

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 83/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PONTIDA VIA CARDUCCI 55/A



PONTIDA VIA CARDUCCI 55/A

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Davide Manzoni
Codice fiscale: MNZDVD76C27A794W
Studio in: Via Pietro Moroni 30 - 24036 Ponte San Pietro
Email: davidemanzoni@libero.it
Pec: davide.manzoni@archiworldpec.it

Beni in **Pontida (BG)**
Località/Frazione
Via G. Carducci 55/A

INDICE

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: ABITAZIONE	5
Corpo: AUTORIMESSA	6
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: ABITAZIONE	8
Corpo: AUTORIMESSA	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: ABITAZIONE	11
Corpo: AUTORIMESSA	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: ABITAZIONE	11
Corpo: AUTORIMESSA	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: ABITAZIONE	14
Corpo: AUTORIMESSA	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo: ABITAZIONE	15
Corpo: AUTORIMESSA	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: ABITAZIONE	17
Corpo: AUTORIMESSA	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: ABITAZIONE	18
Corpo: AUTORIMESSA	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
Corpo: ABITAZIONE	19

Corpo: AUTORIMESSA	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi.....	20
Adegamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21
Regime fiscale della vendita	21

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-09-2024 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Davide Manzoni

Data nomina: 09-03-2024

Data giuramento: 11-03-2024

Data sopralluogo: 05-04-2024

Cronologia operazioni peritali: 11-03-2024 si è prestato giuramento ed accettato l'incarico; 11-03-2024 sono iniziate le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria); 13-03-2024 sono stati richiesti i certificati anagrafici dei convenuti (istanza evasa in data 14-03-2024); 13-03-2024 è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate la verifica di eventuali contratti registrati (evasa in data 14-03-2024); 15-03-2024 è stato richiesto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei convenuti (istanza evasa in data 15-03-2024); 15-03-2024 sono stati richiesti al Notaio gli atti di provenienza (evasa in data 27-03-2024); 20-03-2024 sono stati richiesti all'Archivio Notarile gli atti di provenienza storici (evasa in data 08-04-2024); 02-04-2024 è stata protocollata la richiesta di accesso agli atti per la presa visione delle pratiche edilizie presso il Comune di Pontida (evasa in data 03-05-2024); 05-04-2024 è stato eseguito il sopralluogo dell'abitazione con il custode giudiziario; 09-04-2024 è stata richiesta la documentazione all'amministratore del condominio (evasa in data 09-04-2024); 23-04-2024 è stato eseguito il sopralluogo dell'autorimessa con il custode giudiziario; 04-05-2024 sono terminate le ricerche catastali ed ipotecarie.

Beni in **Pontida (BG)**
Via G. Carducci 55/A

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **ABITAZIONE.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Carducci 55/A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Matrimonio contratto in Brembate di Sopra (BG) in data 19-09-1987 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Matrimonio contratto in Brembate di Sopra (BG) in data 19-09-1987 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di proprietà indivisa di 1/2 ciascuno, foglio 8, particella 5182, subalterno 8, indirizzo Via G. Carducci 55/A, piano 1, comune Pontida, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie mq. 109, rendita € 526,79

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 8 PARTICELLA 5182 SUBALTERNO 8

Il subalterno 8 è stato generato con denuncia di nuova costruzione numero 243425 del 08-09-2003.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 5182

La particella 5182 di are 22.60 diviene Ente Urbano con Tipo Mappale numero 210599 del 03/09/2003 e fusione delle particelle 5166, 5171, 5176 e 5179.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 5166

La particella 5166 di are 17.30 è generata con Frazionamento numero 210598 del 03/09/2003 dalla soppressione delle particelle 275, 3647, 3648, 5038, 5041 e 5042.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 5171

La particella 5171 di are 15 è generata con Frazionamento numero 210598 del 03/09/2003 dalla soppressione delle particelle 275, 3647, 3648, 5038, 5041 e 5042.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 5176

La particella 5176 di are 03.00 è generata con Frazionamento numero 210598 del 03/09/2003 dalla soppressione delle particelle 275, 3647, 3648, 5038, 5041 e 5042.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 5179

La particella 5179 di are 02.15 è generata con Frazionamento numero 210598 del 03/09/2003 dalla soppressione delle particelle 275, 3647, 3648, 5038, 5041 e 5042.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 275

La particella 275 di are 01.00 deriva da impianto meccanografico del 01-06-1988.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 3647

La particella 3647 di are 09.60 deriva da impianto meccanografico del 01-06-1988.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 3648

La particella 3648 di are 50 deriva da impianto meccanografico del 01-06-1988.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 5038

