

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 412/2023

PROMOSSA DA

"OMISSIS"

CONTRO

"OMISSIS"

"OMISSIS"

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Francesco Facchinetti
Codice fiscale: [REDACTED]
Studio in: Via San Maurizio 14/B - 24065 Lovere
Telefono: 035-960673
Fax: 035-960673
Email: info@inggfacchinetti.it
Pec: francesco.facchinetti@ingpec.eu

Beni in **Villongo (BG)**
Via Fosio n.4

INDICE

Lotto 1 - Appartamento con cantina e box pertinenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento con cantina e box pertinenziale.....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE.....	5
DESCRIZIONE DEI BENI.....	5
Corpo: Appartamento con cantina e box pertinenziale.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Appartamento con cantina e box pertinenziale.....	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Appartamento con cantina e box pertinenziale.....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Appartamento con cantina e box pertinenziale.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo: Appartamento con cantina e box pertinenziale.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Appartamento con cantina e box pertinenziale.....	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Appartamento con cantina e box pertinenziale.....	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima.....	12
Fonti d'informazione.....	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13
ALLEGATI	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-04-2024 alle 11:00

Creditore Procedente: "OMISSIS"

Esecutati: "OMISSIS" e "OMISSIS"

Custode: "OMISSIS"

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Francesco Facchinetti

Data nomina: 13-11-2023

Data giuramento: 16-11-2023

Data sopralluogo: 06-12-2023

Cronologia operazioni peritali:

- Acquisizione schede catastali vigenti in data 17.11.2023;
- Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico comunale in data 04.12.2023;
- Accesso agli atti del Comune di Villongo effettuato in data 16.01.2024;
- Sopralluogo effettuato in data 06.12.2023.

Beni in **Villongo (BG)**
Via Fosio n.4

Lotto 1 - Appartamento con cantina e box pertinenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via Fosio n. 4

Appartamento in condominio al piano terzo con cantina e box pertinenziale al piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di "OMISSIS" - piena proprietà

Cod. Fiscale: "OMISSIS" - Residenza: "OMISSIS", Villongo (BG) - Stato civile: coniugato - Regime patrimoniale: separazione dei beni.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di "OMISSIS" - piena proprietà

Cod. Fiscale: "OMISSIS" - Residenza: "OMISSIS", Gorlago (BG) - Stato civile: coniugato - Regime patrimoniale: separazione dei beni.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") [REDACTED] proprietà per 1/2; "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") [REDACTED] proprietà per 1/2;

Immobile: indirizzo: Via Napoleonica n.6, Villongo (BG); scala B, piano terzo e seminterrato.

Appartamento con cantina: foglio 5, particella 1607, subalterno 32, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 104 mq, rendita € 397,67; scheda catastale n. 377 del 29.04.1975.

Confini: l'unità immobiliare (appartamento al P.3°) oggetto di pignoramento confina (vedasi scheda catastale attualmente vigente, Allegato 1A):

- a nord con il vano scala/ascensore condominiale;
- a est con l'unità immobiliare adiacente di altra proprietà;
- a sud affaccia sul cortile condominiale;
- a ovest affaccia sul cortile condominiale.

La cantina pertinenziale al P. seminterrato (vedasi scheda catastale attualmente vigente, Allegato 1A) confina: - a nord con il terrapieno;

- a est con la cantina adiacente di altra proprietà;
- a sud con il corridoio condominiale;
- a ovest con la cantina adiacente di altra proprietà.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") [REDACTED], proprietà per 1/2; "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") [REDACTED] proprietà per 1/2;

Immobile: indirizzo: Via Napoleonica n.6, Villongo (BG); piano seminterrato.

Box: foglio 5, particella 1607, subalterno 53, categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, superficie 16 mq, rendita € 24,58; scheda catastale n. 395 del 29.04.1975.

Confini: l'unità immobiliare (box pertinenziale) oggetto di pignoramento confina (vedasi scheda catastale attualmente vigente, Allegato 1B):

- a nord con il terrapieno;
- a est con il box adiacente di altra proprietà;
- a sud affaccia sul cortile condominiale;
- a ovest con il box adiacente di altra proprietà.

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

I dati catastali degli immobili corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Si fa presente che nelle schede catastali del 1975 (Allegati 1A/B) viene riportato come indirizzo Via Fosio, ma senza n. civico, mentre sia nelle visure catastali (Allegati 1C/D) che nell'atto di pignoramento viene indicato come indirizzo delle unità immobiliari oggetto di stima Via Napoleonica n.6. L'accesso pedonale al complesso immobiliare è individuato al civico 4 di Via Fosio, in quanto Via Napoleonica inizia subito dopo l'incrocio posto non molto distante dal cancello pedonale del condominio.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Le unità immobiliari oggetto di perizia si trovano all'interno di un edificio residenziale di quattro piani fuori terra in Via Fosio n.4, situato nell'estrema periferia sud del paese di Villongo (BG) (vedasi documentazione fotografica Allegato 3, fotografia n.1 estratto da immagine satellitare con l'edificio in cui sono inseriti gli immobili d'interesse cerchiato in rosso). Il fabbricato (palazzina B) fa parte del condominio denominato "Vernazzina" costituito da n.3 palazzine identiche. La zona circostante è dotata di buona viabilità e di parcheggi pubblici lungo le vie comunali limitrofe, in quanto è una zona in prevalenza residenziale con ampi spazi verdi, caratterizzata dalla presenza di edifici di massimo 3/4 piani. Il condominio appare tranquillo ed è posto in vicinanza di altri due condomini del tutto simili.

Caratteristiche zona: periferica 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: Esercizi commerciali (scarsi), Farmacie (presenti), Scuole (non presenti), Poste (non presenti), Ospedale (non presente)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/artigianali

Importanti centri limitrofi: Sarnico

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 8 Km, aereoporto Orio al Serio 30 Km

2.2 DESCRIZIONE DEI BENI

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte della palazzina B del Condominio Vernazzina, composta da n.16 appartamenti, ognuno dei quali è accessibile dal cortile/giardino condominiale e dalla scala comune interna. Si tratta di un condominio a destinazione residenziale costituito da quattro piani fuori terra più un piano seminterrato adibito a cantine e box pertinenziali degli alloggi soprastanti (fotografie nn. da 2 a 5). L'ingresso pedonale all'edificio avviene direttamente da Via Fosio, tramite un cancelletto elettrificato (fotografia n.6), che consente di accedere al cortile/giardino comune (fotografie n. 7 e 8) sia al condominio che alle altre due palazzine circostanti; l'ingresso carrabile invece, posto su Via Napoleonica, avviene tramite un cancello automatizzato (fotografia n.9) che consente di accedere al vialetto carrabile ed al cortile comune (fotografie nn.10, 11 e 12) posto sul retro del complesso (lato ovest). L'ingresso alla scala condominiale (scala B) è posto sul lato est ed avviene tramite un portoncino in alluminio e vetro (fotografia n.13), dotato di apertura elettrica dall'interno. Superato l'ingresso si trova un atrio comune (fotografia n.14) dal quale si accede alla scala condominiale, rivestita completamente in marmo e provvista di barriera in ferro verniciato (fotografie n.16 e 17); le condizioni generali del vano scala comune sono buone, segno di una pulizia e manutenzione periodica. Il condominio è anche dotato di ascensore (fotografia n.15).

L'appartamento in questione è posto al terzo piano ed è attualmente costituito da ampio ingresso, soggiorno, cucina abitabile, corridoio/disimpegno, ripostiglio, due camere, un bagno e tre balconi con affaccio ad ovest e a sud sul cortile/piazzale condominiale (vedasi allegato 1A). Al piano seminterrato sono presenti un locale cantina e un'autorimessa di pertinenza dell'appartamento (vedasi allegato 1B). L'accesso all'appartamento oggetto di perizia avviene tramite un portoncino in legno (fotografie nn. 18 e 19), colore noce scuro, dotato di spioncino e doppia serratura. Con riferimento alla planimetria catastale (Allegato 1A) ed alla documentazione fotografica

(Allegato 3), l'accesso all'unità immobiliare avviene in un'ampia zona ingresso (fotografia n.19), che consente di accedere ai vari ambienti dell'appartamento. Alla destra dell'ingresso si accede alla cucina abitabile (fotografie nn.20 e 21) dislocata in linea lungo una parete, dotata di tutta l'impiantistica necessaria e con affaccio sul balcone posto a ovest (visibile nella fotografia n.23). Si segnala che in cucina si sono riscontrate tracce diffuse di umidità/muffa sulle pareti ed in particolare sul soffitto (fotografia n.22), oltre al serramento visibilmente degradato e con un vetro rotto (visibile nella fotografia n.22). Alla sinistra dell'ingresso, in adiacenza al vano ascensore condominiale, si trova un piccolo ripostiglio (fotografia n.24). Di fronte alla porta d'ingresso si trova il soggiorno (fotografie nn.25 e 26), il quale presenta una buona metratura ed è dotato di accesso esclusivo al balcone posto sul lato sud (fotografia n.27). Percorrendo il lungo corridoio (fotografia n.28), si trovano in sequenza sul lato destro la camera matrimoniale (fotografia n.29) con accesso al balcone in comune con la cucina, e la seconda camera (fotografia n.30), dotata di balcone esclusivo (fotografia n.32); si segnala la presenza anche in questa camera di tracce diffuse di umidità/muffa sulle pareti ed in particolare sul soffitto (fotografia n.31). Sul fondo del corridoio si trova l'unico bagno dell'appartamento (fotografie nn.33 e 34); si tratta di un servizio igienico di medie dimensioni dotato di lavabo a colonna, sanitari e vasca in nicchia di dimensioni standard, tutti in ceramica bianca, ma nonostante siano piuttosto datati sono ancora in discrete condizioni (visibili nelle fotografie n.33 e 34). Nel bagno sono presenti tutti gli allacci per l'installazione di una lavatrice (visibile nella fotografia n.33). Si segnala la presenza del serramento in ferro con pannello in policarbonato e di alcuni rappezzi nel rivestimento e nella pavimentazione in ceramica al di sotto del lavabo e del bidet (fotografia n.35).

La cantina di proprietà al piano seminterrato è raggiungibile tramite il corridoio comune (fotografia n.38) ed è identificata con il n.32 (fotografia n.39). Dalla scheda catastale (Allegato 1A) si può constatare che trattasi di una cantina dalle dimensioni standard, ma in fase di sopralluogo non è stato possibile accedervi, in quanto il locale è attualmente occupato da oggetti di vario genere accatastati che ne impediscono l'accesso (fotografia n.40).

L'autorimessa pertinenziale (identificata con il n.30) dell'appartamento si trova al piano seminterrato ed è accessibile direttamente dal cortile/piazzale condominiale posto sul lato ovest (fotografia n.12). Esternamente il box è dotato di basculante in lamiera di acciaio verniciata marrone chiaro (fotografia n.41), come del resto tutte le altre autorimesse presenti; si segnala che la basculante non è in buone condizioni di manutenzione, in quanto presenta un foro alla base ed evidenti segni di marcescenza (visibili nella fotografia n.41). Internamente si tratta di un locale dalla metratura standard (2,70m x 5,80m, H=2,20m) per un'autorimessa singola (fotografia n.42). A livello di finiture interne si hanno pareti perimetrali e soffitto intonacati al rustico e tinteggiati, pavimentazione in battuto di cemento ed impianto elettrico sottotraccia. Attualmente l'autorimessa non è sgombra, ma vi sono accatastati oggetti di vario genere (visibili nella fotografia n.42).

