

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 192/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa OMISSIS



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Omissis

Codice fiscale: Omissis

Studio in: Via Omissis

Telefono: Omissis

Fax: Omissis

Email: Omissis

Pec: Omissis

Beni in **Pradalunga (BG)**

Località/Frazione

Via Serio, 23

INDICE**Lotto: 001 - Nuda Proprietà Appartamento con cantina, box e posto auto**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: Appartamento	6
Corpo: Box	7
Corpo: Posto auto scoperto	7
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: Appartamento	8
Corpo: Box	14
Corpo: Posto auto scoperto	17
3. PRATICHE EDILIZIE	20
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	23
Corpo: Appartamento	23
Corpo: Box	23
Corpo: Posto auto scoperto	23
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	23
Corpo: Appartamento	23
Corpo: Box	24
Corpo: Posto auto scoperto	25
5. CONFORMITÀ CATASTALE	26
Corpo: Appartamento	26
Corpo: Box	26
Corpo: Posto auto scoperto	26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	27
Corpo: Appartamento	27
Corpo: Box	28
Corpo: Posto auto scoperto	28
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	28
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29
Corpo: Appartamento	29
Corpo: Box	30

Corpo: Posto auto scoperto	30
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	32
Corpo: Appartamento	32
Corpo: Box	33
Corpo: Posto auto scoperto	34
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	34
11. STATO DI POSSESSO	35
Corpo: Appartamento	35
Corpo: Box	35
Corpo: Posto auto scoperto	35
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	35
Criterio di stima	35
Fonti d'informazione	36
Valutazione corpi.....	36
Adeguamenti e correzioni della stima.....	37
Prezzo base d'asta del lotto.....	37

INFORMAZIONI PROCEDURA**Giudice:** Dott.ssa OMISSIS**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 04-11-2024 alle 11:30**Creditore Procedente:** OMISSIS**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS**Esecutato:** OMISSIS**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** OMISSIS**Data nomina:** 30-05-2024**Data giuramento:** 31-05-2024**Data sopralluogo:** 27-06-2024

Cronologia operazioni peritali: Premesso che in data 31-05-24 mi è pervenuta mail pec dal Tribunale di Bergamo con Decreto di Fissazione di Udienza (ex art. 569 c.p.c.) con cui il G.E. D.ssa Omissis mi nominava Ctu relativamente alla Esecuzione Immobiliare sopra; - che il giorno stesso il sottoscritto ha inviato mail di risposta ad accettazione dell'incarico affidato e che si è subito attivato per richiedere ad Efisystem a disposizione il fascicolo; - in data 31/05/24 il Ctu esegue prima ispezione telematica catastale per il reperimento delle visure storiche, estratto mappa, elaborato planimetrico e planimetrie delle unità imm. oggetto di P.E; - in data 03/06/24 il Ctu ha contattato per mail lo studio del Notaio Omissis chiedendogli copia semplice dell'atto di acquisto dell'esecutato, e copia dell'atto di provenienza, ma il Notaio riferisce che ha perso i file d'archivio e che può rilasciare solo copia autentica del titolo, pertanto il Ctu lascia in sospeso il suo reperimento confidando nell'averne copia dal proprietario/occupante; - in data 07/06/24 il Ctu ha presentato telematicamente al Comune di Pradalunga formale richiesta di Accesso Atti Amm. per poter prendere visione dei titoli edilizi relativi all'unità immobiliare oggetto di P.E. al fine di verificarne la conformità edilizia; - sempre nello stesso giorno il Ctu invia all' Ufficio Anagrafe del Comune di Pradalunga richiesta per il reperimento del Certificato di stato civile e del Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, con riscontro immediato dell'Uff. Anagrafe che fa pervenire solamente l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio sostenendo che corrisponde al Certificato di stato civile in quanto indica che l'esecutato è coniugato; - sempre in data 07-06-24 il Ctu invia una mail al custode chiedendogli di essere contattato per definire la data per il sopralluogo congiunto agli immobili oggetto di p.e., facendole presente che l'esecutato è residente a L'Avana (Cuba) e che l'appartamento con il box e posto auto dovrebbero essere occupati dalla Sig.ra Omissis che detiene il diritto di abitazione; - in data 10/06/24 il Ctu è contattato dal Custode ed assieme si definisce come data per il sopralluogo congiunto il giorno 27/06/24 alle ore 15,30, lasciando il compito al Custode di provvedere a contattare l'occupante chiedendole la sua disponibilità per l'accesso agli immobili; Il custode riesce a prendere contatti con la figlia dell'occupante ed aver conferma della data del sopralluogo, comunicandolo poi al Ctu in data 17/06/24; - in data 12-06-24 il Ctu ha avuto possibilità di recarsi presso l'Ufficio Tecnico comunale di Pradalunga per prendere visione delle pratiche edilizie messe a disposizione, e richiederne copia elettronica; - in data 27-06-24 giorno concordato per il sopralluogo, il Ctu si è recato presso l'immobile da periziare, espletando le necessarie verifiche ed accertamenti, eseguendo esaustivi rilievi metrici e fotografici del fabbricato in generale, nonché dell'appartamento, del box e del posto auto, messi a disposizione dal nipote dell'occupante; - in data 28/06/24 il Ctu ha provveduto alla compilazione della specifica Check List, inviandola poi al Custode, richiedendone il completamento ed il controllo della correttezza dei dati inseriti, e chiedendo al custode copia dell'atto d'acquisto dell'esecutato, reperito durante il sopralluogo, ricevendolo nel medesimo giorno; - in data 04-07-24 il Ctu dopo aver ricevuto dal custode le indicazioni per il completamento/correzioni della Check List, ha redatto relazione delle verifiche preliminari sulla completezza documentale di cui all'art.567, comma 2° del c.p.c., provvedendo poi alla sua trasmissione al Tribunale, assieme alla scheda medesima ed alla documentazione allegata; - nel medesimo giorno il Ctu ha esperito le verifiche ipotecarie telematiche reperendo con il nominativo dell'esecutato gli elenchi delle iscrizioni e trascrizioni a suo carico verificandone la pertinenza e reperendo quelle oggettive; - in data 09-07-24 il Ctu ha esperito le dovute verifiche urbanistiche relative al fabbricato in cui insistono le unità immobiliari oggetto di perizia, verificandone la conformità urbanistica e reperendo gli estratti del pgt e le norme tecniche specifiche; - nei giorni successivi il Ctu ha redatto gli elaborati grafici di rilievo delle unità immobiliari sulla scorta delle misure reperite durante il sopralluogo delle o.p. e degli elaborati grafici di progetto ed inizia la redazione della perizia estimativa; - nei primi giorni del mese di agosto il Ctu esegue le dovute verifiche e ricerche di mercato con reperimento dei valori commerciali su beni consimili del medesimo comune e continua la stesura della perizia; in data 28/08/24 il Ctu invia mail all'Amministratore di condominio chiedendogli di far avere la documentazione contabile condominiale con la situazione aggiornata delle spese insolute a carico dell'esecutato, ricevendo nel medesimo giorno tutta la documentazione; - nei giorni finali il Ctu ha potuto completare alla stesura della relazione peritale portando a compimento l'incarico affidato dal G.E. con la stima degli immobili.

Beni in **Pradalunga (BG)**
Via Serio, 23

Lotto: 001 - Nuda Proprietà Appartamento con cantina, box e posto auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Serio, 23

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Il Sig. OMISSIS originariamente sposato con la Sig.ra OMISSIS nata ad Alzano Lombardo il 22/05/1959 c.f. OMISSIS, in regime di separazione dei beni, a seguito di Atto Giudiziale con sentenza di Divorzio e cessazione dei diritti civili del matrimonio avvenuto in data 18/10/1980 di cui l'art. 19 Legge n.74 del 06/03/1987. Successivamente in data 12/06/2009 il Sig. OMISSIS. si sposa a L'Avana (Cuba) con la Sig.ra OMISSIS, nata il 22/09/1970 a Cuba, scegliendo il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a Pradalunga (BG) il 06/09/1957, codice fiscale: OMISSIS, in separazione dei beni, per la quota di nuda proprietà di 1/1; OMISSIS, nata a Nembro (BG) il 05/08/1930, codice fiscale: OMISSIS, per la quota di abitazione di 1/1., foglio 2, particella 4697, subalterno 2, indirizzo Via Serio, piano T-S1, comune Pradalunga, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5, superficie 64, rendita € 298,25
Derivante da: - Costituzione del 21/12/1996 in atti dal 21/12/1996 (n.C00912.1/1996) - Variazione nel classamento del 13/11/2001 Pratica n.381683 in atti dal 13/11/2001 Variazione di classamento (13257.1/2001)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'appartamento partecipa sulla comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e per destinazione del costruttore, compresi gli accessori, le accessioni e le pertinenze, secondo le previsioni dell'art. 1117 e seguenti del c.c., così come riportate sull'elaborato planimetrico unito alla menzionata denuncia di accatastamento e descritte nel regolamento di condominio di cui al Subalterno 1; Nell'atto di acquisto si fa riferimento al regolamento condominiale ed alle tabelle millesimali allegate allo stesso, senza riportare i millesimi spettanti alle u.i. in oggetto per le parti comuni, tuttavia dalla documentazione contabile fornita dall'amministratore di condominio risulta che i millesimi di proprietà delle unità imm. oggetto della presente p.e. sono di 46,561 millesimi.