La particella 5038 di are 10.95 è generata con Frazionamento numero 325097 del 10/07/2000 dalla soppressione delle particelle 4993, 4995 e 5000.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 5041

La particella 5041 di are 3.30 è generata con Frazionamento numero 325097 del 10/07/2000 dalla soppressione delle particelle 4993, 4995 e 5000.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 5042

La particella 5042 di are 19.90 è generata con Frazionamento numero 325097 del 10/07/2000 dalla soppressione delle particelle 4993, 4995 e 5000.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 4993

La particella 4993 di are 11.00 è generata con Frazionamento numero 910462 del 24/01/2000 dalla soppressione della particella 279.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 4995

La particella 4995 di are 26.05 è generata con Frazionamento numero 910462 del 24/01/2000 dalla soppressione della particella 3656.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 5000

La particella 5000 di are 22.00 è generata con Frazionamento numero 910462 del 24/01/2000 dalla soppressione della particella 3653.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile di compravendita vengono acquisiti tutti i diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù e comunioni, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato in cui sono poste le unità immobiliari oggetto di compravendita, così come risultano dall'art. 1117 del Codice Civile, in ragione di 63,72 millesimi (abitazione 56,19 millesimi ed autorimessa pertinenziale 7,53 millesimi). L'elaborato planimetrico catastale individua: con il subalterno 1 il bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 5182 (rampa, corsello, locale contatori, zona filtro, vano ascensore, locale immondizia, intercapedine e vano scale). La tabella millesimale trasmessa dall'Amministratore del Condominio "Valmora 3" attribuisce e conferma i millesimi indicati nell'atto notarile di compravendita.

Confini: La particella 5182 confina a nord con la particella 5044, confina ad est con la particella 5009, confina a sud con le particelle 5647, 5167, 5168, e 5178, confina ad ovest con le particelle 5177, 5172 e 5181. L'appartamento, al piano primo, confina a nord con altra unità immobiliare e vano scala comune, si affaccia ad est su sottostante area esterna di altra proprietà, si affaccia a sud su sottostante area esterna di altra proprietà, confina ad ovest con altra unità immobiliare.

Note: Si segnala che la particella 3648 oggetto di frazionamento numero 210598 in data 03-09-2003 era di altra proprietà. Le particelle derivate 5174 e 5175 sono rimaste di altra proprietà e non risultano accorpate nella particella 5182 (ente urbano oggetto di pignoramento).

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: **AUTORIMESSA.**

Garage o autorimessa [G] sito in Via G. Carducci 55/A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Matrimonio contratto in Brembate di Sopra (BG) in data 19-09-1987 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Matrimonio contratto in Brembate di Sopra (BG) in data 19-09-1987 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di proprietà indivisa di 1/2 ciascuno, foglio 8, particella 5182, subalterno 33, indirizzo Via G. Carducci 55/A, piano Interrato, comune Pontida, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 26, superficie mq. 26, rendita € 42,14

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 8 PARTICELLA 5182 SUBALTERNO 33

Il subalterno 33 è stato generato con denuncia di nuova costruzione numero 243425 del 08-09-2003.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 5182

La particella 5182 di are 22.60 diviene Ente Urbano con Tipo Mappale numero 210599 del 03/09/2003 e fusione delle particelle 5166, 5171, 5176 e 5179.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 5166

La particella 5166 di are 17.30 è generata con Frazionamento numero 210598 del 03/09/2003 dalla soppressione delle particelle 275, 3647, 3648, 5038, 5041 e 5042.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 5171

La particella 5171 di are 15 è generata con Frazionamento numero 210598 del 03/09/2003 dalla soppressione delle particelle 275, 3647, 3648, 5038, 5041 e 5042.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 5176

La particella 5176 di are 03.00 è generata con Frazionamento numero 210598 del 03/09/2003 dalla soppressione delle particelle 275, 3647, 3648, 5038, 5041 e 5042.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 5179

La particella 5179 di are 02.15 è generata con Frazionamento numero 210598 del 03/09/2003 dalla soppressione delle particelle 275, 3647, 3648, 5038, 5041 e 5042.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 275

La particella 275 di are 01.00 deriva da impianto meccanografico del 01-06-1988.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 3647

La particella 3647 di are 09.60 deriva da impianto meccanografico del 01-06-1988.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 3648

La particella 3648 di are 50 deriva da impianto meccanografico del 01-06-1988.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 5038

La particella 5038 di are 10.95 è generata con Frazionamento numero 325097 del 10/07/2000 dalla soppressione delle particelle 4993, 4995 e 5000.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 5041

La particella 5041 di are 3.30 è generata con Frazionamento numero 325097 del 10/07/2000 dalla soppressione delle particelle 4993, 4995 e 5000.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 5042

