

Beni in Grassobbio (Bergamo)
Località/Frazione
Via Giulio Cesare 15

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Giulio Cesare 15

Note: Appartamento posto al primo piano di edificio composto da 9 unità abitative di cui 4 al piano terra con ingresso singolo e altre 5 fra cui quella in oggetto, con accesso comune da scala esterna condominiale. Al piano interrato box di pertinenza.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Art&Dil S.r.l. - Plena proprietà

Cod. Fiscale: 03107470157

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Art&dil con sede in Zanica, foglio 3, particella 6932, subalterno 8, scheda catastale bg0171195 del 25/5/2009, indirizzo Via Giulio Cesare, piano 1, comune Grassobbio, categoria A2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 263.39

Derivante da: Costituzione del 25/5/2009 n. 1680/2009 in atti dal 25/5/2009 (protocollo BG0171195) Registrazione: costituzione

Confini: Al piano primo: nord parte comune, est sub 2, sud affaccio su esterno e ovest sub 9 Al piano sottotetto: nord sub 10 e 11, a est sub 7, a sud affaccio su esterno e a ovest sub 9.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Art&dil srl con sede in Zanica, foglio 3, particella 6932, subalterno 17, scheda catastale prtocollo bg0171195 del 25/5/2009, indirizzo Via Giulio Cesare, piano s1, comune Grassobbio, categoria c6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita € 21.07

Derivante da: Costituzione del 25/5/2009 n. 1680/2009 in atti dal 25/5/2009 (protocollo BG0171195) Registrazione: costituzione

Confini: a nord sub 18 (box), a sud sub 16 (box) a est confine e a ovest confine lotto condominiale

Note sulla conformità catastale: La scheda catastale riporta correttamente lo stato di fatto.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona di espansione residenziale posta ai margini dell'abitato e decentrata. In prossimità di aree agricole e non distante da zone industriali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Caratteristiche zone limitrofe: aeroportuali

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Serio.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus per Bergamo 800 m, aeroporto di Orio al Serio 30 minuti

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (vedasi relazione notarile allegata)**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.136,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.648,00 €. Dal bilancio preventivo fornito dall'amministratore di condominio risultano a carico di Art&di € 2.648,84

Millesimi di proprietà: Dalla tabella millesimale si legge che l'immobile in oggetto, compreso il box hanno 85,68/1000 di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Impianto di riscaldamento centralizzato e pannelli solare termico.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è condominiale.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Art&di srl con sede in Zanica dal 20/11/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita e rogito di Notaio Baratteri Adriano in data 20/11/2009 ai nn. 45942/11306.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: certificato di agibilità

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L. 25/03/96, n. 154)

Note tipo pratica: P.E. 135/07-1

Per lavori: Formazione nuovo edificio residenziale di 9 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 21/04/2011 al n. di prot. 4386/az
NOTE: Documento allegato alla relazione.

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: P.E. 135/07-1

Per lavori: Formazione nuovo edificio residenziale di 9 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/10/2007 al n. di prot. 0013433

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività Variante 1

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: P.E. 135/07-1

Per lavori: Formazione nuovo edificio residenziale di 9 alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/06/2008 al n. di prot. 0008035

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività Variante 2

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: P.E. 135/07-1

Per lavori: Formazione nuovo edificio residenziale di 9 alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/05/2009 al n. di prot. 0005101

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Partizione interna.
Regolarizzabili mediante: Formazione di tavolato interno e posizionamento serramento interno
Descrizione delle opere da sanare: In particolare si rileva la mancanza di una partizione interna che determina l'assenza del disimpegno tra la cucina-zona pranzo e il bagno.

Formazione di muratura interna: € 1.000,00

Progetto di recupero sottotetto: € 3.500,00

Demolizione di parte di terrazzo : € 5.000,00

Oneri Totali: € 9.500,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Altezza interno sottotetto.

Regolarizzabili mediante: Progetto di recupero sottotetto.

Descrizione delle opere da sanare: L'intero sottotetto deve essere regolarizzato in quanto presenta caratteristiche differenti rispetto a quanto assentito. Pertanto è necessario procedere alla redazione di progetto di recupero sottotetto ai sensi della normativa regionale, essendo trascorsi più di cinque anni dall'abitabilità dell'edificio.