Superficie complessiva di circa: appartamento 121,40 mq + cantina 5mq + box 15,70mq

E' posto al piano: appartamento: 3° Piano, cantina e box: P. seminterrato

L'edificio è stato costruito: negli anni 1974-1975

L'edificio è stato ristrutturato: -

Ha un'altezza utile interna di circa: appartamento: h=2,90m, cantina e box: h=2,20m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani fuori terra più un piano seminterrato.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'appartamento possono essere definite scarse e nell'insieme si tratta di finiture di bassa/media qualità e un po' datate, in quanto l'appartamento è pressochè nelle condizioni originarie di costruzione (1974-75); i locali sono ben distribuiti e disimpegnati, la posizione di piano e l'orientamento sono buoni. L'appartamento non è immediatamente abitabile, in quanto purtroppo non si presenta ora al meglio e per migliorarne la vivibilità necessiterebbe di alcuni interventi di manutenzione straordinaria (eliminazione dell'umidità/muffa dalle pareti e dal soffitto della camera da letto e della cucina, sostituzione dei serramenti obsoleti, adeguamento dell'impianto elettrico, revisione completa dell'impianto termico con installazione dei radiatori nelle stanze e della caldaia sul balcone), oltre ad un'accurata pulizia generale e ad una ritinteggiatura di tutti i locali. La cantina di proprietà al piano seminterrato attualmente non è sgombra, ma vi sono accatastati in modo disordinato oggetti di vario genere che impediscono l'accesso. L'autorimessa pertinenziale posta al piano seminterrato è in discrete condizioni di manutenzione (anche se la basculante in lamiera sarebbe da sostituire) e con poche opere di manutenzione ordinaria e di pulizia generale può essere resa facilmente utilizzabile.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco civile con tinteggiatura

	<p>condizioni: discrete</p> <p>Note: il fabbricato in cui si trovano i beni oggetto di valutazione (palazzina B) si presenta in discrete condizioni da un punto di vista estetico, con intonaci e tinteggiature in buono stato di conservazione (fotografie nn. da 2 a 5), anche se vi sono porzioni di facciate ammalorate/scrostate o comunque in cattivo stato di conservazione (visibili nelle fotografie nn. da 2 a 5). I balconi sono presenti ad ogni piano dell'edificio e sono dotati di parapetti in ferro verniciato marrone scuro; si segnala che molti balconi manifestano sui frontalini ed all'intradosso del solaio in c.a. faccia a vista segni di incrostazioni e/o macchie scure dovuti alle precipitazioni atmosferiche (visibili nelle fotografie nn. da 2 a 5).</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: non visibile dall'esterno</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: per quanto visibile dall'esterno la copertura appare in buone condizioni di conservazione, ha struttura a padiglione, gronde in c.a. faccia a vista, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, mentre il manto di copertura non è visibile dall'esterno; presumibilmente tale copertura non è isolata termicamente, in quanto è presente un sottotetto comune non abitabile.</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: legno tamburato</p> <p>condizioni: discrete</p> <p>Note: le porte interne sono tutte a battente in legno tamburato di colore noce scuro con maniglie di metallo colore ottone (visibili nelle fotografie nn.21 e 30), fatta eccezione per la porta del bagno che ha la maniglia in plastica di colore nero (visibile nella fotografia n.33). Sono originarie dell'epoca di costruzione dell'edificio e nonostante siano piuttosto datate sono ancora in discrete condizioni. La porta del locale cantina al piano seminterrato è in lamiera verniciata di bianco (visibile nella fotografia n.33), così come del resto tutte le altre porte presenti. La basculante del box di pertinenza è in lamiera preverniciata di colore marrone e non è in buone condizioni di manutenzione, in quanto presenta un foro alla base ed evidenti segni di marcescenza (visibili nella fotografia n.41).</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: doppia anta a battente</p> <p>materiale: ferro</p> <p>protezione: tapparelle</p> <p>materiale protezione: plastica</p> <p>condizioni: pessime</p> <p>Note: i serramenti esterni sono in ferro verniciato di colore bianco con vetro singolo; gli infissi sono originari dell'epoca di costruzione e sono tutti in pessime condizioni con verniciatura scrostata ed alcuni vetri rotti o danneggiati (visibili nelle fotografie nn.21, 22 e 32). Il serramento del bagno non è dotato di vetro, ma di un pannello in policarbonato. Tutte le finestre e portefinestre sono dotate di tapparelle in pvc di colore bianco (visibili nelle fotografie nn. da 2 a 5), datate e malfunzionanti. Il portoncino d'ingresso è una normale porta in legno colore noce scuro in discrete condizioni, dotata di spioncino e di una seconda serratura rinforzata (visibile nelle fotografie nn.18 e 19).</p>
<i>Pavimentazioni interne</i>	<p>materiale: marmo / ceramica</p> <p>condizioni: discrete</p> <p>Note: i pavimenti dell'ingresso, del soggiorno e del corridoio sono uguali e realizzati in piastrelle di marmo, formato rettangolare, di colore beige chiaro (visibili nelle fotografie nn.19, 25, 26 e 28). Nelle due camere è presente una pavimentazione ancora in piastrelle di marmo, formato rettangolare, ma di colore leggermente diverso (visibili nelle fotografie nn.29 e 30). In cucina è presente un pavimento in ceramica, formato quadrato 20x20cm, di colore marrone chiaro (visibile nella fotografia n.21). Nel bagno è stato posato un pavimento in ceramica, formato quadrato 20x20cm, con motivo geometrico di colore marrone scuro (visibile nella</p>

	fotografia n.33). Tutte le pavimentazioni dell'alloggio sono datate ed originarie dell'epoca di costruzione, fatta eccezione per alcuni rappezzi in bagno eseguiti in tempi più recenti (visibili nella fotografia n.35). Le pavimentazioni dei tre balconi dell'appartamento sono le medesime e sono realizzate in piastrelle di gres, formato rettangolare 7x15cm di colore rosso mattone, ancora originarie dell'epoca di costruzione (visibili nelle fotografie nn.23, 27 e 32). La pavimentazione del locale cantina e dell'autorimessa al piano seminterrato è in battuto di cemento (visibili nelle fotografie nn.39 e 42).
<i>Rivestimenti interni</i>	<p>ubicazione: cucina e bagno</p> <p>materiale: gres/ceramica</p> <p>condizioni: discrete</p> <p>Note: il rivestimento della cucina è stato realizzato solamente sulla parete del blocco cucina; si tratta di un rivestimento in piastrelle di ceramica, formato rettangolare di colore bianco (visibile nelle fotografie nn.20 e 21); si segnalano alcuni rappezzi nel rivestimento della cucina eseguiti in tempi più recenti (visibili nella fotografia n.20). Nel bagno è presente su tutto il perimetro un rivestimento in ceramica, formato rettangolare, con motivo geometrico di colore chiaro (visibile nelle fotografie nn.33, 34 e 35). Anche in bagno sono presenti alcuni rappezzi nel rivestimento eseguiti in tempi più recenti (visibili nelle fotografie nn.34 e 35).</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	originario dell'epoca di costruzione (anni 1974-'75)
<i>Note</i>	L'impianto elettrico è completamente sottotraccia ed è realizzato con interruttori in plastica di colore bianco, placchette in metallo di colore alluminio naturale, marca Vimar (visibili nelle fotografie nn.24 e 30), dotato di quadro elettrico obsoleto e senza ripartizione (visibile nella fotografia n.36), installato nella zona dell'ingresso. Nell'appartamento è presente anche un citofono (visibile nella fotografia n.36), installato nella zona dell'ingresso. Si tratta di un impianto datato in stato precario, di cui non è stata reperita la dichiarazione di conformità durante l'accesso agli atti comunali, che necessiterebbe di una revisione generale per essere reso conforme alla normativa attuale. Nell'alloggio non è presente un impianto d'allarme.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	originariamente era centralizzato con radiatori, mentre attualmente è autonomo e costituito da due stufe a pellet
<i>Stato impianto</i>	discreto
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	l'impianto centralizzato era originario dell'epoca di costruzione (anni 1974-'75), mentre presumibilmente dal 2004 il condominio è passato a impianti singoli autonomi
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	L'impianto di riscaldamento attualmente presente è autonomo e costituito da due stufe alimentate a pellet ed installate nella zona dell'ingresso (visibile nella fotografia n.19) e nella camera matrimoniale (visibile nella fotografia n.29). Nel bagno è installato un boiler elettrico di colore bianco (fotografia n.37) per la produzione di acqua calda sanitaria, ma attualmente mal funzionante. Si fa presente che nei vari locali dell'appartamento oggetto di stima non sono più presenti i radiatori, mentre è ancora installato nella zona ingresso il termostato manuale (fotografia n.36). Sul balcone della cucina (lato ovest) è stato comunque già predisposto l'armadio per

	l'alloggiamento della caldaia con la canna fumaria già predisposta (visibili nella fotografia n.5). Allo stato attuale l'alloggio non è dotato di gas-metano e la cucina è alimentata con bombole a gas.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori e montacarichi:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Nel corso dell'accesso agli atti, previa istanza presentata dal sottoscritto in data 04.12.2023 al Comune di Villongo, avvenuto in data 16.01.2024 è stata rinvenuta sia l'autorizzazione originaria relativa alla costruzione dell'edificio (palazzina B) in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia (Allegato 2A), sia l'autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Villongo in data 24.10.1975 (Allegato 2B). Le informazioni sotto riportate sono state estratte dagli originali della pratica edilizia del Comune di Villongo, reperita in seguito a richiesta di accesso agli atti depositati negli archivi comunali. Per completezza del quadro autorizzativo dell'edificio si riportano qui di seguito gli estremi di registrazione comunale della pratica rinvenuta negli atti comunali:

Numero pratica: 21/1974

Intestazione: "OMISSIS"

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: di costruzione di un fabbricato (condominio B) in Via Fosio s.n.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/02/1974

Rilascio in data 16/04/1974

Abitabilità/agibilità in data 24/10/1975

NOTE: con tale licenza (Allegato 2A) è stata autorizzata la costruzione della palazzina B del complesso residenziale, costituita da quattro piani fuori terra con n.16 alloggi ed un piano seminterrato adibito a box, cantine e locali accessori. L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia è identificato come "Fabbricato B" (si veda planimetria generale Allegato 2A).

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Il condominio (palazzina B) in cui sono inseriti gli immobili oggetto di perizia (appartamento, cantina e box) è stato realizzato tra il 1974 e il 1975 con regolare licenza di costruzione (Allegato 2A) rilasciata dal Comune di Villongo. Tale pratica è l'unica autorizzazione edilizia rilasciata sull'appartamento, il quale si trova nelle condizioni originarie di costruzione, in quanto non sono stati effettuati altri interventi edilizi di manutenzione straordinaria nel corso degli anni (salvo probabilmente i lavori di predisposizione per l'installazione delle caldaie autonome sui balconi e le relative canne fumarie esterne). Dalle piante, sezioni e prospetti di progetto rinvenuti in fase di accesso agli atti (Allegato 2A) si è potuto constatare che la situazione attualmente esistente delle unità immobiliari periziate è totalmente conforme ai disegni approvati e depositati con la pratica edilizia originaria (Licenza di costruzione n.21 del 16.04.1974).

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Insedimenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali (Tav. 3 del PdR): C - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti.

Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 delle NTA del Piano delle Regole.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si veda art. 17 delle NTA del PdR
Rapporto di copertura:	si veda art. 17 delle NTA del PdR
Altezza massima ammessa:	si veda art. 17 delle NTA del PdR
Volume massimo ammesso:	si veda art. 17 delle NTA del PdR
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Sono ambiti nei quali sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti. Sono consentiti ampliamenti e sopralzi degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva e con i limiti definiti nell'art. 17 delle NTA del PdR.

L'immobile è conforme alle destinazioni urbanistiche previste dal PGT vigente per la zona territoriale omogenea in cui ricade. Per quanto indicato sopra si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

La distribuzione dei locali e la posizione delle tramezze interne dell'appartamento sono correttamente riportate nelle schede catastali vigenti (Allegati 1A/B), pertanto si conferma la conformità catastale degli immobili oggetto di perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" (quota 1/2 di piena proprietà); "OMISSIS" (quota 1/2 di piena proprietà).
Proprietari ante ventennio fino all'11/04/2005.

In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 12/10/2000, ai nn. 21768; trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di BG in data 17/10/2000, ai nn. 39688/29089.

Note: i sigg. "OMISSIS" e "OMISSIS" hanno acquistato gli immobili oggetto di perizia dalla società "OMISSIS", in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio "OMISSIS", in data 12.10.2000 al n.rep. 21768 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 17.10.2000 ai nn.39688/29089.

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" (quota 1/2 di piena proprietà); "OMISSIS" (quota 1/2 di piena proprietà).
Proprietari dall'11/04/2005 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 11/04/2005, ai nn. 40549; trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di BG in data 14/04/2005, ai nn. 19596/13242.

Note: gli esecutati, sigg. "OMISSIS" e "OMISSIS", hanno acquistato gli immobili oggetto di perizia dai sigg. "OMISSIS" e "OMISSIS", in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio "OMISSIS", in data 11.04.2005 al n.rep. 405492 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 14.04.2005 ai nn. 19596/13242.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito del Notaio "OMISSIS" in data 11/04/2005, al n.rep. 40550; iscritta/trascritta in data 14/04/2005 ai nn. 19597/5019; Importo ipoteca: € 225000; Importo capitale: € 125000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Uff. Giudiziario

UNEP del Tribunale di BG in data 20/07/2023 al n.rep. 5838; iscritto/trascritto in data 02/10/2023 ai nn. 53290/36353.

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: non si sono riscontrati gravami.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: le spese ordinarie medie dal 2021 al 2023 per gli immobili in oggetto ammontano a circa 1.000€ all'anno, comprensive della quota annua per l'acqua pari a circa 220€.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: l'amministratore ha segnalato che allo stato attuale sono previste spese straordinarie per la realizzazione di un nuovo impianto citofonico e l'installazione di contatori dell'acqua per ogni singola unità abitativa.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: l'amministratore di condominio, su richiesta del sottoscritto, mi ha informato che la chiusura del bilancio condominiale è prevista al 31 dicembre di ogni anno e che gli eseguiti a tutt'oggi hanno pagato solo parzialmente le spese di loro competenza, residuando al 31.12.2023 (con bilancio non ancora definitivo) un debito complessivo di circa 11.200€, di cui circa 9.000€ afferenti al periodo antecedente al 2022.

L'amministratore riferisce che originariamente l'impianto di riscaldamento era centralizzato, poi con l'amministrazione precedente, probabilmente nel 2008, è stata completamente dismessa la caldaia centralizzata a gasolio al fine di realizzare degli impianti autonomi nei singoli alloggi. A proposito del fatto che l'alloggio oggetto di valutazione non è attualmente raggiunto ed allacciato alla rete del gas, l'amministratore segnala che non vi è certezza che la tubazione del gas metano sia stata comunque portata al piede del fabbricato in occasione dei lavori del 2008, in quanto non tutti i condomini erano in grado di fronteggiare le spese previste. Anche l'esecutato, interpellato in proposito dal sottoscritto, non è stato in grado di rispondere sulla questione, segnalando che all'epoca dei lavori non aveva potuto pagare la sua quota.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): l'amministratore ha segnalato che agli immobili oggetto di stima sono assegnati i seguenti millesimi di proprietà: - appartamento + box: 22,684/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, attualmente l'appartamento posto al piano terzo non è accessibile da persone diversamente abili, in quanto pur essendo il condominio dotato di ascensore, presenta delle scale d'ingresso dal giardino (fotografia n.13) e dal piano seminterrato che non sono dotate di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza degli immobili è stato effettuato in seguito ad un rilievo sommario delle misure dei locali in fase di sopralluogo e dagli estratti delle tavole grafiche in scala reperite in fase di accesso agli atti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento a P.3° (ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, bagno e ripostiglio)	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
Balconi	sup lorda di pavimento	26,40	0,33	8,71
Cantina al P. seminterrato	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25

		126,40		104,96
--	--	---------------	--	---------------

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.

Accessori:

Box singolo	Identificato al n. 30, posto al piano seminterrato. Superficie complessiva: 15,70mq, Sup. comm.= 18 mq Valore a corpo: € 9.000,00
-------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Vista e considerata la configurazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non si ritiene in alcun modo possibile la formazione di più lotti da adibire ad una possibile vendita futura, in quanto l'appartamento è stato pensato, progettato e realizzato per essere un'unica proprietà indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da uno dei due debitori, sig. "OMISSIS", e dai suoi familiari.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: all'atto del sopralluogo, avvenuto in data 06.12.2023, nell'appartamento era presente solo uno degli esecutati, sig. "OMISSIS", il quale mi ha consentito di accedere all'immobile per svolgere le operazioni peritali ed ha fornito tutte le informazioni utili relative ai beni oggetto di pignoramento. L'esecutato ha dichiarato di occupare l'alloggio con la moglie e i tre figli.

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

Il criterio di stima impiegato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è la stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, comune di Villongo;
Ufficio tecnico di Villongo (BG).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): valore medio usato per appartamenti semirecenti (21-50 anni) in Comune di Villongo: 500 €/mq;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2023 (patrocinato Provincia, Comune, Università di Bergamo e principali associazioni provinciali);

Valori OMI;

Annunci immobiliari vari.

12.3 Valutazione corpi:

Per la valutazione dell'immobile si è proceduto a un rilievo sommario delle misure e al reperimento, tramite listino prezzi immobiliari F.I.M.A.A. per la Provincia di Bergamo anno 2023 dei prezzi correnti a mq. per immobili confrontabili, adeguati infine alla specifica situazione dell'immobile come sopra descritto, cercando così di determinare il più probabile valore commerciale dell'immobile in questione.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento a P.3° (ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, bagno e ripostiglio)	95,00	€ 500,00	€ 47.500,00
Balconi	8,71	€ 500,00	€ 4.355,00
Cantina al P. seminterrato	1,25	€ 500,00	€ 625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.480,00
Valore corpo (appartamento con cantina)			€ 52.480,00
Valore accessori (box pertinenziale)			€ 9.000,00
Valore complessivo intero			€ 61.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.480,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 5% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	- € 3.074,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese condominiali insolute che potrebbero restare a carico del futuro acquirente, stimate in circa:	- € 2.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 56.406,00
Valore diritto e quota	€ 56.406,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato):	€ 56.500,00
---	--------------------

Allegati

ALLEGATI 1A/B/C/D: copia delle schede e delle visure catastali degli immobili (appartamento e box) attualmente vigenti e presenti in catasto;

ALLEGATI 2A/B: copia della Licenza di Costr. n.21/1974 del 16.04.1974 con gli estratti degli elaborati grafici, copia dell'autorizzazione di abitabilità del 24.10.1975;

ALLEGATO 3: documentazione fotografica degli immobili.

Love, 21-02-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Facchinetti



TRIBUNALE DI BERGAMO

Reg. Es. Imm n. 412/2023

PROMOSSA DA: ORGANA SPV S.r.l.

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE: Dott.ssa MARIA MAGRI'

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) S.r.l. di Bergamo

ESPERTO ALLA STIMA: Ing. Francesco Facchinetti

IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PERIZIATI

Il sottoscritto CTU dichiara di aver periziato il seguente immobile così identificato catastalmente:

- Appartamento con cantina (piano terzo e piano seminterrato): foglio 5, particella 1607, sub. 32, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 104 mq, rendita € 397,67;
- Box (piano seminterrato): foglio 5, particella 1607, sub. 53, categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, superficie 16 mq, rendita € 24,58.

Lovere, 21-02-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Facchinetti



TRIBUNALE DI BERGAMO

Reg. Es. Imm n. 412/2023

PROMOSSA DA: ORGANA SPV S.r.l.

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE: Dott.ssa MARIA MAGRI'

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) S.r.l. di Bergamo

ESPERTO ALLA STIMA: Ing. Francesco Facchinetti

IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PERIZIATI

Il sottoscritto CTU dichiara di aver periziato il seguente immobile così identificato catastalmente:

- Appartamento con cantina (piano terzo e piano seminterrato): foglio 5, particella 1607, sub. 32, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 104 mq, rendita € 397,67;
- Box (piano seminterrato): foglio 5, particella 1607, sub. 53, categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, superficie 16 mq, rendita € 24,58.

Lovere, 21-02-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Facchinetti



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "F. Facchinetti", positioned below the professional seal.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Reg Es Imm n. 412/2023

GIUDICE: Dott.ssa MARIA MAGRI'

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) S.r.l. di Bergamo

LOTTO 1 - Appartamento con cantina e box pertinenziale

1. UBICAZIONE:

Via Fosio n.4, 24060 Villongo (BG).

Appartamento in condominio al piano terzo con cantina e box pertinenziale al piano seminterrato.