La particella 5042 di are 19.90 è generata con Frazionamento numero 325097 del 10/07/2000 dalla soppressione delle particelle 4993, 4995 e 5000.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 4993

La particella 4993 di are 11.00 è generata con Frazionamento numero 910462 del 24/01/2000 dalla soppressione della particella 279.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 4995

La particella 4995 di are 26.05 è generata con Frazionamento numero 910462 del 24/01/2000 dalla soppressione della particella 3656.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 5000

La particella 5000 di are 22.00 è generata con Frazionamento numero 910462 del 24/01/2000 dalla soppressione della particella 3653.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile di compravendita vengono acquisiti tutti i diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù e comunioni, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato in cui sono poste le unità immobiliari oggetto di compravendita, così come risultano dall'art. 1117 del Codice Civile, in ragione di 63,72 millesimi (abitazione 56,19 millesimi ed autorimessa pertinenziale 7,53 millesimi). L'elaborato planimetrico catastale individua: con il subalterno 1 il bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 5182 (rampa, corsello, locale contatori, zona filtro, vano ascensore, locale immondizia, intercapedine e vano scale). La tabella millesimale trasmessa dall'Amministratore del Condominio "Valmora 3" attribuisce e conferma i millesimi indicati nell'atto notarile di compravendita.

Confini: La particella 5182 confina a nord con la particella 5044, confina ad est con la particella 5009, confina a sud con le particelle 5647, 5167, 5168, e 5178, confina ad ovest con le particelle 5177, 5172 e 5181. L'autorimessa, al piano interrato, confina a nord con altra unità immobiliare, confina ad est con corseello di manovra comune, confina a sud con altra unità immobiliare, confina ad ovest controterra (particella 5182).

Note: Si segnala che la particella 3648 oggetto di frazionamento numero 210598 in data 03-09-2003 era di altra proprietà. Le particelle derivate 5174 e 5175 sono rimaste di altra proprietà e non risultano accorpate nella particella 5182 (ente urbano oggetto di pignoramento).

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili sono ubicati in Comune di Pontida in Via G. Carducci 55/A. Non si segnalano particolari caratteristiche di pregio del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale-agricola-uso pubblico

Importanti centri limitrofi: Ponte San Pietro (BG).

Attrazioni paesaggistiche: Parco Adda nord - Parchi e Riserve Monte Canto.

Attrazioni storiche: Abbazia di Pontida .

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A/4 Casello di Dalmine 20 Km, Aeroporto Orio al Serio (BG) 20 Km, Ferrovia Bergamo Lecco - stazione Pontida 1 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **ABITAZIONE**

L'abitazione è ubicata al piano primo di un edificio condominiale costituito da 16 unità abitative, ed è accessibile dalla Via Carducci (particelle catastali non ancora acquisite dal Comune di Pontida) attraverso camminamenti esterni e vano scala comune dotato di ascensore. L'abitazione è composta da: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni ed un loggiato. L'appartamento è interamente pavimentato in gres porcellanato. Le pareti sono tutte intonacate a civile, fatta eccezione per quelle dei bagni e della zona cottura dove è presente anche un rivestimento in ceramica; il bagno principale è provvisto di vaso, bidè, lavello, e vasca, mentre il bagno secondario è provvisto di vaso, bidè, lavello e doccia. I serramenti interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno con doppi vetri e camera d'aria. L'abitazione possiede l'impianto elettrico con proprio contatore autonomo; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria ha propria caldaia murale a gas metano con contatore autonomo; l'impianto idrico possiede un solo contatore condominiale, ma risultano installati i contabilizzatori dei consumi di ciascuna unità abitativa condominiale. Per una maggiore descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica. Ai fini fiscali l'immobile è di tipo abitativo, ceduto da privato con termine lavori superiore ai 5 anni, ed è quindi esente da IVA.

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 55/A di Via G. Carducci

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato presenta degradi significativi derivanti da infiltrazioni d'acqua meteorica visibili dal corsello di manovra delle autorimesse interrato, relative risalite capillari di umidità con distacco d'intonaco ai piani terra.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a gas metano
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **AUTORIMESSA**

L'autorimessa è ubicata al piano interrato ed è accessibile attraverso rampa carrale e corsello di manovra comuni con ingressi da Via Carducci. La struttura è in blocchi di calcestruzzo cavi e solaio prefabbricato con lastra predalles. L'autorimessa è dotata di piccola intercapedine con porta interna in lamiera zincata. La pavimentazione dell'autorimessa è in gres porcellanato e possiede il solo impianto elettrico. L'ingresso è dotato di porta basculante in lamiera zincata. Per una maggiore descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica. Ai fini fiscali l'immobile è di tipo strumentale con caratteristiche di pertinenzialità (autorimessa alienata congiuntamente all'unità abitativa), ceduta da privato con termine lavori superiore ai 5 anni, ed è quindi esente da IVA.