Confini: Confini dell'appartamento, partendo da nord in senso orario: Vuoto sul cortile sub.1 e U.I. sub. 3, vano scala comune, corridoio di accesso pedonale, strada comunale via Serio; del ripostiglio: cantina subalterno 5, corridoio comune sub.1, corsello box sub.1.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali dell'unità immobiliare sopra indicata a quelli indicati nell'atto di pignoramento, sia per consistenza, superficie e rendita catastale.

Identificativo corpo: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serio, 25

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a Pradalunga (BG) il 06/09/1957, codice fiscale: OMISSIS, in separazione dei beni, per la quota di nuda proprietà di 1/1; OMISSIS, nata a Nembro (BG) il 05/08/1930, codice fiscale: OMISSIS, per la quota di abitazione di 1/1., foglio 2, particella 4697, subalterno 32, indirizzo Via Serio, piano S1, comune Pradalunga, categoria C/6, classe 2, consistenza 13mq, superficie 14mq, rendita € 20,14

Derivante da: - Costituzione del 21/12/1996 in atti dal 21/12/1996 (n.C00912.1/1996) - Variazione nel classamento del 13/11/2001 Pratica n.381683 in atti dal 13/11/2001 Variazione di classamento (13257.1/2001)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Il Box partecipa sulla comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e per destinazione del costruttore, compresi gli accessori, le accessioni e le pertinenze, secondo le previsioni dell'art. 1117 e seguenti del c.c., così come riportate sull'elaborato planimetrico unito alla menzionata denuncia di accatastamento e descritte nel regolamento di condominio di cui al Subalterno 1; Nell'atto di acquisto si fa riferimento al regolamento condominiale ed alle tabelle millesimali allegate allo stesso, senza riportare i millesimi spettanti alle u.i. in oggetto per le parti comuni, tuttavia dalla documentazione contabile fornita dall'amministratore di condominio risulta che i millesimi di proprietà delle unità imm. oggetto della presente p.e. sono di 46,561 millesimi.

Confini: Confini del Box, partendo da nord in senso orario: sub.27 e sub.5, sub.5 e sub.3, corsello sub.1, sub.31.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali dell'unità immobiliare sopra indicata a quelli indicati nell'atto di pignoramento, sia per consistenza, superficie e rendita catastale.

Identificativo corpo: Posto auto scoperto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serio, 25

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a Pradalunga (BG) il 06/09/1957, codice fiscale: OMISSIS, in separazione dei beni, per la quota di nuda proprietà di 1/1; OMISSIS, nata a Nembro (BG) IL 05/08/1930, codice fiscale: OMISSIS, per la quota di abitazione di 1/1., foglio 2, particella 4697, subalterno 45, indirizzo Via Serio, piano T, comune Pradalunga, categoria C/6, classe 2, consistenza 11mq, superficie 10mq, rendita € 17,04

Derivante da: - Costituzione del 21/12/1996 in atti dal 21/12/1996 (n.C00912.1/1996) - Variazione nel classamento del 13/11/2001 Pratica n.381683 in atti dal 13/11/2001 Variazione di classamento (13257.1/2001)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Il Posto auto scoperto partecipa sulla comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e per destinazione del costruttore, compresi gli accessori, le accessioni e le pertinenze, secondo le previsioni dell'art. 1117 e seguenti del c.c., così come riportate sull'elaborato planimetrico unito alla menzionata denuncia di accatastamento e descritte nel regolamento di condominio di cui al Subalterno 1; Nell'atto di acquisto si fa riferimento al regolamento condominiale ed alle tabelle millesimali allegate allo stesso, senza riportare i millesimi spettanti alle u.i. in oggetto per le parti comuni, tuttavia dalla documentazione contabile fornita dall'amministratore di condominio risulta che i millesimi di proprietà delle unità imm. oggetto della presente p.e. sono di 46,561 millesimi.

Confini: Confini del Posto auto scoperto, partendo da nord in senso orario: sub.1 corsello, sub.44, cortile sub.1, sub.46.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali dell'unità immobiliare sopra indicata a quelli indicati nell'atto di pignoramento, sia per consistenza, superficie e rendita catastale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Oggetto della presente perizia è la nuda proprietà di un appartamento con giardino esclusivo e un vano accessorio, con un box ed un posto auto scoperto pertinenziali, tutti posti all'interno di un complesso residenziale composto da 16 unità abitative, 24 box e 16 posti auto, posto in zona semicentrale del Comune di Pradalunga, via Serio civ. 23, in prossimità della ciclabile del Parco del lungo fiume Serio; l'appartamento è posto al piano terra della porzione di testa dell'edificio, con giardino esclusivo su due lati. Il fabbricato si trova a pochi passi dal centro paese, con nelle sue immediate vicinanze Comuni più importanti come a circa 2,1Km Nembro, 3,2Km Albino, 6,0Km Alzano Lombardo, 11Km da Bergamo. Il comune è collegato ai principali paesi dell'hinterland da autobus di linea passanti direttamente sulla SS 671 e S.P. 65 che percorrono tutta la Valle Seriana, con la stazione Teb di Pradalunga a circa 0,60Km, il casello autostradale di Seriate dell'A4 Torino/Venezia a 13Km, o raggiungere l'aeroporto di Orio al Serio, a 19Km. Nel suo immediato intorno l'edificio dista circa 500 metri dal centro del paese, con ufficio postale, negozi vari, municipio, oratorio, campo sportivo e scuola primaria raggiungibili in pochi minuti di auto o a piedi, oppure nel raggio di 5,0 Km comodamente servito da tutti i principali servizi primari e secondari, quali scuole, biblioteca, ecc., discretamente servita da eventuali infrastrutture per i paesi limitrofi ed il capoluogo di provincia.

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.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nembro, Albino, Alzano Lombardo, Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Lungo fiume Serio.

Attrazioni storiche: Chiesa S.S. Cristoforo e Vincenzo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di line S30D 500m, Tram TEB 600m, S.S.671 2,30Km, S.P.65 100m, A4 casello di Seriate 13Km, Aeroporto di Orio al Serio 19Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Oggetto della presente perizia è un appartamento con giardino privato posto a piano terra ed un locale accessorio Rip./lavanderia a piano interrato, posto su porzione di testata est del fabbricato condominiale a stecca di tre piani fuori terra, con due ingressi pedonali che danno accesso ai rispettivi vani scala e che distribuiscono ogn'uno otto unità abitative, e con un unico ingresso carrale posto lateralmente che apre su ampia area cortilizia su cui affacciano alcune autorimesse e l'ingresso interrato del corsello comune che ol-

tre a disimpegnare tutti gli accessi dei restanti box, risulta collegato ai vani scala rendendo il tutto direttamente collegato alle varie unità abitative. L'appartamento non risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica e l'appartamento, viste le caratteristiche costruttive ed il periodo di costruzione potrebbe essere in classe G, ma comunque con buona esposizione al sole, con gli ambienti interni provvisti di buoni rapporti aero illuminanti. Il fabbricato è sito in zona semicentrale del Comune di Pradalunga, via Serio n.23, posto a pochi passi del centro paese ed affaccia direttamente sulla ciclabile del Parco del lungo fiume Serio.

L'unità abitativa è costituita da ampio soggiorno con angolo cottura direttamente comunicante al bel cortiletto e giardino privato pertinenziale, mentre all'interno del soggiorno apre un piccolo disimpegno su cui aprono una camera matrimoniale comunicante con il giardino di proprietà, il locale bagno ed un piccolo ripostiglio. L'appartamento è dotato d'impianto autonomo di riscaldamento, allacciato alla rete dell'energia elettrica, del gas e del telefono. Di pertinenza all'appartamento, al piano interrato, direttamente collegato dal vano scala condominiale, completa l'unità abitativa un locale accessorio a destinazione ripostiglio ma dotato di attacco/scarico per lavatrice, di lavatoio e provvisto di idoneo impianto elettrico per l'installazione di elettrodomestici.