2. DESCRIZIONE:

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte della palazzina B del Condominio Vernazzina, composta da n.16 appartamenti, ognuno dei quali è accessibile dal cortile/giardino condominiale e dalla scala comune interna. Si tratta di un condominio a destinazione residenziale costituito da quattro piani fuori terra più un piano seminterrato adibito a cantine e box pertinenziali degli alloggi soprastanti (fotografie nn. da 2 a 5). L'ingresso pedonale all'edificio avviene direttamente da Via Fosio, tramite un cancelletto elettrificato (fotografia n.6), che consente di accedere al cortile/giardino comune (fotografie n. 7 e 8) sia al condominio che alle altre due palazzine circostanti; l'ingresso carrabile invece, posto su Via Napoleonica, avviene tramite un cancello automatizzato (fotografia n.9) che consente di accedere al vialetto carrabile ed al cortile comune (fotografie nn.10, 11 e 12) posto sul retro del complesso (lato ovest). L'ingresso alla scala condominiale (scala B) è posto sul lato est ed avviene tramite un portoncino in alluminio e vetro (fotografia n.13), dotato di apertura elettrica dall'interno. Superato l'ingresso si trova un atrio comune (fotografia n.14) dal quale si accede alla scala condominiale, rivestita completamente in marmo e provvista di barriera in ferro verniciato (fotografie n.16 e 17); le condizioni generali del vano scala comune sono buone, segno di una pulizia e manutenzione periodica. Il condominio è anche dotato di ascensore (fotografia n.15).L'appartamento in questione è posto al terzo piano ed è attualmente costituito da ampio ingresso, soggiorno, cucina abitabile, corridoio/disimpegno, ripostiglio, due camere, un bagno e tre balconi con affaccio ad ovest e a sud sul cortile/piazzale condominiale (vedasi allegato 1A). Al piano seminterrato sono presenti un locale cantina e un'autorimessa di pertinenza dell'appartamento (vedasi allegato 1B). L'accesso all'appartamento oggetto di perizia avviene tramite un portoncino in legno (fotografie nn. 18 e 19), colore noce scuro, dotato di spioncino e doppia serratura. Con riferimento alla planimetria catastale (Allegato 1A) ed alla documentazione fotografica (Allegato 3), l'accesso all'unità immobiliare avviene in un'ampia zona ingresso (fotografia n.19), che consente di accedere ai vari ambienti dell'appartamento. Alla destra dell'ingresso si accede alla cucina abitabile (fotografie nn.20 e 21) dislocata in linea lungo una parete, dotata di tutta l'impiantistica necessaria e con affaccio sul balcone posto a ovest (visibile nella fotografia n.23). Si segnala che in cucina si sono riscontrate tracce diffuse di umidità/muffa sulle pareti ed in particolare sul soffitto (fotografia n.22), oltre al serramento visibilmente degradato e con un vetro rotto (visibile nella fotografia n.22). Alla sinistra dell'ingresso, in adiacenza al vano ascensore condominiale, si trova un piccolo ripostiglio (fotografia n.24). Di fronte alla porta d'ingresso si trova il soggiorno (fotografie nn.25 e 26), il quale presenta una buona metratura ed è dotato di accesso esclusivo al balcone posto sul lato sud (fotografia n.27). Percorrendo il lungo corridoio (fotografia n.28), si trovano in sequenza sul lato destro la camera matrimoniale (fotografia n.29) con accesso al balcone in comune con la cucina, e la seconda camera (fotografia n.30), dotata di balcone esclusivo (fotografia n.32); si segnala la presenza anche in questa camera di tracce diffuse di umidità/muffa sulle pareti ed in particolare sul soffitto (fotografia n.31). Sul fondo del corridoio si trova l'unico bagno dell'appartamento (fotografie nn.33 e 34); si tratta di un servizio igienico di medie dimensioni dotato di lavabo a colonna, sanitari e vasca in nicchia di dimensioni standard, tutti in ceramica bianca, ma nonostante siano piuttosto datati sono ancora in discrete condizioni (visibili nelle fotografie n.33 e 34). Nel bagno sono presenti tutti gli allacci per l'installazione di una lavatrice (visibile nella fotografia n.33). Si segnala la presenza del serramento in ferro con pannello in policarbonato e di alcuni rappezzi nel rivestimento e nella pavimentazione in ceramica al di sotto del lavabo e del bidet (fotografia n.35).La cantina di proprietà al piano seminterrato è raggiungibile tramite il corridoio comune (fotografia n.38) ed è identificata con il n.32 (fotografia n.39). Dalla scheda catastale (Allegato 1A) si può constatare che trattasi di una cantina dalle dimensioni standard, ma in fase di sopralluogo non è stato possibile accedervi, in quanto il locale è attualmente occupato da oggetti di vario genere accatastati che ne impediscono l'accesso (fotografia n.40).L'autorimessa pertinenziale (identificata con il n.30) dell'appartamento si trova al piano seminterrato ed è accessibile direttamente dal cortile/piazzale condominiale posto sul lato ovest (fotografia n.12). Esternamente il box è dotato di basculante in lamiera di acciaio verniciata marrone chiaro (fotografia n.41), come del resto tutte le altre autorimesse presenti; si segnala che la basculante non è in buone condizioni di manutenzione, in quanto presenta un foro alla base ed evidenti segni di

marcescenza (visibili nella fotografia n.41). Internamente si tratta di un locale dalla metratura standard (2,70m x 5,80m, H=2,20m) per un'autorimessa singola (fotografia n.42). A livello di finiture interne si hanno pareti perimetrali e soffitto intonacati al rustico e tinteggiati, pavimentazione in battuto di cemento ed impianto elettrico sottotraccia. Attualmente l'autorimessa non è sgombra, ma vi sono accatastati oggetti di vario genere (visibili nella fotografia n.42).

Superficie complessiva di circa: appartamento 121,40 mq + cantina 5mq + box 15,70mq

E' posto al piano: appartamento: 3° Piano, cantina e box: P. seminterrato

L'edificio è stato costruito: negli anni 1974-1975

L'edificio è stato ristrutturato: -

Ha un'altezza utile interna di circa: appartamento: h=2,90m, cantina e box: h=2,20m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani fuori terra più un piano seminterrato.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'appartamento possono essere definite scarse e nell'insieme si tratta di finiture di bassa/media qualità e un po' datate, in quanto l'appartamento è pressochè nelle condizioni originarie di costruzione (1974-75); i locali sono ben distribuiti e disimpegnati, la posizione di piano e l'orientamento sono buoni. L'appartamento non è immediatamente abitabile, in quanto purtroppo non si presenta ora al meglio e per migliorarne la vivibilità necessiterebbe di alcuni interventi di manutenzione straordinaria (eliminazione dell'umidità/muffa dalle pareti e dal soffitto della camera da letto e della cucina, sostituzione dei serramenti obsoleti, adeguamento dell'impianto elettrico, revisione completa dell'impianto termico con installazione dei radiatori nelle stanze e della caldaia sul balcone), oltre ad un'accurata pulizia generale e ad una ritinteggiatura di tutti i locali. La cantina di proprietà al piano seminterrato attualmente non è sgombra, ma vi sono accatastati in modo disordinato oggetti di vario genere che impediscono l'accesso. L'autorimessa pertinenziale posta al piano seminterrato è in discrete condizioni di manutenzione (anche se la basculante in lamiera sarebbe da sostituire) e con poche opere di manutenzione ordinaria e di pulizia generale può essere resa facilmente utilizzabile.

Quota e tipologia del diritto

1/2 d

1/2 d

3. DATI CATASTALI:

Appartamento con cantina

Intestazione:

Immobile: indirizzo: Via Napoleonica n.6, Villongo (BG); scala B, piano terzo e seminterrato.

Appartamento con cantina: foglio 5, particella 1607, subalterno 32, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 104 mq, rendita € 397,67; scheda catastale n. 377 del 29.04.1975.

Box pertinenziale

Intestazione:

Immobile: indirizzo: Via Napoleonica n.6, Villongo (BG); piano seminterrato.

Box: foglio 5, particella 1607, subalterno 53, categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, superficie 16 mq, rendita € 24,58; scheda catastale n. 395 del 29.04.1975.

4. CONFORMITÀ CATASTALE:

La distribuzione dei locali e la posizione delle tramezze interne dell'appartamento sono correttamente riportate nelle schede catastali vigenti (Allegati 1A/B), pertanto si conferma la conformità catastale degli immobili oggetto di perizia.

5. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile è conforme alle destinazioni urbanistiche previste dal PGT vigente per la zona territoriale omogenea in cui ricade. Per quanto indicato sopra si dichiara la conformità urbanistica.

6. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il condominio (palazzina B) in cui sono inseriti gli immobili oggetto di perizia (appartamento, cantina e box) è stato realizzato tra il 1974 e il 1975 con regolare licenza di costruzione (Allegato 2A) rilasciata dal Comune di Villongo. Tale pratica è l'unica autorizzazione edilizia rilasciata sull'appartamento, il quale si trova nelle condizioni originarie di costruzione, in quanto non sono stati effettuati altri interventi edilizi di manutenzione straordinaria nel corso degli anni (salvo probabilmente i lavori di predisposizione per l'installazione delle caldaie autonome sui balconi e le relative canne fumarie esterne). Dalle piante, sezioni e prospetti di progetto rinvenuti in fase di accesso agli atti (Allegato 2A) si è potuto constatare che la situazione attualmente esistente delle unità immobiliari periziate è totalmente conforme ai disegni approvati e depositati con la pratica edilizia originaria (Licenza di costruzione n.21 del 16.04.1974).

7. CONTINUITÀ TRASCRIZIONI:

Continuità trascrizione: SI

8. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE:

Occupato da: uno dei due debitori, sig. [REDACTED] e dai suoi familiari.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: all'atto del sopralluogo avvenuto in data 06.12.2023, nell'appartamento era presente solo uno degli esecutori [REDACTED] quale mi ha consentito di accedere all'immobile per svolgere le operazioni peritali ed ha fornito tutte le informazioni utili relative ai beni oggetto di pignoramento. L'esecutato ha dichiarato [REDACTED]

9. CONSISTENZA SINGOLO CORPO:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento a P.3° (ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, bagno e ripostiglio)	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
Balconi	sup lorda di pavimento	26,40	0,33	8,71
Cantina al P. seminterrato	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
		126,40		104,96

Accessori	
Box singolo pertinenziale	Identificato al n. 30 e posto al piano seminterrato; Superficie complessiva= 15,70 mq, Sup. comm.= 18 mq Valore a corpo: € 9.000,00

10. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (appartamento con cantina):	€ 52.480,00
Valore accessori (box pertinenziale):	€ 9.000,00
Valore complessivo intero	€ 61.480,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:	- € 3.074,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Spese condominiali insolute che potrebbero restare a carico del futuro acquirente, stimate in circa:	- € 2.000,00
Valore di stima complessivo:	€ 56.406,00

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

€ 56.500,00

Lovere, 21-02-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Facchinetti



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "F. Facchinetti", written below the professional seal.

ALLEGATI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 412 / 2023 REG. ES.

Immobili in: **Comune di Villongo (BG), Via Fosio n.4**

Lovere, 21 febbraio 2024

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1954, N. 483)

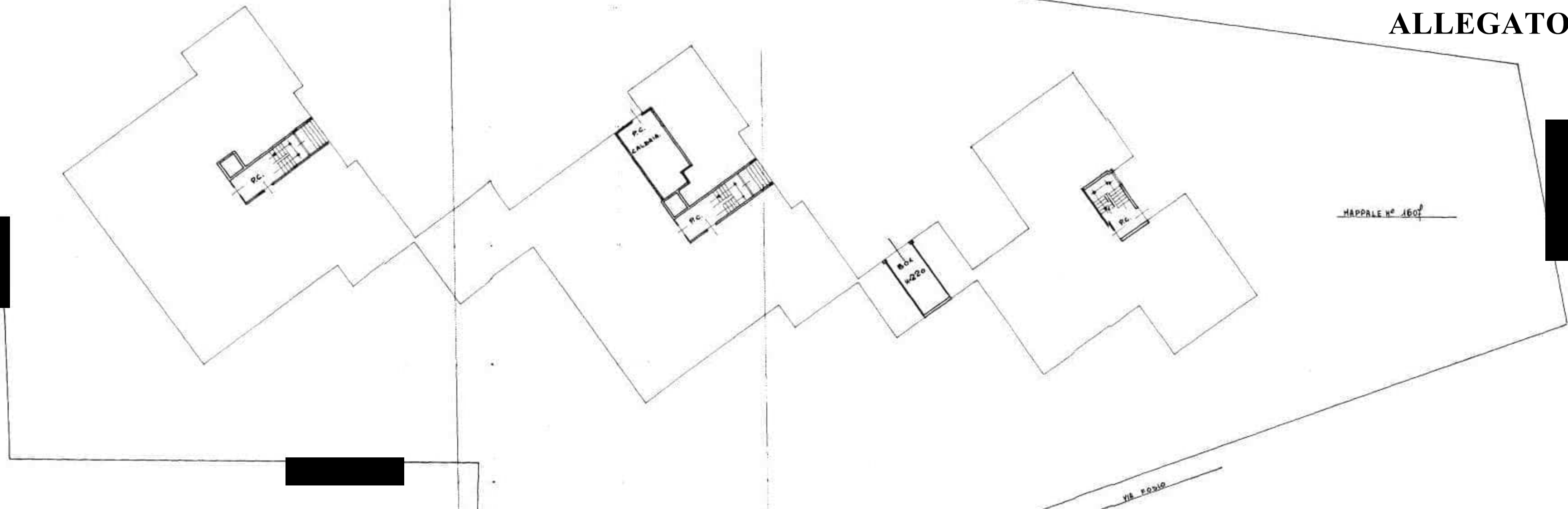
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VILLOREO SAN ALESSANDRO Via FOSIO