Superficie complessiva di circa mq **29,20**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 55/A di Via G. Carducci

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato presenta degradi significativi derivanti da infiltrazioni d'acqua meteorica visibili dal corsello di manovra delle autorimesse interrato, relative risalite capillari di umidità con distacco d'intonaco ai piani terra.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2009-03-18
Scadenza	2015-03-18
Note	In data 16-07-2020 con protocollo numero 15242 viene depositata la SCIA per il rinnovo del Certificato Prevenzione Incendi delle autorimesse interrato.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Carducci 55/A

Numero pratica: 34

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale di edilizia economico popolare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/03/2001 al n. di prot. 1929

Rilascio in data 23/05/2001 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La Concessione Edilizia è oggetto di variante in corso d'opera numero 103 depositata in data 15-07-2003 protocollo numero 6365 ed integrata in data 12-08-2003 protocollo numero 7272. La richiesta di agibilità risulta depositata in data 04/03/2004 con protocollo 1821 e risulta sospesa. L'ufficio tecnico non è riuscito a trovare la documentazione associata alla richiesta di agibilità e depositata presso il proprio archivio. Si segnala che tra la documentazione delle pratiche edilizie visionate, in data 03-05-2001 l'ASL di Bonate Sotto esprime parere favorevole al progetto condizionato da prescrizioni, tra cui il rispetto del rapporto aeroilluminante dei locali di 1/8.

Dati precedenti relativi ai corpi: **ABITAZIONE**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Carducci 55/A

Numero pratica: 112

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL CONDOMINIO ED INTERVENTO SISMICO

Oggetto: riqualificazione energetica

Presentazione in data 23/11/2022 al n. di prot. 9767

NOTE: Opere edilizie non eseguite e non previste nel preventivo di spesa 2023/2024 del condominio.

Dati precedenti relativi ai corpi: **ABITAZIONE**

Garage o autorimessa [G] sito in Via G. Carducci 55/A

Numero pratica: 34

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale di edilizia economico popolare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/03/2001 al n. di prot. 1929

Rilascio in data 23/05/2001 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La Concessione Edilizia è oggetto di variante in corso d'opera numero 103 depositata in data 15-07-2003 protocollo numero 6365 ed integrata in data 12-08-2003 protocollo numero 7272. La richiesta di agibilità risulta depositata in data 04/03/2004 con protocollo 1821 e risulta sospesa. L'ufficio tecnico non è riuscito a trovare la documentazione associata alla richiesta di agibilità e depositata presso il proprio archivio. Si segnala che tra la documentazione delle pratiche edilizie visionate, in data 03-05-2001 l'ASL di Bonate Sotto esprime parere favorevole al progetto condizionato da prescrizioni, tra cui il rispetto del rapporto aeroilluminante dei locali di 1/8.

Dati precedenti relativi ai corpi: **AUTORIMESSA**

Garage o autorimessa [G] sito in Via G. Carducci 55/A

Numero pratica: 112

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL CONDOMINIO ED INTERVENTO SISMICO

Oggetto: riqualificazione energetica

Presentazione in data 23/11/2022 al n. di prot. 9767

NOTE: Opere edilizie non eseguite e non previste nel preventivo di spesa 2023/2024 del condominio.

Dati precedenti relativi ai corpi: **AUTORIMESSA**

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: **ABITAZIONE.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Carducci 55/A

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rapporti Aeroilluminanti R.A.I. non verificati

Regolarizzabili mediante: Adeguamento finestre

Descrizione delle opere da aggiornare: Adeguamento finestre o dichiarazione di un perito illuminotecnico in merito al rispetto dei rapporti aeroilluminanti non verificati

Oneri di regolarizzazione	
Adeguamento finestre	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si segnala che lievi incongruità nei parametri urbanistici (entro il limite del 2% previsto nel titolo abilitativo), si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34 bis comma 1 del DPR 380/2001 e non costituirebbero violazione edilizia.