In riferimento al lotto (appartamento, box e posto auto) si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità residenziale in oggetto è intestata all' esecutato come persona fisica, che i lavori di costruzione/completamento dell'unità abitativa è avvenuta nel 1999, che essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione, la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate.

Superficie complessiva di circa mq **172,88**

E' posto al piano: Appartamento a pino T e locale accessorio Rip. a piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1996-1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: Invariato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70m l'appartamento e 2,50m il locale accessorio.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto dalla presente P.E. esternamente ed internamente nelle parti comuni condominiali risultano nel complesso in buono stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 1996/1998 ma recentemente ha subito alcuni interventi di manutenzione straordinaria con rifacimento delle facciate, con sostituzione delle tubazioni acqua, installazione di cavi scaldanti sulla rampa carrale con rifacimento della pavimentazione e scarichi cortile esterno; anche l'appartamento è stato completato nel 1999. Attualmente sia il fabbricato che l'appartamento risultano in buono stato conservativo. Nel complesso il corpo è da considerarsi in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone Note: Sbalzi balconi e gronde di copertura in c.a. a vista tinteggiati color grigio chiaro.
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completo in opera condizioni: buone Note: Trattasi del primo solaio (soffitto autorimesse)
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: buone Note: L'ingresso carrale condominiale risulta custodito da cancello scorrevole con apertura elettrica e comandato a distanza, alto 1,30cm, funzionante ed in buono stato conservativo.
Cancello	tipologia: anta singola a battente

	<p>materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: buone</p> <p>Note: L'ingresso pedonale condominiale è custodito da cancello in ferro a disegno semplice ad un'anta verniciato color grigio, funzionante ed in buono stato conservativo.</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: Discrete</p> <p>Note: Serramenti esterni di legno color marrone scuro, spessore 6cm con vetrocamera termoisolante 4 12 4mm.</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone</p> <p>Note: Porte interne in legno tamburato con impiallicciatura di legno noce, color noce medio, spess. 4cm, a tre cerniere, montate su stipiti e coprifilo di legno del medesimo tipo, maniglie in alluminio anodizzato color oro con serratura di tipo normale.</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: tegole portoghesi in cementegola coibentazione: inesistente condizioni: Discreta</p> <p>Note: La copertura è dotata di Linea vita di sicurezza con accesso al tetto da appositi lucernari.</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: Muratura a doppia parete di laterizio con intercapedine d coibentazione: intercapedine rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone</p> <p>Note: Le facciate sono state recentemente ritinteggiate color bianco sporco.</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: parquet incollato condizioni: discrete</p> <p>Note: tutti i locali dell'appartamento all'infuori del bagno hanno una pavimentazione in parquet di legno a listoncini di Doussiè dim. 6x30cm</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: stabilitura condizioni: buone</p> <p>Note: Nella locale soggiorno, nella zona d'ingresso vi è un abbassamento di cartongesso con faretti incassati.</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: Porta blindata materiale: Blindata condizioni: buone</p> <p>Note: Con pannello di rivestimento interno in legno noce medio.</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone</p> <p>Note: Pareti rivestite in piastrelle di ceramica sino all'altezza di 2,10m, di formato 20x30cm di color grigio verde simil marmo nella parte bassa e bianco grigio nella restante altezza con greca terminale.</p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone</p> <p>Note: Ingresso e pianerottoli condominiali con pavimentazione</p>

	in piastre di granito rosa sardo dim. 60x60cm, rampe scale con alzata, pedata e zoccolino del medesimo materiale.
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Le tubazioni delle acque meteoriche esterne nel cortile sono state rifatte recentemente.
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: Discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: Discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Caldaietta a condensazione marca Radiant da 20Kwp posta in apposito vano tecnico esterno posto sul lato dell'appartamento.
Varie	
<p>Per quanto riguarda dati più specifici dell'appartamento, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità residenziale in oggetto è intestata all'esecutato come persona fisica, che i lavori di costruzione/completamento dell'unità abitativa è avvenuta nel 1999, pertanto la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate. L'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile di 44,08 mq per l'appartamento, di cui lorda totale 52,64mq, con il vano tecnico esterno esclusivo di 0,88mq, ed un giardino privato pertinenziale di 113mq, il ripostiglio a piano interrato con una sup. utile di 4,08mq di cui 5,80mq commerciali; Dal punto di vista commerciale, l'unità abitativa con il vano tecnico, il locale accessorio e l'area esterna a giardino/cortile pertinenziale ha una superficie totale commerciale di 61,65mq. Tutti i locali dell'appartamento hanno pareti intonacate a civile e tinteggiate di vario colore, mentre l'angolo cottura ha un rivestimento di ceramica bianco formato 10x10cm ed il bagno con le pareti rivestite in piastrelle di ceramica sino all'altezza di 2,10m, di formato 20x30cm di color grigio verde simil marmo nella parte bassa, compresa la pavimentazione e bianco grigio nella restante altezza; la restante parte dell'appartamento ha una pavimentazione in parquet di legno a doghe 6x35cm di Doussie marrone scuro posato a correre. Per quanto riguarda la dotazione del bagno, è provvisto di wc e bidet di tipo ad appoggio su pavimento con un lavabo ad incasso su piano di marmo scuro e mobile di legno laccato bianco sospeso, specchio ad incasso nel muro con cornice di ceramica, vasca da bagno ad appoggio, sagomata, di resina smaltata bianca con box doccia circolare in alluminio bianco dotato di seduta; tutti i sanitari sono di vetro china bianchi tipo Ideal Standard con rubinetteria a miscelazione color bianco di medesima marca, dotato anche di scaldasalviette d'acciaio bianco posto dietro la porta. L'appartamento</p>	

è dotato di impianto elettrico con quadro elettrico provvisto di salvavita magneto termo ed interruttore differenziale posto nel ripostiglio, con le scatole di comando ed interruttori e prese normali, tipo Bticino con placche di pvc color oro e frutti neri. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è di tipo autonomo, con riscaldamento gestito da caldaia posta nel vano tecnico esterno, con sistema di erogazione a radiatori di alluminio a parete, privi di valvole termostatiche. Inoltre il cortiletto esterno prospiciente il soggiorno è dotato di tenda ombreggiante ad apertura manuale. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in buono stato conservativo, con buona esposizione al soleggiamento (affaccio su due lati), finiture normali, dotazioni impiantistiche nella norma, serramenti esterni di legno da 6cm con vetro camera termoisolante da 12mm, ed antoni oscuranti sulle aperture esterne entrambe in discreto stato conservativo.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	La dichiarazione di conformità è allegata alla Richiesta di Agibilità depositata in Comune
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Buono
<i>Potenza nominale</i>	20Kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	La dichiarazione di conformità è allegata alla Richiesta di Agibilità depositata in Comune
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</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: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Box**

Oggetto della presente perizia è un Box vincolato pertinenzialmente con l'appartamento di cui al corpo 1, posto a piano interrato, sotto l'unità immobiliare principale facente parte del fabbricato condominiale a stecca di tre piani fuori terra, con due ingressi pedonali che danno accesso ai rispettivi vani scala e che distribuiscono ogn'uno otto unità abitative, e con un unico ingresso carrale posto lateralmente che apre su ampia area cortilizia su cui affacciano alcune autorimesse e l'ingresso interrato del corsello comune che oltre a disimpegnare tutti gli accessi dei restanti box, compreso quello in esame, risulta connesso ai vani scala rendendo il tutto direttamente collegato alle varie unità abitative. Il Box non risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica in quanto tale tipologia di unità immobiliare è esentata dall'averlo. Il fabbricato è situato in zona semicentrale del Comune di Pradalunga, via Serio n.25, posto a pochi passi del centro paese ed affaccia direttamente sulla ciclabile del Parco del lungo fiume Serio.

L'unità immobiliare ha caratteristiche standard, per il parcheggio di una sola autovettura, allacciato alla rete dell'energia elettrica, dell'appartamento di cui è pertinenza.

In riferimento al lotto (appartamento, box e posto auto) si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità immobiliare in oggetto è intestata all' esecutato come persona fisica, che i lavori di costruzione/completamento della stessa è avvenuta nel 1999, che essendo trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione della costruzione, la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate.