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

Scheda N.° 41656

ALLEGATO 1B



MAPPALE N° 1601

VIA FOSIO

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio		DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
DATA	24-4-75	Numero della partita	
PROV. N°	395	Sezione o Comune censuario	
		Foglio	
		Numero di mappa	
		Subalterna	

Compilata dal _____
 Iscritto all'Albo de Geometri
 della Provincia di Bergamo
 data 24.4.1975
 Firma: _____

Visura storica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/12/2023

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di VILLONGO (M045) provincia BERGAMO



Soggetto richiesto:

[REDACTED]

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati di proprietà: Dal 11/04/2005 **Proprieta'** per 1/2 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: Comune di **VILLONGO (M045) (BG)**

Sez. Urb. **SA** Foglio **5** Particella **1607** Subalterno **32**

Indirizzo: VIA NAPOLEONICA n. 6 Scala B Piano S1 - 3

Dati di classamento: Rendita: **Euro 397,67**, Categoria **A/3^a**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

Dati di superficie: Totale: **104 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **96 m²**



Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati di proprietà: Dal 11/04/2005 **Proprieta'** per 1/2 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: Comune di **VILLONGO (M045) (BG)**

Sez. Urb. **SA** Foglio **5** Particella **1607** Subalterno **53**

Indirizzo: VIA NAPOLEONICA n. 6 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 24,58**, Categoria **C/6^o**, Classe **U**, Consistenza **14 m²**

Dati di superficie: Totale: **16 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico*
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*
- c) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*

Visura storica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/12/2023

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di VILLONGO (M045) provincia BERGAMO



Soggetto richiesto:

[REDACTED]

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati di proprietà: Dal 11/04/2005 **Proprieta'** per 1/2 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: Comune di VILLONGO (M045) (BG)

Sez. Urb. SA Foglio 5 Particella 1607 Subalterno 32

Indirizzo: VIA NAPOLEONICA n. 6 Scala B Piano S1 - 3

Dati di classamento: Rendita: Euro 397,67, Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Dati di superficie: Totale: 104 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 96 m²



Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati di proprietà: Dal 11/04/2005 **Proprieta'** per 1/2 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: Comune di VILLONGO (M045) (BG)

Sez. Urb. SA Foglio 5 Particella 1607 Subalterno 53

Indirizzo: VIA NAPOLEONICA n. 6 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 24,58, Categoria C/6^o, Classe U, Consistenza 14 m²

Dati di superficie: Totale: 16 m²

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico*
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*
- c) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*

FABBRICATO B

Catal. 30-X

RICHIESTA DI LICENZA PER NUOVA COSTRUZIONE EDILIZIA



COMUNE DI VILLONGO

N. PROT. R. 12 FEB 1978

Al Signor Sindaco

Col. El. Pass.

Villongo

I sottoscritti con l'unito progetto di (1) Nuova costruzione
 ad uso di (2) Civile abitazione

CHIEDONO

ai sensi del vigente Regolamento Comunale Edilizio il rilascio di licenza per le opere come sotto descritte
 da eseguirsi in Villongo S. Alessandro sopra un'area di mq. 778 sul mappale
 N. 377/e corrispondente al civico N. di via Pa. Forno

Proprietario del terreno [redacted]

Domiciliato a Lomigo Via [redacted]

Committente (3) lo stesso

Domiciliato a Via

Pogettista (4) [redacted]

Domiciliato o con sede [redacted]

Direttore delle opere (4) [redacted]

Domiciliato o con sede [redacted]

Esecutore dei lavori (5) [redacted]

Domiciliato o con sede Lomigo, [redacted]

NOTIZIE GENERALI SULL'OPERA

a) Finanziamento (6) Privato

b) Tipo (7) Popolare c) Struttura portante (8) Mista

d) Impianti centrali: Riscaldamento? si - Condizionamento? no - Ascensore? si

e) Dimensioni: Superficie coperta mq. 421.99 - Piani fuori terra (compreso il seminterrato)

N. 5 - Volume V/P della parte fuori terra, mc. 5714 - Volume totale V/P (com-
preso l'interrato) mc. 6777

- (1) Nuova costruzione, sostanziale riforma, sopraizo, ampliamento, muro di cinta, ecc.
- (2) Civile abitazione, esercizio pubblico educando, caserma, ospedale, casa di cura, azienda commerciale, banca, ecc.
- (3) Per le società, gli enti e simili si dovrà indicare il cognome, nome e residenza del legale rappresentante, debitamente autorizzato alla firma dell'istanza.
- (4) Ingegnere o Architetto abilitato all'esercizio della professione, Perito Industriale Edile o Geometra per le costruzioni loro consentite dalle leggi 11 febbraio 1929, n. 275 per i Periti Industriali, n. 274 per i Geometri, dalla legge n. 2248, art. 16, del 25 febbraio 1929 per i Dottori Agronomi.
- (5) Capomastro o Costruttore Edile abilitato.
- (6) Privato - Privato con contributo dello Stato o di altri Enti - Dello Stato o di altri Enti.
- (7) Popolare, medio, rurale, ecc.
- (8) Pietra e mattoni, cemento, acciaio, mista.

CONSISTENZE

Totale abitazioni	VANI DI ABITAZIONE		Lotti, ad altro uso
	stanze	TOTALE	
16	48	120	16
		4.132.3	

ABITAZIONI COMPOSITE DI STANZE											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
											16

Totale generale vani e lotti

DESCRIZIONE

- Sistema di costruzione:
 - strutture verticali *muratura in calcestruzzo, pilastri in cemento armato*
 - strutture orizzontali *pilastri in calcestruzzo e allungatori*
 - numero e tipo delle scale *una in cemento armato*
 - tipo della copertura *terza mano colata o cipp*
 - materiale di gronda *cemento o matite*
 - pavimenti *massimo e ceramica*
 - pavimento dei cortili *in asfalto*
 - materiale e finte per le fronti *interriccio plastico, color terracotta*

SOMMARIO

- se dichiarata inalterabile dalla legge
- se tratta sostanze pericolose o comporta emissioni, esplosioni, polveri, fumo, vapori, la presenza di rumori o vibrazioni
- numero massimo degli operai; uomini donne
- camini industriali (indicare l'altezza e la distanza dalla pubblica via)
- mezzi di scarico delle acque industriali

si intende provvedere alla fornitura dell'acqua potabile?

collocamento alle rete di distribuzione e con un ch

Nella costruzione vi saranno strutture di conglomerato cementizio semplice o armato od a struttura metallica? (1) *S. Pilastri, non belona, rete grande*

Si allegano alla presente:

- il progetto di costruzione in due copie, una delle quali debitamente bollata.
 - Richiesta di benestare al sistema di scarico delle acque chiare e torde in una copia.
- Il sottoscritto dichiara che l'accluso progetto è compilato in piena conformità alle norme della legge 25 marzo 1935, n. 840, nonché dei vigenti regolamenti in materia edilizia e di igiene, nei riguardi pure delle proprietà confinanti, e ciò ad ogni effetto anche di fronte a terzi, cioè con assoluto sollievo di ogni eventuale responsabilità del Comune.

(1) Indicare se solette o nodi di qualunque tipo, architravi e travi, pilastri, travi rovesciate e plotee. Quando vi siano strutture in C.A., si ricordi l'obbligo della denuncia al Genio Civile, ai sensi della legge 5 novembre 1971, n. 1008.

2 - Mezzi di scarico:

- per le acque piovanti *pernozzature*
- per le acque chiare *"*
- per le acque torde *"*

3 - Mezzi di raccolta delle immondizie:

Altrove urbano

4 - Ogni appartamento munito della prescritta canna da fumo? *si*

5 - Esistono mezzi di aerazione meccanica o condizionamento d'aria? *no*

6 - Esistono impianti di riscaldamento? *si*

7 - Esistono ascensori? *si* quanti piani *cinque*

PER LE INDUSTRIE:

- genere dell'industria
- trattasi di nuova istituzione o di trasloco

Per l'imposta di Consumo si provveda separatamente.

Data

Firma del Committente

Firma del proprietario del terreno

Firma del progettista

Firma del direttore delle opere

Firma dell'esecutore dei lavori

ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Pervenuta il giorno

e protocollata al N.

Commissione Edilizia delibera N.

seduta del giorno

Axa da Lucare 2856,5 mf.

Relazione dell'Ufficiale Sanitario:

Data

COMMISSIONE EDILIZIA DEL 8-3-74 N° 66

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

-Il rilascio della licenza è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Comune di **VILLONGO**
UFFICIO TECNICO

Cat. 54 - X

Registro Costruzioni N. **21/1974**

Prot. N. _____

Marca
da
Bolli

LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data **12 febbraio 1974**
con la quale **il Sig.** _____

chiede il permesso per **la costruzione di un**
fabbricato

in Via **Fosio** n. **S.N.**, su **1** mappale
n. **277/a** censuario **S. Alessandro** da adibirsi ad uso
abitazione civile (condominio)

di proprietà **dello stesso**

Progettista **Geom.** _____

Direttore dei lavori **lo stesso**

Visti i tipi e disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere in data **8.3.1974**

dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto N. **1621** in data **8.4.1974**

del Comando provinciale Vigili del Fuoco;

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella
seduta del **8.3.1974** con verbale n. **66**;

Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio
1934, n. 1265;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modi-
ficata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765;

C O N C E D E

la ricerca richiesta, salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'assunzione delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero del LL.PP. 24 gennaio 1953, n. 189, del regolamento comunale edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

- 1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con esatto lungo i lati perimetrali le vie o spazi pubblici, richiudendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico.

Agli orari ed altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, appositi segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

2 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio comunale.

Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere al seguenti adempimenti:

— denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso ed a struttura metallica all'Ufficio Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vietata;

— richiesta al Comune della visita di allineamento a quote.

3 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi

ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Vigili del Fuoco.

4 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva autorizzazione comunale.

5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, in conglomerato cementizio armato precompresso ed a struttura metallica.

6 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 cm. di costruzione.

7 - L'impulso di costruzione per il risanellimento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13 luglio 1966, n. 615, e relativi regolamenti.

8 - La progettazione dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

9 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del sistema telefonico secondo le vigenti disposizioni.

10 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fogna settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.

11 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'ente erogatore.

12 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza il preventivo permesso del Comune, previo parere dell'ufficiale sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi: rilasciato dal Comando Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso ed a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.

Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compreso gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna.

13 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a

14 - Il rilascio della licenza è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione ed alla presentazione dello schema per l'allacciamento dell'acqua e dell' fogna.-

AVVERTENZA

Per la realizzazione dei muri di cinta verso strade pubbliche o private è necessario inoltrare domanda apposita e attendere il tracciato del Tecnico Comunale.

Dal Municipio, addi 16.4.1974



SINDACO

[Handwritten signature]

Comune di **VILLONGO**

La presente licenza è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) 21.4.1974 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addi 16.4.1974



SEGRETARIO COMUNALE

[Handwritten signature]

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente licenza, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di [REDACTED]

Addi

33-4-74



MESSO COMUNALE

[Handwritten signature]

(1) primo giorno festivo successivo alla data del rilascio della licenza.