Identificativo corpo: **AUTORIMESSA.**

Garage o autorimessa [G] sito in Via G. Carducci 55/A

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

Note: Si segnala che lievi incongruità nei parametri urbanistici (entro il limite del 2% previsto nel titolo abilitativo), si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34 bis comma 1 del DPR 380/2001 e non costituirebbero violazione edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: **ABITAZIONE.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Carducci 55/A

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 16 del 23-06-2014 pubblicato sul BURL numero 44 del 29-10-2014
Zona omogenea:	RC1 - Ambito Residenziale prevalente consolidato alta densità
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 44 del Piano delle Regole: Le aree prevalentemente residenziali RC, comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi. Il loro tessuto è formato prevalentemente da edifici civili con scarso valore storico-ambientale, con tipologia mono o bifamiliare con spazi aperti di pertinenza prevalentemente a verde privato. Sono presenti edifici a destinazione d'uso produttiva (secondario) o dismessi che le presenti norme incentivano per una loro riconversione a residenza ed attività terziarie. Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, nonché le destinazioni d'uso terziarie e di artigianato di servizio. Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti e sono ammessi i cambi di destinazione d'uso con le modalità di cui all'art. 5. Gli interventi ammessi nell'ambito RC dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Negli ambiti RC 1-2-3 sono ammessi i seguenti interventi: a) mediante titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi nei limiti dei parametri edilizi di zona; b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): la demolizione e ricostruzione al di fuori dei limiti di sagoma, il recupero e mantenimento della capacità edificatoria oltre i parametri di zona,</p>

	<p>nonché la possibilità, per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, di ampliamento del 20% una tantum con aumento della altezza massima di ml. 1,50 (oltre il limite massimo di altezza ammesso): l'ampliamento non può determinare aumento dell'indice fondiario di zona superiore al 50% ed è finalizzato alla riqualificazione edilizia e architettonica complessiva dell'edificio. Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda e/o terrazzi all'interno delle coperture. Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della legge regionale n.13 /2009 e n. 4/2012, del D.Lgs. 28/2011 ovvero altri provvedimenti normativi di incentivazione volumetrica per interventi di risparmio energetico. Per gli edifici a destinazione produttiva, non sono ammessi gli interventi di cui alla lett. b) del presente articolo salvo quanto previsto dall'art. 44.5.a per interventi di riconversione. Gli ampliamenti di cui al presente articolo possono essere realizzati anche in tempi diversi ma non potranno superare i limiti prescritti dal presente articolo in riferimento alla consistenza volumetrica e agli indici urbanistici dell'edificio alla data di adozione delle presenti norme. L'ampliamento suddetto non è ammesso per edifici realizzati o recuperati in attuazione di Piani Attuativi convenzionati nei dieci anni antecedenti la data di adozione delle presenti norme. In ogni caso la nuova costruzione e la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio. In applicazione del criterio di maggiore definizione a valenza paesaggistica, ai sensi dell'art. 17 comma 2, 4 e 8 delle norme del PTR, nelle aree RC3 inserite nel PTR vigente quali "Ambiti di elevata naturalità" si applicano, ai fini della loro trasformazione ed edificabilità, le presenti norme, a condizione che: - gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente; - gli interventi di nuova costruzione, ampliamento (>20% volume esistente) e di demolizione e ricostruzione sono ammessi previa presentazione di permesso di costruire convenzionato.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione urbanistica per edilizia economica popolare "Piano di Zona Valmora".
Estremi delle convenzioni:	Notaio P. Boni repertorio numero 50593-17534 del 13-05-1998
Obblighi derivanti:	L'articolo 16 indica che la durata della convenzione è di 10 anni decorrenti dalla data dell'atto, ossia il 13-05-1998.
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:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	ml. 8,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Identificativo corpo: **AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via G. Carducci 55/A**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 16 del 23-06-2014 pubblicato sul BURL numero 44 del 29-10-2014
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 44 del Piano delle Regole: Le aree prevalentemente residenziali RC, comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi. Il loro tessuto è formato prevalentemente da edifici civili con scarso valore storico-ambientale, con tipologia mono o bifamiliare con spazi aperti di pertinenza prevalentemente a verde privato. Sono presenti edifici a destinazione d'uso produttiva (secondario) o dismessi che le presenti norme incentivano per una loro riconversione a residenza ed attività terziarie. Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, nonché le destinazioni d'uso terziarie e di artigianato di servizio. Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti e sono ammessi i cambi di destinazione d'uso con le modalità di cui all'art. 5. Gli interventi ammessi nell'ambito RC dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Negli ambiti RC 1-2-3 sono ammessi i seguenti interventi: a) mediante titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi nei limiti dei parametri edilizi di zona; b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): la demolizione e ricostruzione al di fuori dei limiti di sagoma, il recupero e mantenimento della capacità edificatoria oltre i parametri di zona, nonché la possibilità, per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, di ampliamento del 20% una tantum con aumento della altezza massima di ml. 1,50 (oltre il limite massimo di altezza ammesso): l'ampliamento non può determinare aumento dell'indice fondiario di zona superiore al 50% ed è finalizzato alla riqualificazione edilizia e architettonica complessiva dell'edificio. Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda e/o terrazzi all'interno delle coperture. Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della legge regionale n.13 /2009 e n. 4/2012, del D.Lgs. 28/2011 ovvero altri provvedimenti normativi di incentivazione volumetrica per interventi di risparmio energetico. Per gli edifici a destinazione produttiva, non sono ammessi gli interventi di cui alla lett. b) del presente articolo salvo quanto previsto dall'art. 44.5.a per interventi di riconversione. Gli ampliamenti di cui al presente articolo possono essere realizzati anche in tempi diversi ma non potranno superare i limiti prescritti dal presente articolo in riferimento alla consistenza volumetrica e agli indici urbanistici dell'edificio alla data di adozione delle presenti norme. L'ampliamento suddetto non è ammesso per edifici realizzati o recuperati in attuazione di Piani Attuativi convenzionati nei dieci anni antecedenti la data di adozione delle presenti norme. In ogni caso la nuova costruzione e la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio. In applicazione del criterio di maggiore definizione a valenza paesaggistica, ai sensi dell'art. 17 comma 2, 4 e 8 delle norme del PTR, nelle aree RC3 inserite nel PTR vigente quali "Ambiti di elevata naturalità" si applicano, ai fini della loro trasformazione ed edificabilità, le presenti norme, a condizione che: - gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente; - gli interventi di nuova costruzione, ampliamento (>20% volume esistente) e di demolizione e ricostruzione sono</p>