Superficie complessiva di circa mq **14,20**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1996-1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: Invariato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto dalla presente P.E. esternamente ed internamente nelle parti comuni condominiali risultano nel complesso in buono stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 1996/1998 ma recentemente ha subito alcuni interventi di manutenzione straordinaria con rifacimento delle facciate, con sostituzione delle tubazioni acqua, installazione di cavi scaldanti sulla rampa carrale con rifacimento della pavimentazione e scarichi cortile esterno; anche il Box è stato completato nel 1999. Attualmente sia il fabbricato che il box risultano in buono stato conservativo. Nel complesso il corpo è da considerarsi in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: scorrevole materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: buone Note: L'ingresso carrale condominiale risulta custodito da cancello scorrevole con apertura elettrica e comandato a distanza, alto 1,30cm, funzionante ed in buono stato conservativo.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: lamiera di Fe zincata condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: c.a. gettato in opera condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete
<i>Plafoni</i>	materiale: Lastre Predal di c.a. condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: esterno intubato tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: Discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
Varie	
<p>Per quanto riguarda dati più specifici del box, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità imm. in oggetto è intestata all'esecutato come persona fisica, che i lavori di costruzione/completamento dell'u.i. è avvenuta nel 1999, pertanto la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate. L'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile di 12,36 mq, di cui lorda totale 14,20mq, con una superficie commerciale di 7,10mq. Il locale box ha pareti perimetrali in c.a. con casseratura a vista e tinteggiate color bianco, mentre la pavimentazione è in cls industriale ed il solaio di copertura in lastre prefabbricate tipo Predal; il box è dotato di impianto elettrico del tipo esterno intubato, semplice ed essenziale, con una presa 220v ed un interruttore che comanda il punto luce a parete costituita da lampada al neon, inoltre il box è provvisto anche di rubinetto di presa acqua con apposito lavello e scarico. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in buono stato conservativo, finiture normali, dotazioni impiantistiche nella norma, serramento esterno costituito da basculante in lamiera di ferro zincata con serratura di apertura/chiusura ed apertura manuale.</p>	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	La dichiarazione di conformità è allegata alla Richiesta di Agibi-

	lità depositata in Comune
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</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: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Posto auto scoperto**

Oggetto della presente perizia è un Posto auto scoperto di pertinenza all'appartamento di cui al corpo 1, posto a piano terra nella porzione cortilizia ubicata sul retro del fabbricato, facente parte del lotto pertinenziale del condominio accessibile dall'ingresso carrale posto lateralmente al fabbricato residenziale che apre su ampia area cortilizia con una zona sopraelevata dove sono ubicati i posti auto ed una zona più bassa su cui affacciano alcune autorimesse e l'ingresso interrato del corsello comune che oltre a disimpegnare tutti gli accessi dei restanti box, risulta connesso ai vani scala rendendo il tutto direttamente collegato alle varie unità abitative. Il fabbricato con il posto auto scoperto in esame è situato in zona semicentrale del Comune di Pradalunga, via Serio n.25, posto a pochi passi del centro paese ed affaccia direttamente sulla ciclabile del Parco del lungo fiume Serio.

L'unità immobiliare ha caratteristiche standard, per il parcheggio di una sola autovettura ed identificato dal n.4.

In riferimento al lotto (appartamento, box e posto auto) si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità immobiliare in oggetto è intestata all'esecutato come persona fisica, che i lavori di costruzione/completamento della stessa è avvenuta nel 1999, che essendo trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione della costruzione, la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate.

Superficie complessiva di circa mq **10,80**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1996-1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: Invariato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. a cielo libero

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente P.E. esternamente ed internamente nelle parti comuni condominiali risultano nel complesso in buono stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 1996/1998 ma recentemente ha subito alcuni interventi di manutenzione straordinaria con la sostituzione delle tubazioni acqua, installazione di cavi scaldanti sulla rampa carrabile e rifacimento della pavimentazione e scarichi cortile esterno; anche il posto auto è stato completato nel 1999. Attualmente sia il cortile/corsello che il posto auto risultano in buono stato conservativo. Nel complesso il corpo è da considerarsi in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: scorrevole materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: buone Note: L'ingresso carrabile condominiale risulta custodito da cancello scorrevole con apertura elettrica e comandato a distanza, alto 1,30cm, funzionante ed in buono stato conservativo.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Varie	
Per quanto riguarda dati più specifici del posto auto scoperto, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità imm. in oggetto è intestata all'esecutato come persona fisica, che i lavori di costruzione/completamento dell'u.i. è avvenuta nel 1999, pertanto la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate. L'unità immobiliare in esame ha una superficie utile di parcheggio di 10,36 mq, con una superficie commerciale di 2,70mq. Il posto auto ed il corsello di accesso hanno una pavimentazione in auto bloccanti di cls a semi innerbimento. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in buono stato conservativo.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1998
<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
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**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Serio, 23****Numero pratica: 818/94**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO DI N.14 ALLOGGI E AUTORIMESSE INTERRATE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 2151

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 7315

NOTE: Pratica edilizia oggetto di Volturazione in data 27/10/1995 a favore della società "OMISSIS." con sede in Gazzaniga, via Marconi n.20 - p.iva OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Serio, 23****Numero pratica: 864/95**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: variante alla C.E. 818/94

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO DI N.14 ALLOGGI E AUTORIMESSE INTERRATE

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/04/1995 al n. di prot. 2850

Rilascio in data 20/04/1995 al n. di prot. 3197

NOTE: Pratica edilizia oggetto di Volturazione in data 27/10/1995 a favore della società "OMISSIS." con sede in Gazzaniga, via Marconi n.20 - p.iva OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Serio, 23****Numero pratica: 8809/1995**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Formazione di parcheggio privato e tratto di recinzione

Oggetto: Interventi edilizi generici

Presentazione in data 06/12/1995 al n. di prot. 8809

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Serio, 23****Numero pratica: 3999/1996**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Note tipo pratica: Variante alle C.E. 818/1994 e 864/1995

Per lavori: Modifiche al piano interrato con diversa conformazione complessiva delle autorimesse e dei locali accessori; modifiche interne dei vari piani al fine di ottenere n.16 alloggi anziché 14.

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/05/1996 al n. di prot. 3999

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Serio, 23****Numero pratica: 9058/1996**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Opere interne come dalle tavole da n.1 a n.10

Oggetto: Interventi edilizi generici

Abitabilità/agibilità in data 20/05/1999 al n. di prot. 4555

NOTE: Viene rilevata dal Tecnico Comunale la non rispondenza alla casistica dell'Art. 26 della legge n.47/85 e s.m.i. in quanto "vi è aumento del numero delle unità immobiliari.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serio, 25

Numero pratica: 818/94

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO DI N.14 ALLOGGI E AUTORIMESSE INTERRATE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 2151

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 7315

NOTE: Pratica edilizia oggetto di Volturazione in data 27/10/1995 a favore della società "OMISSIS." con sede in Gazzaniga, via Marconi n.20 - p.iva OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serio, 25

Numero pratica: 864/95

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: variante alla C.E. 818/94

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO DI N.14 ALLOGGI E AUTORIMESSE INTERRATE

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/04/1995 al n. di prot. 2850

Rilascio in data 20/04/1995 al n. di prot. 3197

NOTE: Pratica edilizia oggetto di Volturazione in data 27/10/1995 a favore della società "OMISSIS." con sede in Gazzaniga, via Marconi n.20 - p.iva OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serio, 25

Numero pratica: 8809/1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Formazione di parcheggio privato e tratto di recinzione

Oggetto: Interventi edilizi generici

Presentazione in data 06/12/1995 al n. di prot. 8809

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serio, 25

Numero pratica: 3999/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Note tipo pratica: Variante alle C.E. 818/1994 e 864/1995

Per lavori: Modifiche al piano interrato con diversa conformazione complessiva delle autorimesse e dei locali accessori; modifiche interne dei vari piani al fine di ottenere n.16 alloggi anziché 14.

