realizzato un tamponamento tra soggiorno e cucina, con conseguente traslazione della cucina e realizzazione di un unico ambiente open space soggiorno/cucina; 2 - è stata realizzata la chiusura del balcone della cucina, con conseguente creazione di un vano adibito a ripostiglio; 3 - l'altezza interna netta utile è di 3,00 mt. per l'intero appartamento, fatta eccezione per la zona cucina, che presenta un'altezza pari a 2,90 mt.

<i>Presentazione aggiornamento DOCFA. Non si indica alcun importo in quanto già stato ricompreso nella stima dei costi di regolarizzazione edilizia</i>	€ 0,00
---	--------

Informazioni in merito alla conformità catastale: Prima di procedere con la regolarizzazione catastale si dovrà predisporre ed ottenere la sanatoria, di quanto stato realizzato in maniera difforme dalle autorizzazioni rilasciate dal comune di Trescore Balneario, che si presume siano state edificate già durante il cantiere, o in una fase temporale di poco successiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/1. **attuale proprietario.** In forza di certificato di denuncia successione, in data 26/09/2014, ai nn. 10330/9990/14; trascritto a OMISSIS, in data 01/09/2015, ai nn. 35438/24497.

Titolare/Proprietario: Sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Bg) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/1. **attuale proprietario.** In forza di accettazione tacita di eredità, in data 16/02/2016, ai nn. 58111/18281; trascritto a OMISSIS, in data 01/03/2016, ai nn. 8381/5764.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

sentenza di dichiarazione liquidazione giudiziale a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: sentenza di apertura di liquidazione giudiziale registrato a OMISSIS in data 01/10/2025 ai nn. 82/2025 iscritto/trascritto a OMISSIS in data 19/11/2025 ai nn. 64115/45857.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento e cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Trescore Balneario (BG), via Abbazia, 26
nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 728,09.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuno. 1.106,13

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento e cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	64,30	1,00	64,30
Balcone	sup lorda di pavimento	4,31	0,33	1,42
Cantina	sup lorda di pavimento	6,96	0,50	3,48
		75,57		69,20

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

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

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Ali Mahmood, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2018 per l'importo di euro 4.200 con cadenza annuale

Registrato a dpbg ut Treviglio il 20/10/2018 ai nn.004352

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/10/2026

Note: si porta l'attenzione dell'acquirente che la cantina oggetto di valutazione non è utilizzata da sig. Ali ma da

altro soggetto senza contratto, ed il sig. Ali ne utilizza una, a sua volta senza contratto.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

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

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento e cantina. Abitazione di tipo economico [A3]

Trescore Balneario (BG), via Abbadia, 26

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	64,30	€ 1.100,00	€ 70.730,00
Balcone	1,42	€ 1.100,00	€ 1.562,00
Cantina	3,48	€ 1.100,00	€ 3.828,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.120,00
Valore Finale			€ 76.120,00
Valore corpo			€ 76.120,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.120,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------

			dio ponderale	quota
Appartamento e cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	69,20	€ 76.120,00	€ 76.120,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.418,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 61.702,00
Valore diritto e quota	€ 61.702,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.702,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

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

Allegati:

- Documentazione fotografica Lotto 1 (all. 1)
- Documentazione fotografica Lotto 2 (all. 2)
- Visura catastale storica per immobile Lotto 1 (all. 3)
- Visura catastale storica per immobile Lotto 2 (all. 4)
- Visure ipotecarie Lotto 1 e 2 (all. 5)
- Atti di provenienza Lotto 1 (all. 6-7)
- Atti di provenienza Lotto 2 (all. 8)
- Planimetrie catastali Lotto 1 (all. 9-10)
- Planimetrie catastali Lotto 2 (all. 11)
- Permessi Comunali Lotto 1 (all.12)
- Permessi Comunali Lotto 2 (all.13)
- Contratto di affitto per Lotto 2 (all. 14)

Bergamo, lì 13-05-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Cristian Perletti