	ammessi previa presentazione di permesso di costruire convenzionato.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione urbanistica per edilizia economica popolare
Estremi delle convenzioni:	Notaio P. Boni repertorio numero 50593-17534 del 13-05-1998
Obblighi derivanti:	L'articolo 16 indica che la durata della convenzione è di 10 anni decorrenti dalla data dell'atto, ossia il 13-05-1998.
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:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	ml. 8,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: **ABITAZIONE.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via G. Carducci 55/A

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

Note: La planimetria catastale è risultata congrua per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento.

Identificativo corpo: **AUTORIMESSA.**

Garage o autorimessa [G] sito in Via G. Carducci 55/A

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

Note: La planimetria catastale è risultata congrua per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 17/07/2008

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

Note: La compravendita riguarda i terreni censiti al N.C.T. di Pontida al foglio 9 particelle 275, 3656, 3647, 279, 3655 e 3653.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/07/2008 al 26/11/2010

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 26/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: **ABITAZIONE**

Titolare/Proprietario: OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 17/07/2008

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

Note: La compravendita riguarda i terreni censiti al N.C.T. di Pontida al foglio 9 particelle 275, 3656, 3647, 279, 3655 e 3653.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/07/2008 al 26/11/2010

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: **AUTORIMESSA**

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/02/2024 ai nn. OMISSIS

iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/02/2024 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS

Derivante da: atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 26/11/2010 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/12/2010 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 288.000,00; Importo capitale: € 160.000,00

Note: Ipoteca volontaria iscritta a favore di OMISSIS. La medesima è oggi appartenente al OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE

A rogito di OMISSIS in data 05/04/2000 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/04/2000 ai nn. OMISSIS

Servitù di passaggio pedonale e carrale con diritto di posa di condutture interrato per impianti tecnologici di urbanizzazione a carico della striscia di terreno della larghezza di metri sei da adibire a strada posta lungo il lato ovest dei mappali 3647 e 4993 al servizio e per l'utilità della proprietà della società OMISSIS. Analoga servitù di passaggio pedonale e carrale, con diritto di posa di condutture interrato per impianti tecnologici di urbanizzazione, a carico della striscia di terreno della larghezza di sei metri da adibire a strada posta lungo il lato sud-est dei mappali 3647 e 5000 al servizio e per l'utilità della proprietà della società OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: IDENTIFICAZIONE CATASTALE TERRENI

A rogito di OMISSIS in data 05/04/2000 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/04/2000 ai nn. OMISSIS

Con l'atto notarile si procede all'identificazione dei terreni di proprietà della OMISSIS pervenute con atto Notaio P. Boni in data 09-07-1997 repertorio 49485, che a seguito dei Frazionamenti intervenuti risultano identificate al N.C.T. del Comune di Pontida al foglio 9 particelle 275, 4995, 3647, 4992, 4993, 4998 e 5000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RICOGNIZIONE DI CONFINI

A rogito di OMISSIS in data 19/04/2001 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/05/2001 ai nn. OMISSIS