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/05/1996 al n. di prot. 3999

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serio, 25

Numero pratica: 9058/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Opere interne come dalle tavole da n.1 a n.10

Oggetto: Interventi edilizi generici

Abitabilità/agibilità in data 20/05/1999 al n. di prot. 4555

NOTE: Viene rilevata dal Tecnico Comunale la non rispondenza alla casistica dell'Art. 26 della legge n.47/85 e s.m.i. in quanto "vi è aumento del numero delle unità immobiliari.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serio, 25

Numero pratica: 818/94

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO DI N.14 ALLOGGI E AUTORIMESSE INTERRATE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 2151

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 7315

NOTE: Pratica edilizia oggetto di Volturazione in data 27/10/1995 a favore della società "OMISSIS." con sede in Gazzaniga, via Marconi n.20 - p.iva OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto scoperto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serio, 25

Numero pratica: 864/95

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: variante alla C.E. 818/94

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO DI N.14 ALLOGGI E AUTORIMESSE INTERRATE

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/04/1995 al n. di prot. 2850

Rilascio in data 20/04/1995 al n. di prot. 3197

NOTE: Pratica edilizia oggetto di Volturazione in data 27/10/1995 a favore della società "OMISSIS." con sede in Gazzaniga, via Marconi n.20 - p.iva OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto scoperto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serio, 25

Numero pratica: 8809/1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Formazione di parcheggio privato e tratto di recinzione

Oggetto: Interventi edilizi generici

Presentazione in data 06/12/1995 al n. di prot. 8809

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto scoperto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serio, 25

Numero pratica: 3999/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Note tipo pratica: Variante alle C.E. 818/1994 e 864/1995

Per lavori: Modifiche al piano interrato con diversa conformazione complessiva delle autorimesse e dei locali accessori; modifiche interne dei vari piani al fine di ottenere n.16 alloggi anziché 14.

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/05/1996 al n. di prot. 3999

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto scoperto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serio, 25

Numero pratica: 9058/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Opere interne come dalle tavole da n.1 a n.10

Oggetto: Interventi edilizi generici

Abitabilità/agibilità in data 20/05/1999 al n. di prot. 4555

NOTE: Viene rilevata dal Tecnico Comunale la non rispondenza alla casistica dell'Art. 26 della legge n.47/85 e s.m.i. in quanto "vi è aumento del numero delle unità immobiliari.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto scoperto

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Serio, 23

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

Note: Il Ctu ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi riguardanti le unità immobiliari oggetto di valutazione, presentate sia a nome degli attuali proprietari che dei proprietari precedenti; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., è stato possibile definire la conformità edilizia sopra riportata.

Identificativo corpo: Box.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serio, 25

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

Note: Il Ctu ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi riguardanti le unità immobiliari oggetto di valutazione, presentate sia a nome degli attuali proprietari che dei proprietari precedenti; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., è stato possibile definire la conformità edilizia sopra riportata.

Identificativo corpo: Posto auto scoperto.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serio, 25

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

Note: Il Ctu ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi riguardanti le unità immobiliari oggetto di valutazione, presentate sia a nome degli attuali proprietari che dei proprietari precedenti; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., è stato possibile definire la conformità edilizia sopra riportata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Serio, 23

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.5/2024 del 11/04/2024
Zona omogenea:	Residenziale B2
Norme tecniche di attuazione:	Il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, ricade all'interno del centro edificato e del tessuto urbano consolidato a prevalente caratterizzazione residenziale del P.G.T. Adottato (Aprile 2024) ed in base alla tavola del Piano delle Regole, il fabbricato risulta essere identificato all'interno del comparto B2 "Ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione estensiva", regolamentato dall'art. 40 delle N.T.A. adottate; sono ambiti del tessuto urbano connotati da destinazione prevalentemente residenziale nei quali trovano allocazioni anche funzioni complementari alla residenza (commerciale di vicinato, terziario/direzionale, artigianato di servizio; in tale ambito sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle

	distanze all'art. 7 - definizioni e parametri urbanistici. Sono confermate, in ogni caso, le SL e le altezze esistenti. Sulle tali aree si applicando i seguenti parametri edificatori : IE indice di edificabilità fondiaria = 0,33mq/mq Hmax = 8,50m Piani abitabili : n.2 Dc : 5,00m De : 10,00m Ds : 5,00m E' ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,07 mq/mq solo se seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,40 mq/mq, previa acquisizione dei relativi diritti edificatori.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione stipulata dal costruttore con il Comune, sottoscritta in data 24/10/1994, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti l'ampliamento di via Serio a scomputo degli oneri
Estremi delle convenzioni:	Delibera di G.C. n.432 del 16/09/1994.
Obblighi derivanti:	Nessuno
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:	0,33 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8.50
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: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serio, 25

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.5/2024 del 11/04/2024
Zona omogenea:	Residenziale B2
Norme tecniche di attuazione:	Il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, ricade all'interno del centro edificato e del tessuto urbano consolidato a prevalente caratterizzazione residenziale del P.G.T. Adottato (Aprile 2024) ed in base alla tavola del Piano delle Regole, il fabbricato risulta essere identificato all'interno del comparto B2 "Ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione estensiva", regolamentato dall'art. 40 delle N.T.A. adottate; sono ambiti del tessuto urbano connotati da destinazione prevalentemente residenziale nei quali trovano allocazioni anche funzioni complementari alla residenza (commerciale di vicinato, terziario/direzionale, artigianato di servizio; in tale ambito sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze all'art. 7 - definizioni e parametri urbanistici. Sono confermate, in ogni caso, le SL e le altezze esistenti. Sulle tali aree si applicando i seguenti parametri edificatori : IE indice di edificabilità fon-

	diaria = 0,33mq/mq Hmax = 8,50m Piani abitabili : n.2 Dc : 5,00m De : 10,00m Ds : 5,00m E' ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,07 mq/mq solo se seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,40 mq/mq, previa acquisizione dei relativi diritti edificatori.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione stipulata dal costruttore con il Comune, sottoscritta in data 24/10/1994, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti l'ampliamento di via Serio a scomputo degli oneri
Estremi delle convenzioni:	Delibera di G.C. n.432 del 16/09/1994.
Obblighi derivanti:	Nessuno
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:	0,33 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8.50
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: Posto auto scoperto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serio, 25

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.5/2024 del 11/04/2024
Zona omogenea:	Residenziale B2
Norme tecniche di attuazione:	Il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, ricade all'interno del centro edificato e del tessuto urbano consolidato a prevalente caratterizzazione residenziale del P.G.T. Adottato (Aprile 2024) ed in base alla tavola del Piano delle Regole, il fabbricato risulta essere identificato all'interno del comparto B2 "Ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione estensiva", regolamentato dall'art. 40 delle N.T.A. adottate; sono ambiti del tessuto urbano connotati da destinazione prevalentemente residenziale nei quali trovano allocazioni anche funzioni complementari alla residenza (commerciale di vicinato, terziario/direzionale, artigianato di servizio; in tale ambito sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze all'art. 7 - definizioni e parametri urbanistici. Sono confermate, in ogni caso, le SL e le altezze esistenti. Sulle tali aree si applicando i seguenti parametri edificatori : IE indice di edificabilità fondiaria = 0,33mq/mq Hmax = 8,50m Piani abitabili : n.2 Dc : 5,00m De : 10,00m Ds : 5,00m E' ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di

	0,07 mq/mq solo se seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,40 mq/mq, previa acquisizione dei relativi diritti edificatori.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione stipulata dal costruttore con il Comune, sottoscritta in data 24/10/1994, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti l'ampliamento di via Serio a scomputo degli oneri
Estremi delle convenzioni:	Delibera di G.C. n.432 del 16/09/1994.
Obblighi derivanti:	Nessuno
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:	0,33 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8.50
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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Serio, 23

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

Note: L'unità immobiliare Fg.2 mappale 4697 subalterni 2, risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale.

Identificativo corpo: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serio, 25

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

Note: L'unità immobiliare Fg.2 mappale 4697 subalterni 32, risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale.