Popolare di Sanico

Villongo, 12.2.1974.-

OGGETTO: PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE DENOMINATO " LA VERNASSINA "

RELAZIONE TECNICA

Trattasi di un complesso residenziale composto da tre palazzine per un totale di N° 41 appartamenti e di una villa residenziale adibita ad abitazione del proprietario.

La superficie reale del terreno è di mq. 7792

Le cubature risultano:

Fabbricato A	è Mq.	421.99 x h.	13.54	=	mc.	5.714	- 2857'000
Fabbricato B	= Mq.	421.99 x h.	13.54	=	mc.	5.714	- 2857'000
Fabbricato C	= Mq.	317.57 x h.	10.30	=	mc.	3.271	- 1635'000
Fabbricato D	= Mq.	258.03 x h.	4.60	=	Mc.	1.187	? 1068'300
						<hr/>	
	Mq.	1.419.58		=	mc.	15.886	
Dedurre per cubatura portici				=	mc.	52	
						<hr/>	
				=	Mc.	15.834	8'417'300

Siccome le costruzioni vengono impostate ad una quota di cm. 80 inferiore alla quota media del terreno (vedi planimetria generale) le cubature vengono così calcolate.

$Mq. 1.419.58 \times 0.80 = mc. 1.135$

quindi

$Mc. 15.834 -$

$Mc. 1.135 =$

 $Mc. 14.699$




che risulta inferiore alla cubatura ammessa da piano di fabbricazione (Mc. 15.584)






ESTR. MAPP. FOG. 5 - 1:2000






COMUNE DI VILLONGO	OGGETTO: PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE DENOM. "LA VERNASSINA"	PROPRIETÀ: 	TAV. N. UNO
PROVINCIA DI BERGAMO	ESTRATTO MAPPALE 1/2000 PLANIMETRIA GENERALE		DIS. N. 2/74
			RAPP. 1/200
			DATA 29.1.74
STUDIO TECNICO - Geom.  - 24080 VILLONGO S. A. - 			


VALZATO

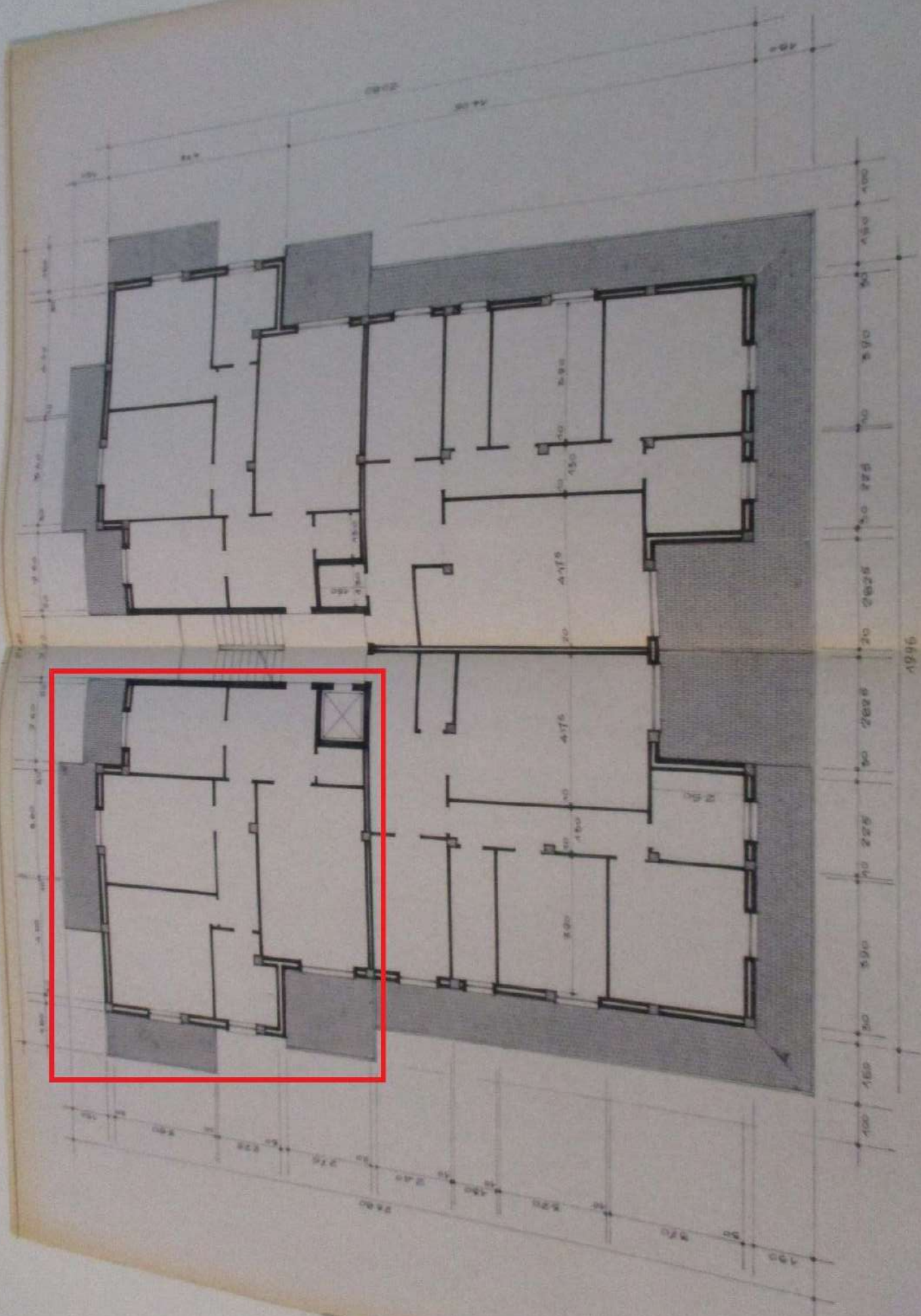


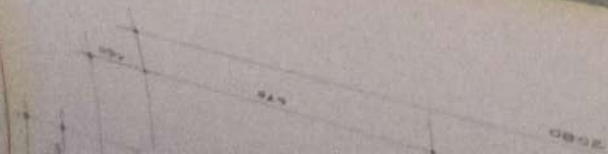
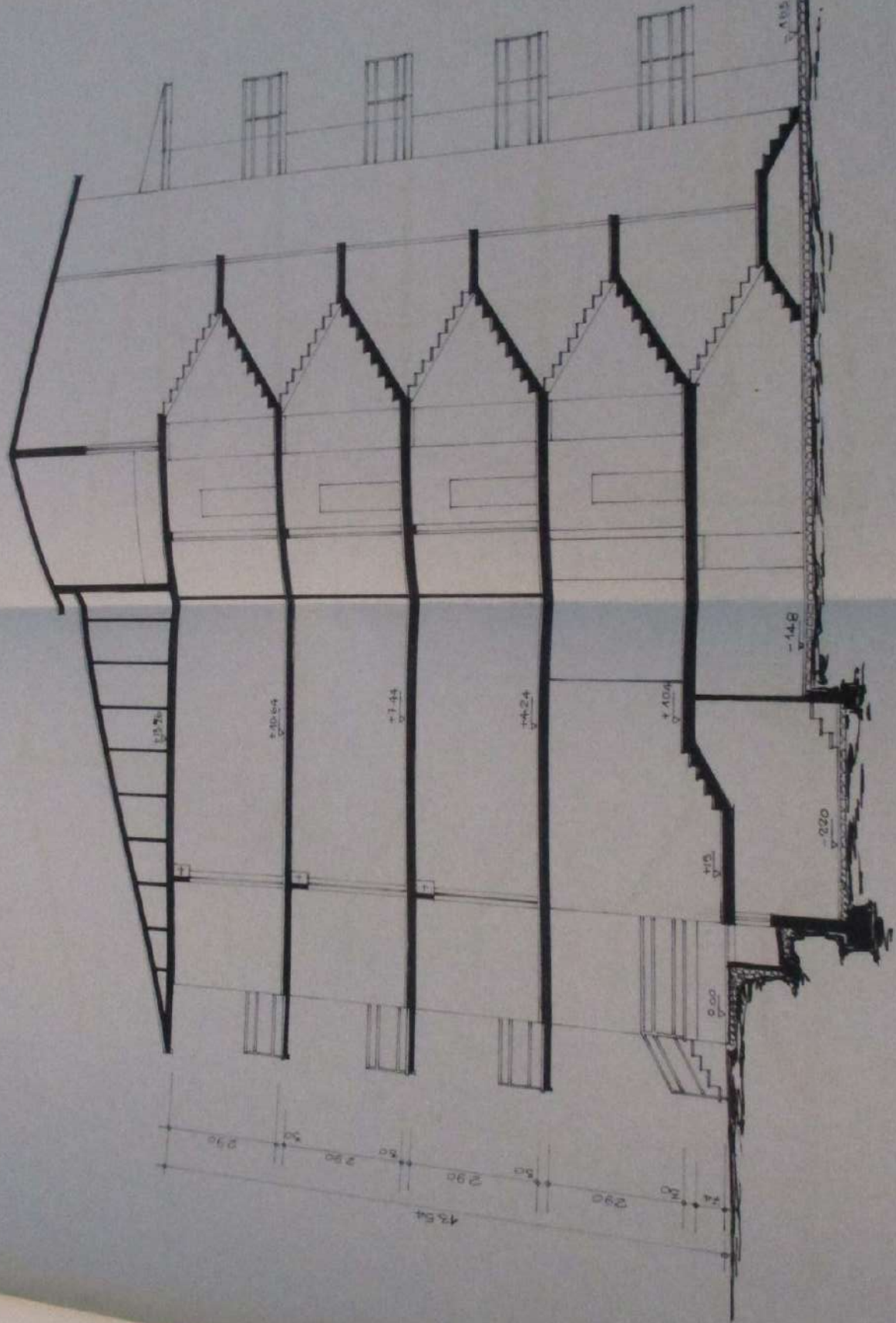
COMUNE DI VILLONGO	OGGETTO: PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE DENOM. "LA VERNASSINA"	PROPRIETÀ: 	TAV. N. OTTO
PROVINCIA DI BERGAMO	FABBRICATI A e B - PIANTE pinano semint. e Rial.		DIS N. 2/74
			RAPP 1/100
			DATA 29.1.1974

STUDIO TECNICO - Geom.  -  - 24060 VILLONGO S. A. - 




COMUNE DI VILLONGO	OGGETTO: PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE DENOM. " LA VERNASSINA "	PROPRIETA: 	TAV. N. NOVE
PROVINCIA DI BERGAMO	"FABBRICATI A e B -PIANTA PIANO TIPO , SEZIONE		DIS. N. 2/72
			RAPP. 1/100
			DATA 29.1.74