Con l'atto notarile, a miglior precisazione dell'atto di identificazione catastale redatto dal Notaio P. Boni in data 05-04-2000 repertorio 53254, le società OMISSIS e OMISSIS hanno riconosciuto i loro diritti di proprietà sugli immobili in oggetto, in particolare vengono attribuite alla OMISSIS le particelle 275, 4995, 3647, 4992, 4993, 4998 e 5000 identificate al N.C.T. del Comune di Pontida al foglio 9.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: CONVENZIONE URBANISTICA PER EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE

A rogito di OMISSIS in data 13/05/1998 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/1998 ai nn. OMISSIS

La convenzione urbanistica richiama gli originari terreni di proprietà della OMISSIS identificati al Catasto Terreni del Comune di Pontida al foglio 9 particelle 275, 3656, 3647, 279, 3655 e 3653.

Dati precedenti relativi ai corpi: **ABITAZIONE**

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/02/2024 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 26/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/12/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 288.000,00; Importo capitale: € 160.000,00; Note: Ipoteca volontaria iscritta a favore di OMISSIS. La medesima è oggi appartenente al OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE; A rogito di OMISSIS in data 05/04/2000 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/04/2000 ai nn. OMISSIS; Servitù di passaggio pedonale e carrale con diritto di posa di condutture interrato per impianti tecnologici di urbanizzazione a carico della striscia di terreno della larghezza di metri sei da adibire a strada posta lungo il lato ovest dei mappali 3647 e 4993 al servizio e per l'utilità della proprietà della società OMISSIS. Analoga servitù di passaggio pedonale e carrale, con diritto di posa di condutture interrato per impianti tecnologici di urbanizzazione, a carico della striscia di terreno della larghezza di sei metri da adibire a strada posta lungo il lato sud-est dei mappali 3647 e 5000 al servizio e per l'utilità della proprietà della società OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: IDENTIFICAZIONE CATASTALE TERRENI; A rogito di OMISSIS in data 05/04/2000 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/04/2000 ai nn. OMISSIS; Con l'atto notarile si procede all'identificazione dei terreni di proprietà della OMISSIS pervenute con atto Notaio P. Boni in data 09-07-1997 repertorio 49485, che a seguito dei Frazionamenti intervenuti risultano identificate al N.C.T. del Comune di Pontida al foglio 9 particelle 275, 4995, 3647, 4992, 4993, 4998 e 5000.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: IDENTIFICAZIONE CATASTALE E RICOGNIZIONE DI CONFINI; A rogito di OMISSIS in data 19/04/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/05/2001 ai nn. OMISSIS; Con l'atto notarile, a miglior precisazione dell'atto di identificazione catastale redatto dal Notaio P. Boni in data 05-04-2000 repertorio 53254, le società OMISSIS e OMISSIS hanno riconosciuto i loro diritti di proprietà sugli immobili in oggetto, in particolare vengono attribuite alla OMISSIS le particelle 275, 4995, 3647, 4992, 4993, 4998 e 5000 identificate al N.C.T. del Comune di Pontida al foglio 9.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: CONVENZIONE URBANISTICA PER EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE; A rogito di OMISSIS in data 13/05/1998 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/1998 ai nn. OMISSIS; La convenzione urbanistica richiama gli originari terreni di proprietà della OMISSIS identificati al Catasto Terreni del Comune di Pontida al foglio 9 particelle 275, 3656, 3647, 279, 3655 e 3653.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: **ABITAZIONE**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontida (BG), Via G. Carducci 55/A

Dalla ricostruzione ventennale, i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: **AUTORIMESSA**

Garage o autorimessa [G] sito in Pontida (BG), Via G. Carducci 55/A

Dalla ricostruzione ventennale, i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: **ABITAZIONE**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontida (BG), Via G. Carducci 55/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 800.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 1900. Nell'esercizio contabile 2023/2024 le unità immobiliari oggetto di esecuzione hanno un passivo complessivo di circa € 2200, corrispondente all'importo di gestione corrente di circa € 800 ed all'importo di fine esercizio precedente di € circa 1400. Ad oggi risulta pagata una quota di € 300.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile di compravendita vengono acquisiti tutti i diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù e comunioni, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato in cui sono poste le unità immobiliari oggetto di compravendita, così come risultano dall'art. 1117 del Codice Civile, in ragione di 63,72 millesimi (abitazione 56,19 millesimi ed autorimessa pertinenziale 7,53 millesimi). L'elaborato planimetrico catastale individua: con il subalterno 1 il bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 5182 (rampa, corsello, locale contatori, zona filtro, vano ascensore, locale immondizia, intercapedine e vano scale). La tabella millesimale trasmessa dall'Amministratore del Condominio "Valmora 3" attribuisce e conferma i millesimi indicati nell'atto notarile di compravendita.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. In relazione alle finalità delle citate norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito. L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'amministratore dello stabile trasmette il regolamento del Condominio "Valmora 3", che si allega all'elaborato peritale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: **AUTORIMESSA**