Identificativo corpo: Posto auto scoperto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Serio, 25

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

Note: L'unità immobiliare Fg.2 mappale 4697 subalterni 45, risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **05/06/1997**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con detto Atto di compravendita notaio OMISSIS di Albino repertorio 10565 del 10/10/1995, registrato a Bergamo il 26/10/1995 al n. 5614 e trascritto Bergamo il 21/10/1995 ai nn. 31222/29933, la società OMISSIS ha acquistato in Pradalunga con accesso dalla via Serio, un terreno riportato al NCT alla partita 3412 Fg. 9 mappali 8,17722,3863 e 3979, ed alla partita 3413 i mappali 1773 e 6 1/2, nonché i neo mappali 4305 (ex 6/b), 4306 (ex 1044/b), il tutto confinante in un sol corpo con la proprietà Fiammarelli, via Serio, fiume Serio; che su detto terreno la società OMISSIS ha edificato il complesso immobiliare contenente le unità immobiliari oggetto della presente p.e.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/06/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con detto ATTO la società OMISSIS. con sede a Pradalunga (BG) c.f. n. OMISSIS, in persona del suo Amministratore unico e legale rappresentante Geom. OMISSIS vende alla Sig.ra OMISSIS nata a Nembro il 05/08/1930 c.f. OMISSIS, il "Diritto di abitazione" ed al Sig. OMISSIS nato a Pradalunga il 06/09/1957 c.f. OMISSIS la "Nuda Proprietà" degli immobili oggetto della presente p.e.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2003 al 03/11/2003. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi di costituzione di fondo patrimoniale dichiarato poi inefficace con domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Bergamo in data 03/11/2003 rep. 29271 e trascritta in data 06/11/2003 ai NN.II. 57766/35812.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Beni pervenuti all'esecutato OMISSIS con Atto di compravendita notaio OMISSIS sede Albino repertorio n. 12654/1768 del 05/06/1997, registrato a Bergamo il 16/06/1997 al n.3779 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo in data 16/06/1997 ai nn. 19475/15004, parte venditrice la società OMISSIS. con sede a Pradalunga (BG) c.f. n. OMISSIS, con il quale detta società in persona del suo Amministratore unico e legale rappresentante Geom. OMISSIS vende alla Sig.ra OMISSIS nata a Nembro il 05/08/1930 c.f. OMISSIS, il "Diritto di abitazione" ed al Sig. OMISSIS nato a Pradalunga il 06/09/1957 c.f. OMISSIS la "Nuda Proprietà" degli immobili oggetto della presente p.e.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **05/06/1997**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con detto Atto di compravendita notaio OMISSIS di Albino repertorio 10565 del 10/10/1995, registrato a Bergamo il 26/10/1995 al n. 5614 e trascritto a Bergamo il 21/10/1995 ai nn. 31222/29933, la società OMISSIS ha acquistato in Pradalunga con accesso dalla via Serio, un terreno riportato al NCT alla partita 3412 Fg. 9 mappali 8,17722,3863 e 3979, ed alla partita 3413 i mappali 1773 e 6 1/2, nonché i neo mappali 4305 (ex 6/b), 4306 (ex 1044/b), il tutto confinante in un sol corpo con la proprietà Fiammarelli, via Serio, fiume Serio; che su detto terreno la società OMISSIS ha edificato il complesso immobiliare contenente le unità immobiliari oggetto della presente p.e.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/06/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con detto ATTO la società OMISSIS. con sede a Pradalunga (BG) c.f. n. OMISSIS, in persona del suo Amministratore unico e legale rappresentante Geom. OMISSIS vende alla Sig.ra OMISSIS nata a Nembro il 05/08/1930 c.f. OMISSIS, il "Diritto di abitazione" ed al Sig. OMISSIS nato a Pradalunga il 06/09/1957 c.f. OMISSIS la "Nuda Proprietà" degli immobili oggetto della presente p.e.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2003 al 03/11/2003. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi di costituzione di fondo patrimoniale dichiarato poi inefficace con domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Bergamo in data 03/11/2003 rep. 29271 e trascritta in data 06/11/2003 ai NN.II. 57766/35812.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Beni pervenuti all'esecutato OMISSIS con Atto di compravendita notaio OMISSIS sede Albino repertorio n. 12654/1768 del 05/06/1997, registrato a Bergamo il 16/06/1997 al n.3779 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo in data 16/06/1997 ai nn. 19475/15004, parte venditrice la società OMISSIS. con sede a Pradalunga (BG) c.f. n. OMISSIS, con il quale detta società in persona del suo Amministratore unico e legale rappresentante Geom. OMISSIS vende alla Sig.ra OMISSIS nata a Nembro il 05/08/1930 c.f. OMISSIS, il "Diritto di abitazione" ed al Sig. OMISSIS nato a Pradalunga il 06/09/1957 c.f. OMISSIS la "Nuda Proprietà" degli immobili oggetto della presente p.e.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 05/06/1997. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con detto Atto di compravendita notaio OMISSIS di Albino repertorio 10565 del 10/10/1995, registrato a Bergamo il 26/10/1995 al n. 5614 e trascritto a Bergamo il 21/10/1995 ai nn. 31222/29933, la società OMISSIS ha acquistato in Pradalunga con accesso dalla via Serio, un terreno riportato al NCT alla partita 3412 Fg. 9 mappali 8,17722,3863 e 3979, ed alla partita 3413 i mappali 1773 e 6 1/2, nonché i neo mappali 4305 (ex 6/b), 4306 (ex 1044/b), il tutto confinante in un sol corpo con la proprietà Fiammarelli, via Serio, fiume Serio; che su detto terreno la società OMISSIS ha edificato il complesso immobiliare contenente le unità immobiliari oggetto della presente p.e.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/06/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con detto ATTO la società OMISSIS. con sede a Pradalunga (BG) c.f. n. OMISSIS, in persona del suo Amministratore unico e legale rappresentante Geom. OMISSIS vende alla Sig.ra OMISSIS nata a Nembro il 05/08/1930 c.f. OMISSIS, il "Diritto di abitazione" ed al Sig. OMISSIS nato a Pradalunga il 06/09/1957 c.f. OMISSIS la "Nuda Proprietà" degli immobili oggetto della presente p.e.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/06/2003 al 03/11/2003. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi di costituzione di fondo patrimoniale dichiarato poi inefficace con domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Bergamo in data 03/11/2003 rep. 29271 e trascritta in data 06/11/2003 ai nn. 57766/35812.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Beni pervenuti all'esecutato OMISSIS con Atto di compravendita notaio OMISSIS sede Albino repertorio n. 12654/1768 del 05/06/1997, registrato a Bergamo il 16/06/1997 al n.3779 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo in data 16/06/1997 ai nn. 19475/15004, parte venditrice la società OMISSIS. con sede a Pradalunga (BG) c.f. n. OMISSIS, con il quale detta società in persona del suo Amministratore unico e legale rappresentante Geom. OMISSIS vende alla Sig.ra OMISSIS nata a Nembro il 05/08/1930 c.f. OMISSIS, il "Diritto di abitazione" ed al Sig. OMISSIS nato a Pradalunga il 06/09/1957 c.f. OMISSIS la "Nuda Proprietà" degli immobili oggetto della presente p.e.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto scoperto

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

REVOCA ATTI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Domanda Giudiziale; A rogito di OMISSIS in data 03/11/2003 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/11/2003 ai nn. OMISSIS; Trattasi di atto di revoca atto soggetto a trascrizione riguardante la costituzione di un fondo patrimoniale fra i coniugi OMISSIS e OMISSIS che interessava anche le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 20/10/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/09/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca:

€ 40.000,00; Importo capitale: € 40.000,00; Note: Sentenza di divorzio.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 19/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Trascrizione pregiudizievole:

REVOCA ATTI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Domanda Giudiziale; A rogito di OMISSIS in data 03/11/2003 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/11/2003 ai nn. OMISSIS; Trattasi di atto di revoca atto soggetto a trascrizione riguardante la costituzione di un fondo patrimoniale fra i coniugi OMISSIS e OMISSIS che interessava anche le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 20/10/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/09/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 40.000,00; Note: Sentenza di divorzio.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 19/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

- Trascrizione pregiudizievole:

REVOCA ATTI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Domanda Giudiziale; A rogito di OMISSIS in data 03/11/2003 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/11/2003 ai nn. OMISSIS; Trattasi di atto di revoca atto soggetto a trascrizione riguardante la costituzione di un fondo patrimoniale fra i coniugi OMISSIS e OMISSIS che interessava anche le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 20/10/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/09/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 40.000,00; Note: Sentenza di divorzio.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 19/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto scoperto

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pradalunga (BG), Via Serio, 23

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Box**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pradalunga (BG), Via Serio, 25**

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Posto auto scoperto**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pradalunga (BG), Via Serio, 25**