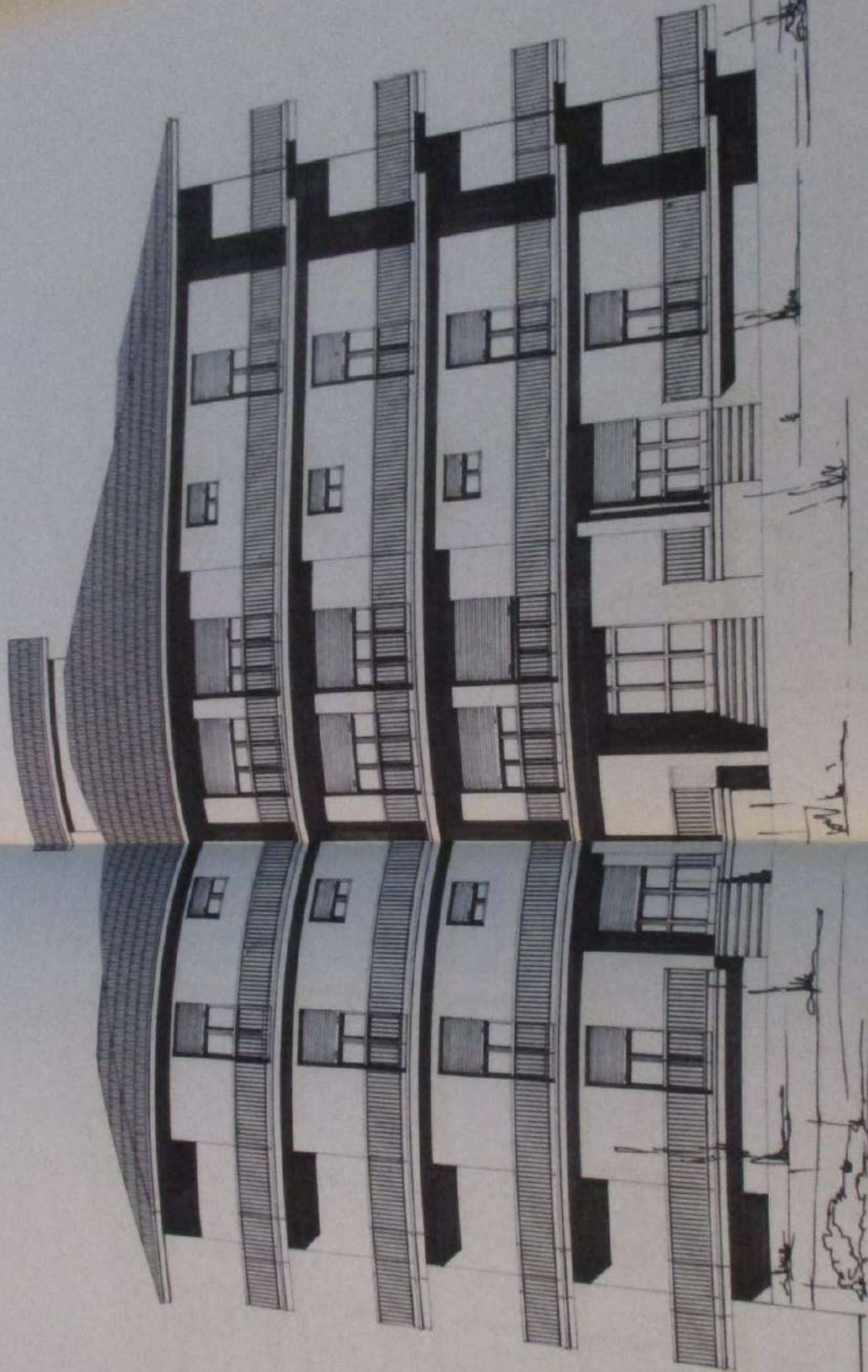






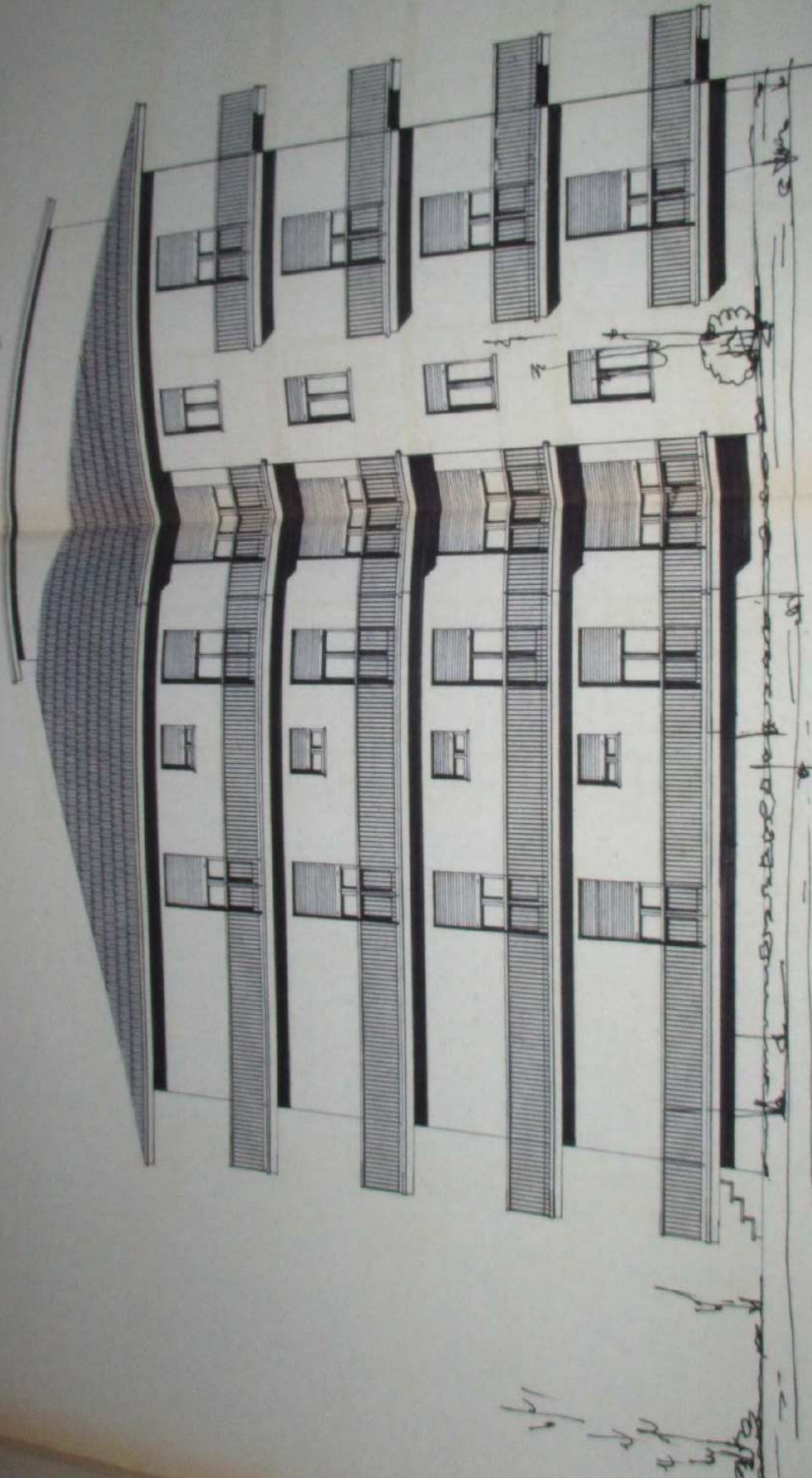
COMUNE DI VILLONGO	OGGETTO: PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE DENOM. "LA VERNASSINA"	PROPRIETÀ: 	TAV. N. 10 dieci
PROVINCIA DI BERGAMO	FABBRICATI A e B - FRONTI PRINCIPALI		DIS. N. 2/74 RAPP. 1/100 DATA 29.1.74

STUDIO TECNICO - Geom.  -  - 24060 VILLONGO S. A. - 

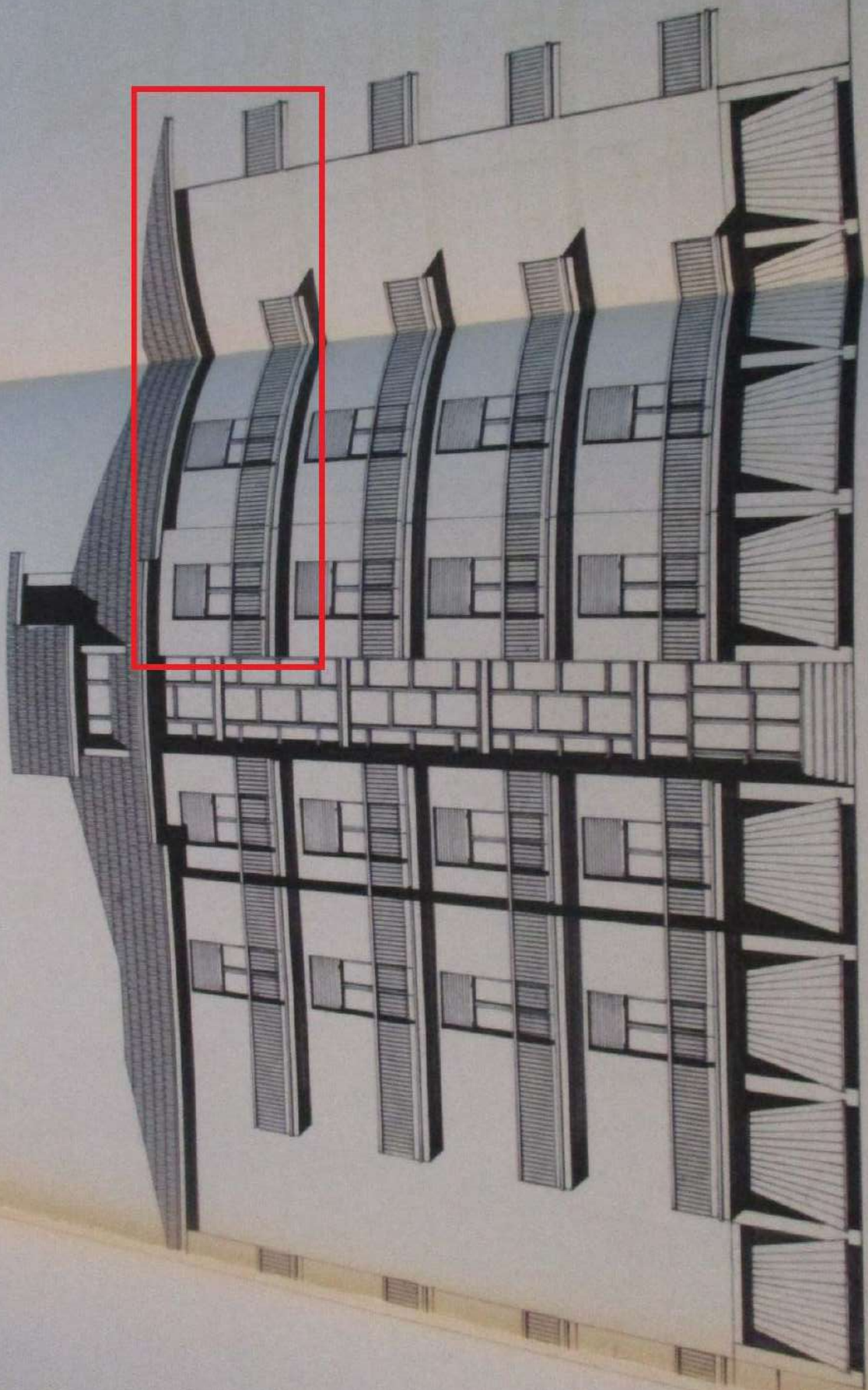


FRONT VIEW EAST





FRONT ELEVATION



FRONT SUD-OUEST

IMPRESA EDILE _____

Geom. _____

Sarnico 15/Ottobre/1975

Spett. COMUNE DI VILLONGO

UFFICIO TECNICO

Con la presente la sottoscritta impresa edile comunica a codesto spett. UFFICIO TECNICO che i lavori inerenti la licenza n° 21/1974 rilasciata in data 16/4/1974 inerenti la costruzione di un fabbricato di civile abitazione sono stati iniziati in data 29/Aprile/1974 e sono stati ultimati in ogni loro parte il 14/Ottobre/1975.-

in fede

Si comunica inoltre che detto fabbricato sorge sul mappale n°1671 e 1670 stralciati dal mappale originario n° 1607.- (ex 277)

FABBRICATO "B"

CASA "B"

Catal. 51 - X



DOMANDA DI PERMESSO DI ABITABILITA'

Al Sig. SINDACO di VILLONGO

sottoscritt. a Impresa Edile [REDACTED]
 nat. a [REDACTED] il [REDACTED]
 residente a Sarnico Via [REDACTED]
 avendo ultimato la costruzione di un fabbricato di civile abitazione
 in Via Posio, autorizzato con licenza n. 21/1974
 in data 16/4/1974

CHIEDE

il permesso di abitabilità per la suddetta casa.