Garage o autorimessa [G] sito in Pontida (BG), Via G. Carducci 55/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: già quantificate nel corpo appartamento.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: già quantificate nel corpo appartamento.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile di compravendita vengono acquisiti tutti i diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù e comunioni, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato in cui sono poste le unità immobiliari oggetto di compravendita, così come risultano dall'art. 1117 del Codice Civile, in ragione di 63,72 millesimi (abitazione 56,19 millesimi ed autorimessa pertinenziale 7,53 millesimi). L'elaborato planimetrico catastale individua: con il subalterno 1 il bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 5182 (rampa, corsello, locale contatori, zona filtro, vano ascensore, locale immondizia, intercapedine e vano scale). La tabella millesimale trasmessa dall'Amministratore del Condominio "Valmora 3" attribuisce e conferma i millesimi indicati nell'atto notarile di compravendita.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. In relazione alle finalità delle citate norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito. L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'amministratore dello stabile trasmette il regolamento del Condominio "Valmora 3", che si allega all'elaborato peritale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** ABITAZIONE

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	104,00	1,00	104,00
LOGGIATO	sup lorda di pavimento	14,00	0,30	4,20
		118,00		108,20

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

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: 02-2023

Zona: Pontida

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	25,40	1,00	25,40
INTERCAPEDINE	sup lorda di pavimento	3,80	0,50	1,90
		29,20		27,30

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: 02-2023

Zona: Pontida

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 390

Valore di mercato max (€/mq): 550

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Le unità immobiliari non si ritengono comodamente divisibili. Nonostante i corpi di fabbrica siano singolarmente identificabili da un punto di vista catastale, il contesto in cui si inseriscono, l'uso e la promiscuità degli spazi, ne suggeriscono una vendita in un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:Identificativo corpo: **ABITAZIONE****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pontida (BG), Via G. Carducci 55/A****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**Identificativo corpo: **AUTORIMESSA****Garage o autorimessa [G] sito in Pontida (BG), Via G. Carducci 55/A****Occupato da OMISSIS**

Note: Durante il sopralluogo è emerso che l'autorimessa è utilizzata da un altro condomino senza alcun titolo per accordi intervenuti con i debitori.

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

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi. Per la valutazione di questi immobili sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare, e che hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Pontida;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore medio riferito alla superficie commerciale di unità abitative ubicate in edifici civili con un normale stato conservativo si ritiene pari a €/mq 1.150,00, mentre per le autorimesse si attribuisce un valore medio pari a €/mq 470,00;

Altre fonti di informazione: Listino case e terreni osservatorio immobiliare di Bergamo e provincia 2023.

12.3 Valutazione corpi:**ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2]****Pontida (BG), Via G. Carducci 55/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	104,00	€ 950,00	€ 98.800,00
LOGGIATO	4,20	€ 950,00	€ 3.990,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.790,00
ARROTONDAMENTO aumento di € 210.00			€ 210,00
Valore corpo			€ 103.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.000,00

AUTORIMESSA. Garage o autorimessa [G]**Pontida (BG), Via G. Carducci 55/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	25,40	€ 550,00	€ 13.970,00
INTERCAPEDINE	1,90	€ 550,00	€ 1.045,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.015,00
ARROTONDAMENTO detrazione di € 15.00			€ -15,00
Valore corpo			€ 15.000,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2]	108,20	€ 103.000,00	€ 103.000,00
AUTORIMESSA	Garage o autorimessa [G]	27,30	€ 15.000,00	€ 15.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 17.700,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 93.400,00
Valore diritto e quota	€ 93.400,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 93.400,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Ai fini fiscali i beni sono di tipo abitativo e strumentali con caratteristiche di pertinenzialità (autorimesse da alienare congiuntamente al fabbricato abitativo), ceduti da privati, con termine lavori superiore a 5 anni, e quindi esenti da IVA.

Allegati

- Allegato A - estratto mappa catastale
- Allegato B - elaborato planimetrico
- Allegato C - planimetrie catastali
- Allegato D - rilievo dei luoghi e fotografie
- Allegato E - inquadramento urbanistico
- Allegato F - autorizzazioni edilizie
- Allegato G - documentazione ipotecaria e catastale
- Allegato H - documentazione amministratore
- Allegato I - certificati anagrafici

09-05-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Davide Manzoni