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo: Appartamento****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pradalunga (BG), Via Serio, 23****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €523,19.**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: €894,30. Si fa presente che il procedente è il condominio JOLANTA che nell'atto di precetto vanta un credito insoluto per spese straordinarie di € 4.750,16 (dal 1° verbale - periodo 2018-2020) relativo ad opere straordinarie per rifacimento tubazioni esterne e cortile esterno, più € 1.447,48 (dal 2° verbale - periodo 2021) relativo ad un acconto per le opere straordinarie sulle facciate, per un totale di € 6.197,64; tali spese non vengono inserite perché saranno liquidate dalla vendita degli immobili oggetto della presente p.e.. Tuttavia, a seguito della nuova rendicontazione fornita dall'Amministratore del Condominio, nel consuntivo della gestione 2022/2023 risultano nuove spese straordinarie a carico dell'esecutato, per € 159,70 a saldo delle spese relative opere straordinarie sulle facciate ed € 734,60 per le nuove spese di manutenzione straordinaria relative all'ingresso pedonale civ.23, per l'ammontare di € 894,30, le quali rimarranno a carico dell'eventuale acquirente.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): I millesimi di proprietà relativi all'appartamento con ripostiglio, box e posto auto, così come indicato sulle tabelle di contabilità condominiale fornite dall'Amministratore sono pari a 46,05611 millesimi, precisando che il regolamento condominiale con le tabelle millesimali sono state allegate al verbale del Notaio OMISSIS in data 22/12/1996 Repertorio 12128.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento, pur essendo posto a piano terra, per accedervi occorre comunque superare alcuni gradini sull'ingresso pedonale per accedere al vano scala e sia questo che le rampe scala di accesso dal piano interrato sono sprovvisti degli accorgimenti tecnici per l'eliminazione delle barriere architettoniche (ascensore o servoscala).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Dalla documentazione edilizia che si è potuto visionare dall'accesso atti del Comune, così come riportato sulla C.E. 818/94 viene segnalato che sul lotto pertinenziale del fabbricato condominiale vi è la presenza dell'impianto metanodotto interrato della Società Snam Spa e la presenza di un tratto di elettrodotto della Società Italcementi Spa. SI SEGNALE che a carico dell'appartamento Sub.2, qui esaminato, risulta il vincolo di pertinenza dell'autorimessa Sub.32, come da atto notaio OMISSIS repertorio 12071, registrato a Bergamo il 31/12/1996 al n. 10410 serie 2, trascritto a Bergamo il 31/01/1997 ai nn. 3904/3177, in virtù del quale l'autorimessa sub.32 è vincolata come pertinenza dell'unità abitativa Sub.2, ai sensi della Legge n.122/1989.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche esperite presso il catasto Energetico di Regione Lombardia (Cened) l'appartamento non risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica, tuttavia a titolo informativo, si è trovato l'Ape dell'appartamento Sub.3 attiguo a quello in esame dal quale risulta essere in Classe energetica G.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, se non le servitù di metanodotto e elettrodotto passanti sul lotto di terreno condominiale, come pure si deve segnalare il diritto di abitazione detenuto dall'attuale occupante, mentre non sussistono formalità, vincoli opponibili all'acquirente, a cui rimarranno a carico solo le spese condominiali straordinarie già precisate. Inoltre i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, sottolineando che i beni pignorati al debitore sono in nuda proprietà per 1/1. Le unità immobiliari risultano essere occupate dalla sig.ra OMISSIS in quanto titolare del diritto di Abitazione, quindi da considerarsi "NON LIBERA"; inoltre dalle verifiche non sussistono vincoli di natura condominiale ma solo formalità riguardanti a spese straordinarie insolute a carico dell'esecutato che rimarranno a carico dell'eventuale acquirente.

Identificativo corpo: Box**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pradalunga (BG), Via Serio, 25****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**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:** Dette spese condominiali insolute sono state già inserite all'interno del Corpo Appartamento.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** I millesimi di proprietà relativi all'appartamento con ripostiglio, box e posto auto, così come indicato sulle tabelle di contabilità condominiale fornite dall'Amministratore sono pari a 46,05611 millesimi, precisando che il regolamento condominiale con le tabelle millesimali sono state allegate al verbale del Notaio OMISSIS in data 22/12/1996 Repertorio 12128.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il box, posto a piano interrato e perfettamente raggiungibile con l'auto, anche perché il cancello cattale risulta automatizzato con apertura a telecomando, tuttavia non è adatto all'accesso per il disabile con impedita capacità motoria in quanto le dimensioni contenute del vano non consentono lo sbarco del disabile su sedia a rotelle.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Dalla documentazione edilizia che si è potuto visionare dall'accesso atti del Comune, così come riportato sulla C.E. 818/94 viene segnalato che sul lotto pertinenziale del fabbricato condominiale vi è la presenza dell'impianto metanodotto interrato della Società Snam Spa e la presenza di un tratto di elettrodotto della Società Italcementi Spa. SI SEGNALE che il Box sub.32 è vincolato all'appartamento Sub.2, con vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge n.122/1989 come da atto notaio OMISSIS repertorio12071, registrato a Bergamo il 31/12/1996 al n. 10410 serie 2, trascritto a Bergami il 31/01/1997 ai nn. 3904/3177.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Trattasi di Box e tale tipo di unità immobiliare non è soggetta ad Attestato di Prestazione Energetica.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.**Avvertenze ulteriori:** A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, se non le servitù di metanodotto e elettrodotto passanti sul lotto di terreno condominiale, come pure si deve segnalare il diritto di abitazione detenuto dall'attuale occupante, mentre non sussistono formalità, vincoli opponibili all'acquirente, a cui rimarranno a carico solo le spese condominiali straordinarie già precisate nel corpo Appartamento. Inoltre i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, sottolineando che i beni pignorati al debitore sono in nuda proprietà per 1/1. Le unità immobiliari risultano essere occupate dalla sig.ra OMISSIS in quanto titolare del diritto di Abitazione, quindi da considerarsi " NON LIBERA"; inoltre dalle verifiche non sussistono vincoli di natura condominiale ma solo formalità riguardanti a spese straordinarie insolute a carico dell'esecutato che rimarranno a carico dell'eventuale acquirente.**Identificativo corpo: Posto auto scoperto****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pradalunga (BG), Via Serio, 25****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**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:** Dette spese condominiali insolute sono state già inserite all'interno del Corpo Appartamento.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** I millesimi di proprietà relativi all'appartamento con ripostiglio, box e posto auto, così come indicato sulle tabelle di contabilità condominiale fornite dall'Amministratore sono pari a 46,05611 millesimi, precisando che il regolamento condominiale con le tabelle millesimali sono state allegate al verbale del Notaio OMISSIS in data 22/12/1996 Repertorio 12128.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il posto auto scoperto, posto a piano terra e perfettamente raggiungibile con l'auto, anche perché il cancello cattale risulta automatizzato con apertura a telecomando, tuttavia non è adatto all'accesso per il disabile con impedita capacità motoria in quanto le dimensioni contenute dello spazio di parcheggio non è provvisto di apposito spazio per lo sbarco del disabile su sedia a rotelle.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Dalla documentazione edilizia che si è potuto visionare dall'accesso atti del Comune, così come riportato sulla C.E. 818/94 viene segnalato che sul lotto pertinenziale del fabbricato

condominiale vi è la presenza dell'impianto metanodotto interrato della Società Snam Spa e la presenza di un tratto di elettrodotto della Società Italcementi Spa.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di posto auto aperto e tale tipo di unità immobiliare non è soggetta ad Attestato di Prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, se non le servitù di metanodotto e elettrodotto passanti sul lotto di terreno condominiale, come pure si deve segnalare il diritto di abitazione detenuto dall'attuale occupante, mentre non sussistono formalità, vincoli opponibili all'acquirente, a cui rimarranno a carico solo le spese condominiali straordinarie già precisate nel corpo Appartamento. Inoltre i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, sottolineando che i beni pignorati al debitore sono in nuda proprietà per 1/1. Le unità immobiliari risultano essere occupate dalla sig.ra OMISSIS in quanto titolare del diritto di Abitazione, quindi da considerarsi "NON LIBERA"; inoltre dalle verifiche non sussistono vincoli di natura condominiale ma solo formalità riguardanti a spese straordinarie insolute a carico dell'esecutato che rimarranno a carico dell'eventuale acquirente.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, soffitte del 30%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%. Per quanto riguarda le autorimesse/box questi vengono valutati al 50% mentre per il posto auto scoperto il 25% del prezzo unitario dell'abitazione al nuovo; per quanto concerne l'area a giardino/cortile valutata al 10% per una superficie pari a quella residenziale e la restante parte valutata al 2% del prezzo unitario dell'abitazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	52,64	1,00	52,64
CT	sup lorda di pavimento	0,88	0,30	0,26
Ripostiglio/Lavand.	sup lorda di pavimento	5,80	0,30	1,74
Giardino =Sup.App.	sup lorda di pavimento	59,62	0,10	5,96
Giardino > Sup. App.	sup lorda di pavimento	53,94	0,02	1,08
		172,88		61,68

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.