Allega alla presente:

Ricevuta n. _____ del versamento concessioni governative rilasciata dall'Ufficio
 Postale di Sarnico per la somma di L. 64.000,=

Certificato di collaudo delle opere in cemento armato normale precompresso od a struttura metallica, vistato dall'Ufficio del Genio Civile;

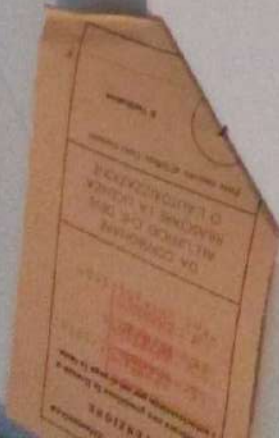
Referto del Comando Provinciale Vigili del Fuoco;

Bolletta n. _____ del 15/10/75 Pagata direttamente di L. _____
 comprovante il pagamento del diritto fisso per la prescritta visita dell'Ufficiale Sanitario.

Con osservanza.

li 15/Ottobre/1975

1. [REDACTED] RICHIEDENTE



CONSISTENZA

Tratto Abitativo	VANI DI ABITAZIONE			TOTALE	Lotti Abitativi ed altri vani
	Spazi	Acquedotti	Altri		
1	3	3	3	6	6
2	1	1	1	4	4
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					

RELAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Effettuati gli opportuni controlli in data 20-10-75 si dichiara:
 che la costruzione (1) 51/74 eseguita in conformità al progetto approvato ed alle prescrizioni contenute nella licenza di costruzione n. 16/74 di prot. in data 16-6-74
 che le eventuali varianti (2) regolarmente approvate con licenza o lettera
 di prot. in data _____
 che il certificato di abitabilità potrà essere rilasciato alle seguenti condizioni:

DELL'OPERA

Tratto Abitativo	ABITAZIONI COMPilate DA STANZA									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
31										
32										
33										
34										
35										
36										
37										
38										
39										
40										
41										
42										
43										
44										
45										
46										
47										
48										
49										
50										
51										
52										
53										
54										
55										
56										
57										
58										
59										
60										
61										
62										
63										
64										
65										
66										
67										
68										
69										
70										
71										
72										
73										
74										
75										
76										
77										
78										
79										
80										
81										
82										
83										
84										
85										
86										
87										
88										
89										
90										
91										
92										
93										
94										
95										
96										
97										
98										
99										
100										

RELAZIONE DELL'UFFICIALE SANITARIO

- L'edificio è stato costruito in conformità alle norme igieniche in vigore ed alle prescrizioni della licenza di costruzione? SI
- I muri sono convenientemente protetti? SI
- Vi sono difetti di aereazione, illuminazione o di umidità? NO
- Come si è provveduto alle smaltimento delle acque usate? Mediante fognatura
- Come si è provveduto alle smaltimento degli altri rifiuti domestici? Fossa biologica
- Come si è provveduto alle smaltimento delle acque meteoriche? Mediante appositi sacchetti comunali tubazioni collegate alla fognatura
- Vi è possibilità d'inquinamento del suolo? NO
- Le latrine, gli acquai, gli scaricatori sono costruiti e collocati in modo da evitare le esalazioni dannose e le infiltrazioni? SI
- Come si è provveduto per la fornitura dell'acqua potabile? Allacciamento acquedotto
- L'acqua potabile è garantita da inquinamenti? SI
- Vi è qualche altra manifesta causa di insalubrità? NO
- Sono state osservate le particolari prescrizioni del Regolamento Comunale di Igiene? SI

IL TECNICO COMUNALE

[Handwritten signature]

20/10/75

(oppure) non è necessario (oppure) non sono state

- 11 - Quando furono terminate le parti integrali della fabbrica? (1)
- 12 - La cubatura degli ambienti è conforme alle disposizioni regolamentari?
- 13 - Osservazioni varie

11 30/04/1975

SI

In seguito alle susposte risultanze della visita, il sottoscritto esprime parere (2) *favorevole*
 alla concessione di abitabilità con decorrenza dal *18-10-75*

15 OTT. 1975



[Signature]
 UFFICIALE SANITARIO

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO AMMINISTRATIVO

- Vista la dichiarazione dell'Ufficio tecnico comunale;
- Vista la relazione dell'Ufficiale sanitario;
- Visto il certificato di collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica, vistato dall'Ufficio del Genio Civile;
- Visto il bollettino postale di versamento della tassa di concessione governativa n. _____ in data _____ di L. _____;
- Accertato che sono state ottemperate tutte le prescrizioni dell'Ufficio tecnico comunale e dell'Ufficiale sanitario;
- (3) _____
- Viene rilasciato il permesso di abitabilità n. _____ di Prot. in data _____

IL FUNZIONARIO ADDETTO

Il _____

(1) Muri greggi, tetto, scala, volte e solai delle cantine e dei locali abitabili.
 (2) Favorevole, contrario o sospensivo.
 (3) Spazio per l'eventuale richiamo al referto del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.



Dott. [redacted]

PROVINCIA DI BERGAMO

COMUNE DI VILLONGO

Protocollo C.A. n. 9617 del 8.4.74

Relazione di collaudo delle strutture in C.A. esistenti nell'edificio di civile abitazione di proprietà del signor [redacted] sito in comune di Villongo, via Fosio, mappale n. 277/a.

Progettista delle opere in C.A.: Dott. [redacted] iscritto al n. [redacted] dell'Albo degli Ingegneri della provincia di Brescia.

Direttore dei lavori delle opere in C.A.: Geom. [redacted] iscritto al n. [redacted] dell'Albo dei Geometri della provincia di Bergamo.

Impresa esecutrice: Geom. [redacted], comune di Sarnico, via [redacted].

Collaudatore delle opere in C.A.: Dott. [redacted] per incarico della proprietà.

A seguito della visita di collaudo si è riscontrato quanto segue:

Trattasi di nuova costruzione, a n.4 piani fuori terra e seminterrato per una superficie coperta di mq..... mq. 410,37 masse murarie incluse.

Il piano seminterrato è costituito da autorimesse e cantine.

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI BERGAMO
Si attesta ai sensi dell'art. 6 della Legge 5/11/71, n. 1086 l'avvenuto deposito del certificato di collaudo. 31 DIC. 1974
N.° 9617 Bergamo, li [redacted] IL FUNZIONARIO INCARICATO

Al Comando Provinciale VV F. di

Bergamo

per l'installazione di impianti di riscaldamento
classificati con il n. 4.11.77. (Art. 4)

Relazione tecnica relativa alla di impianto termico

Autore: *[redacted]*
Incarico: *[redacted]*

Il presente documento, redatto in conformità alle norme vigenti, ha lo scopo di descrivere l'impianto termico e relativi componenti in relazione al n. 4.11.77. e art. 4 del
Decreto del Presidente del Consiglio n. 115 del 1974 - Norme di sicurezza (sig. 1)

Il presente impianto è installato in *[redacted]*
Via e numero: *[redacted]* Comune: *[redacted]*

Il presente impianto è installato in *[redacted]*
Via e numero: *[redacted]* Comune: *[redacted]*

Autore: *[redacted]*
Via e numero: *VILONGO IN VIA FOSCO S. A.* Comune: *[redacted]*

Destinazione d'uso: *ABITAZIONE CIVILE* volume mc *1400*

Località (o luogo specifico di marciapiede all'incasso del soffitto dell'ultimo piano abitato): *73-60-1030*

POTENZIALITA' DELL'IMPIANTO: kcal/h *400000*
(somma delle potenzialità di tutti i focolari)

DESTINAZIONE DELL'IMPIANTO: *riscaldamento ambiente*
(riscaldamento di ambienti, di acqua, cucine, lavaggio stoviglie, sterilizzazioni e disinfezioni mediche, lavaggio biancheria e simili, aerazione, ricami e forni da pane)

COMBUSTIBILE DA USARE:

- a) Olio combustibile (visc. $\leq 5^\circ \text{E}$ a 50°C - Zolfo $\leq 3\%$)
- b) Gasolio per riscaldamento
- c) Combustibile solido (tipo)
- d) Altri tipi
(specificare tipo e caratteristiche)

Il presente progetto è stato approvato
dal *[redacted]* del *[redacted]*
Comune di *[redacted]*
In data *[redacted]*
Incontro di iscrizione all'A.N.C.C. *[redacted]*
n. *[redacted]*

 VIGILI DEL FUOCO BERGAMO	VISTO AGLI EFFETTI DELLA PREVENZIONE INCENDI
	IL COMANDANTE 
Prot. <i>N. 1621</i> Data <i>8 APR 1974</i>	

N.

VILLONGO

Catal. 4/3

Marcia
da
bollo

Comune di

Autorizzazione di abitabilità di casa

IL SINDACO

Vista la domanda dal Sig. [redacted] allo scopo di ottenere la concessione di abitabilità del fabbricato

posto in **Via Fosio**

n. civico **S.N.**
n. di mappa **1670-1671**
sez. cens. **S. Alessandro**

da servire ad uso **abitazione civile**

Vista la licenza di costruzione N. **21/1974** in data **16.4.1974**

Visto il certificato di collaudo delle opere di cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica, recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile di **Bergamo** in data **31.12.1974** n. **9617**

Visto il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando provinciale Vigili del Fuoco di **Bergamo** in data **8.4.1974** prot. n. **1621**;

Vista la quietanza N. **74** in data **16.10.1975** comprovante il pagamento di L. **64.000** (1) per la tassa di concessione governativa di cui al n. 14 della tariffa allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 641;

Visto l'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265; Accertato che le opere ebbero inizio il **29.4.1974** e termine il **14.10.1975**;

Su conforme parere dell'Ufficio Sanitario e dell'Ufficio tecnico comunale:

A U T O R I Z Z A

che il fabbricato suddetto sia adibito all'uso di **abitazione civile** con decorrenza dal **24.10.1975**

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

P I A N I	Totale abitazione	VANI DI ABITAZIONE			LOCALI PER ALTRO USO					Totale Generale vani e locali 4 + 9
		Stanze	Accessori	Totale	Uffici	Negozi	Autorimess.	Altri	Totale	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Inferiore							16	16	32	32
Terreno	4	16	12	28						28
Primo	4	16	12	28						28
Secondo	4	16	12	28						28
Terzo	4	16	12	28						28
Quarto										
Quinto										
Sottotetto										
TOTALE N.	16	64	48	112			16	16	32	144

Villongo 24 ottobre 1975.



IL SINDACO

[Handwritten signature]

(1) Per ogni vano: L. 5000 abitaz. insco. I. 1000 in altaz. I. 2000 abitaz. rurali e popolari.