Note: La pratica dovrà comprendere anche una sanatoria oltre a eventuali opere murarie.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Balcone esterno

Regolarizzabili mediante: Demolizione di parte della balconata.

Descrizione delle opere da sanare: E' stato realizzato un terrazzo anziché due balconi. Questo comporta la modifica della superficie lorda di pavimento, la distanza dei fabbricati, la diminuzione

dei rapporti aeroilluminanti dei locali posti al piano terreno di altre proprietà.

Note sulla conformità edilizia: Nonostante sia stata rilasciata l'agibilità, è necessario adeguare l'unità abitativa per difformità rispetto a quanto assentito.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC 9 del 13/4/2012
Zona omogenea:	Ambiti residenziali consolidati di saturazione o riqualificazione
Norme tecniche di attuazione:	<p>Le modificazioni degli edifici esistenti sono disciplinate dall'art. 5 delle presenti norme. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione sono sempre ammessi. Per tutti gli edifici gli interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari e nel rispetto di quanto prescritto dal comma 34 dell'Art. 1 e dall'Art. 4, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3, della L.R. 12/2005 e s.m.i. (con possibilità di operare la monetizzazione dei medesimi). Per interventi su edifici esistenti, compresi quelli oggetto di ristrutturazione e sostituzione edilizia, è confermato il preesistente volume fisico vuoto per pieno, ampliabile o incrementabile una tantum fino al massimo del 20%. È consentito il recupero per usi residenziali di fabbricati rurali non più utilizzati a tali fini. In tal senso, la chiusura di fienili e porticati deve consentire la lettura della struttura originaria. Per i lotti liberi l'indice fondiario massimo è di 0,5 mq. di slp per ogni mq. di superficie fondiaria, come meglio specificato nei punti che seguono relativi alla modificazione delle aree. 2) Ambiti per fabbricati raggruppati, a schiera o a palazzina condominiale: Parametri urbanistici Indice fondiario: 0,5 mq. SLP/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora saturata. Parametri edilizi - H massima: mt. 13,00; - rapporto di copertura: 50%; le aree libere devono essere sistemate a verde nel rispetto dei limiti della superficie drenante minima, fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati nel presente articolo; - distanza da spazi pubblici: è</p>

	<p> confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5; - distanza da confini privati: m. 5 o aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante; - distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R.: * pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contigui; * pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto; - distanza da fabbricati: m. 10 o aderenza. E' sempre ammessa la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con la sistemazione a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 50%. C. Destinazioni d'uso: La destinazione d'uso prevalente è residenziale. E' consentita, nel rispetto di quanto stabilito dai successivi Artt. 31 e 32, l'allocazione di esercizi commerciali di vicinato (tipologia merceologica alimentare e non alimentare) e medie strutture di vendita (tipologia merceologica alimentare e non alimentare), nonché di attività di artigianato di servizio e di funzioni terziarie, nel rispetto di quanto dettato in proposito nei successivi articoli delle presenti Norme in merito alle attività commerciali. Sono, altresì, ammesse attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e pubblici esercizi, da ubicarsi al piano terra ed al primo piano dagli edifici, nonché, in tutti i piani, attività turistico-ricettive e studi professionali, precisandosi, con riferimento agli studi medici e veterinari, che i medesimi possono trovare allocazione esclusivamente al piano terreno ed al primo piano. E' ammessa la realizzazione di parcheggi, preferibilmente interrati, anche nella tipologia pluripiano. Per le attività commerciali e terziarie, già insediate ai piani superiori al primo alla data di adozione del PdR, sono consentiti interventi che prevedano la prosecuzione delle attività insediate. D. Modalità attuative: Titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire, Denuncia di inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ovvero titolo edilizio convenzionato). E' richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità. Analoga procedura si attua per gli interventi di trasformazione di attività produttive dismesse e di recupero o ampliamento di attività produttive in atto. La convenzione o atto d'obbligo sono approvati dalla Giunta Comuna- </p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	le su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale. L'uso dei sottotetti degli edifici è consentito nell'osservanza di quanto dettato dai precedenti Artt. 1 e 4.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.5 mq SLP/mq SF
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	m 13
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento

Monolocale posto al piano primo e secondo di una palazzina residenziale di nove unità abitative di tre piani fuori terra e uno interrato ad uso autorimessa, cantina e locale centrale termica. L'accesso all'unità in questione avviene da scala comune direttamente dalla via Giulio Cesare. All'interno vi è un ingresso direttamente su zona cucina, soggiorno e letto; vi è quindi un bagno che non è dotato di disimpegno come invece dovrebbe essere da progetto. Dalla scala interna si accede al sottotetto che è diviso in due locali non abitabili e un ripostiglio.

Tutti i locali non sono stati pavimentati e nemmeno la zona cucina e il bagno hanno i rivestimenti. Le pareti sono finite a gesso da tinteggiare.

Sono stati realizzati gli impianti elettrici, di riscaldamento a pannelli radianti, idraulici ed è stata fatta la predisposizione per l'impianto di condizionamento.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, ma non vi sono sistemi di oscuramento.

La scala interna è in granito ma non vi è il parapetto. Mancano le porte interne. La porta di primo ingresso è blindata.

Il piano sottotetto ha caratteristiche analoghe al piano primo e la copertura in legno è a vista.

La distribuzione complessiva dei vani è sufficiente.

L'esterno dell'immobile è finito con intonaco pitturato. L'accesso al piano terreno avviene tramite scala interna e dalla rampa box.

L'edificio è classificato con classe energetica B 33,6KW/mq

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Art&Dil S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03107470167

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 75,50

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2009

Impianti:

Antenna collettiva

Citofonico

tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Condizionamento

tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame
- Note: Solo predisposizione

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Energia solare

tipologia: pannelli termici solari piani utilizzazione: riscaldamento e scaldabagno condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Fognatura

recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Gas

tipologia: sottotraccia alimentazione: gasolio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Termico

tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
- Note: A pannelli radianti annegati nella soletta.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile è composto da un monolocale al piano primo e da un piano sottotetto non abitabile, oltre ad box.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente
residenza	sup lorda di pavimento	33,00	1,00	33
sottotetto non abitabile	sup lorda di pavimento	45,00	0,50	22
		78,00		55

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Grassobbio

Tipologia: residenza

Valore di mercato min (€/mq): 960

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1050

Accessori

Appartamento

1. Box

posto al piano interrato - Sviluppa una superficie complessiva di 1,2 mq

Valore a corpo: € 1.200,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2009

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: A pannelli radianti con riscaldamento centralizzato.

Stato impianto: In funzione.

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2009

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione: solo predisposizione

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato si basa sui valori della stima immobili dell'agenzia delle entrate, tenendo conto delle condizioni attuali del mercato immobiliare e dell'offerta presente sul territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Grassobbio;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia del territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri adottati sono riferiti alla quotazione dell'agenzia del territorio per il secondo semestre 2015 con quotazione per edifici residenziali in zona lontana dal centro da € 960 a € 1050 al mq.

Per quanto riguarda il box si è stimato un valore a corpo pari a € 12.000.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il criterio di stima adottato si basa sui valori della stima immobili dell'agenzia delle entrate, tenendo conto delle condizioni attuali del mercato immobiliare e dell'offerta presente sul territorio.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenza	33,00	€ 960,00	€ 31.680,00
sottotetto non abitabile	22,50	€ 960,00	€ 21.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 53.280,00

Riparazione infiltrazioni dalla copertura detrazione di € 1000,00 € -1.000,00

detrazione per finiture mancanti detrazione del 10,00% € -5.228,00

Valore corpo € 47.052,00

Valore Accessori € 12.000,00

Valore complessivo intero € 59.052,00

Valore complessivo diritto e quota € 59.052,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	55,50	€ 59.052,00	€ 59.052,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.648,84

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'appartamento non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova:

€ 46.903,16

Data generazione:
26-05-2016

L'Espresso alla stima
Francesco Anzivino