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° Sem. 2023

Zona: Pradalunga

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Identificativo corpo: Box**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, soffitte del 30%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%. Per quanto riguarda le autorimesse/box questi vengono valutati al 50% mentre per il posto auto scoperto il 25% del prezzo unitario dell'abitazione al nuovo; per quanto concerne l'area a giardino/cortile valutata al 10% per una superficie pari a quella residenziale e la restante parte valutata al 2% del prezzo unitario dell'abitazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	14,20	0,50	7,10
		14,20		7,10

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° Sem. 2023

Zona: Pradalunga

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 470

Valore di mercato max (€/mq): 670

Identificativo corpo: Posto auto scoperto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, soffitte del 30%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%. Per quanto riguarda le autorimesse/box questi vengono valutati al 50% mentre per il posto auto scoperto il 25% del prezzo unitario dell'abitazione al nuovo; per quanto concerne l'area a giardino/cortile valutata al 10% per una superficie pari a quella residenziale e la restante parte valutata al 2% del prezzo unitario dell'abitazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	10,80	0,25	2,70
		10,80		2,70

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° Sem. 2023

Zona: Pradalunga

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 470

Valore di mercato max (€/mq): 670

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto è da considerarsi unico e non divisibile in quanto trattasi di un appartamento con proprio box pertinenziale e vincolato in base alla L.122/89 ed un posto auto scoperto il cui valore non copre il debito dell'esecutato nei confronti del Condominio pertanto siccome il mercato immobiliare predilige tale abbinamento appartamento con box e posto auto, la vendita separata delle due porzioni comporterebbe un deprezzamento delle stesse, quindi non consigliabile.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: Appartamento****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pradalunga (BG), Via Serio, 23****Occupato** da OMISSIS Per diritto d'abitazione.

Note: La sig.ra OMISSIS detiene il "Diritto di Abitazione" sulle tre unità immobiliari oggetto della presente perizia, titolo derivante dall'Atto di Compravendita Notaio OMISSIS Rep. 12654 del 05/06/1997, regolarmente registrato a Bergamo il 16/06/1997 al n. 3779 serie 1V e trascritto a Bergamo il 16/06/1997 ai n.ri 19475/15004; detto diritto è inalienabile, ben riconosciuti e tutelati dalla legge, pertanto detti beni non possono essere considerati liberi ma opponibili e può essere venduta esclusivamente la loro nuda proprietà.

Identificativo corpo: Box**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pradalunga (BG), Via Serio, 25****Occupato** da OMISSIS Per diritto d'abitazione.

Note: La sig.ra OMISSIS detiene il "Diritto di Abitazione" sulle tre unità immobiliari oggetto della presente perizia, titolo derivante dall'Atto di Compravendita Notaio OMISSIS Rep. 12654 del 05/06/1997, regolarmente registrato a Bergamo il 16/06/1997 al n. 3779 serie 1V e trascritto a Bergamo il 16/06/1997 ai n.ri 19475/15004; detto diritto è inalienabile, ben riconosciuti e tutelati dalla legge, pertanto detti beni non possono essere considerati liberi ma opponibili e può essere venduta esclusivamente la loro nuda proprietà.

Identificativo corpo: Posto auto scoperto**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pradalunga (BG), Via Serio, 25****Occupato** da OMISSIS Per diritto d'abitazione.

Note: La sig.ra OMISSIS detiene il "Diritto di Abitazione" sulle tre unità immobiliari oggetto della presente perizia, titolo derivante dall'Atto di Compravendita Notaio OMISSIS Rep. 12654 del 05/06/1997, regolarmente registrato a Bergamo il 16/06/1997 al n. 3779 serie 1V e trascritto a Bergamo il 16/06/1997 ai n.ri 19475/15004; detto diritto è inalienabile, ben riconosciuti e tutelati dalla legge, pertanto detti beni non possono essere considerati liberi ma opponibili e può essere venduta esclusivamente la loro nuda proprietà.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del valore della nuda proprietà dei beni da periziare si provvederà a determinare il valore delle singole unità immobiliari ed al loro valore complessivo sarà decurtato il valore del diritto di abitazione posseduto dall'occupante, sapendo che il valore attuale degli immobili gravati da diritto di abitazione (Va), è dato dal valore di mercato dell'immobile come fosse liberi (V), scontato di tanti anni (n) quanti sono quelli della vita probabile dell'usufruttuaria (età 94anni = sopravvivenza media 2 anni), applicando un saggio di capitalizzazione 2024 (r) del 0,025, con l'applicazione delle opportune formule di estimio. Pertanto come base di partenza si sono visionate le quotazioni immobiliari indicati da vari osservatori/preziosi immobiliari come il Listino dei prezzi dei fabbricati e aree di Bergamo e Provincia "VALORE CASA" Osservatorio Immobiliare 2023", edito da Litostampa di Bergamo, con la collaborazione di APPE Confedilizia, ASCOM Confcommercio, Centro studi Tecnocasa, Collegio dei Geometri di Bergamo, Ordine degli Ingegneri ed Architetti di Bergamo, ecc. ed il "LISTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI" di Bergamo e Provincia edito con il Patrocinio del Comune, della Provincia e Università degli Studi di Bergamo, edizione 2023, nonché le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2023. A seguire la valutazione è stata eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa secondo il metodo MCA, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare; calcolati così i valori medi di complessi immobiliari simili si è proceduto alla correzione di tali valori tenendo conto delle caratteristiche specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore medio dell'immobile in esame, quali le caratteristiche estrinseche che contraddistinguono il bene immobile descritto ai punti precedenti, in relazione alla sua destinazione urbanistica, alla sua posizione rispetto il centro abitato del paese, alla forma geometrica ed esposizione dell'immobile, alle strade di accesso, la vicinanza ad infrastrutture e servizi ecc., ma anche i caratteri intrinseci dell'edificio e delle unità immobiliari, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, l'orientamento ecc.. Infine si specifica che la valutazione di mercato che ne scaturisce viene eseguita secondo le linee guida ABI.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Pradalunga;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Idealista

- Globo case e Casa.it

- Immobiliare.it e Tecnocasa

- Osservatorio case Fiaip

- Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Appartamenti: - €/mq 900 (min.)

- €/mq 1.300 (max) - Box: - €/mq 470 (min.) - €/mq 670 (max)

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]****Pradalunga (BG), Via Serio, 23**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	52,64	€ 1.250,00	€ 65.800,00
CT	0,26	€ 1.250,00	€ 325,00
Ripostiglio/Lavand.	1,74	€ 1.250,00	€ 2.175,00
Giardino =Sup.App.	5,96	€ 1.250,00	€ 7.450,00
Giardino > Sup. App.	1,08	€ 1.250,00	€ 1.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.100,00
Valore corpo			€ 77.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.100,00

Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Pradalunga (BG), Via Serio, 25**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.780,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	7,10	€ 1.800,00	€ 12.780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.780,00
Valore corpo			€ 12.780,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.780,00

Posto auto scoperto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Pradalunga (BG), Via Serio, 25

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.860,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	2,70	€ 1.800,00	€ 4.860,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.860,00
Valore corpo			€ 4.860,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.860,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.860,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento		61,68	€ 77.100,00	€ 77.100,00
Box		7,10	€ 12.780,00	€ 12.780,00
Posto auto scoperto		2,70	€ 4.860,00	€ 4.860,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.737,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 894,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore del diritto di abitazione da decurtarsi al valore dell'unità immobiliare se fosse stata libera ed interamente di proprietà	€ -7.238,95
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 81.869,75
Valore diritto e quota	€ 81.869,75

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 81.869,75
---	--------------------

Allegati

- A) Verbale di sopralluogo;
- B) Planimetrie catastali;
- C) Visure storiche catastali;
- D) Estratto mappa catastale;
- E) Documentazione fotografica generale del fabbricato, interne appartamento box e posto auto;
- F) Elaborati grafici con rilievo delle unità immobiliari;
- G) Ispezioni Ipotecarie;
- H) Note di Iscrizione e Trascrizione;
- I) Documentazione edilizia da accesso atti al comune;
- L) Copia atto di acquisto e di provenienza al ventennio;
- M) certificati esecutato;
- N) Documentazione spese condominiali.

10-09-2024

L'Esperto alla stima