

OGGETTO : INTEGRAZIONE PERITALEA DI CHIARIMENTO

* * * * *

Il sottoscritto arch. Omissis, Consulente Tecnico d'Ufficio relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 192/2024 R.G.E.,

preMESSO :

- che in data 03 febbraio 2025 mi è pervenuta mail pec dal Tribunale di Bergamo con comunicazione dall'Ill.mo G.E. con la quale invita il C.t.u., entro il termine di 30giorni dal provvedimento, ad integrare l'elaborato peritale rispondendo alle segnalazioni sollevate dal Delegato alla vendita, e visto l'art. 485 c.p.c., fissando l'udienza per la comparizione delle parti il giorno 31/03/2025;
- che il delegato alla vendita Avv. Omissis, dall'esame della perizia di stima ha rilevato le seguenti incongruenze :

1. *"il perito ha affermato ripetutamente in calce alle pagine 11-15-18 che la vendita sarà soggetta ad iva, quando in realtà la vendita da privato, ai sensi dell'art.1 Testo unico del 26 aprile 1986 n.131 e articolo 10, comma 3, D. Lgs 14 marzo 2011, n.23, esulterà di campo di applicazione IVA, con applicazione dell'imposta di registro del 2% (se prima casa) o del 9% e imposta ipotecaria e catastale di 50,00 ciascuna"*
2. *"il perito, sebbene abbia dichiarato tutte le conformità edilizie, ha segnalato (a pag. 20 della perizia) che in relazione alla comunicazione delle opere interne ex art.26 L.47/85 del 17/12/1996 prot. 9058, il tecnico comunale ha rilevato la non rispondenza alla casistica del predetto art. 26 "un quanto vi è un aumento del numero delle unità immobiliari", sicché non risulta chiaro se detta mancata corrispondenza possa effettivamente inficiare o meno le conformità edilizie"*

Il Ctu, entrando nel merito dei due chiarimenti richiesti espone quanto segue:

- in merito al punto 1, come già confermato al delegato, a seguito di sua chiamata telefonica per chiarimenti di ragguaglio, ribadisce che alle pagine 11-15-18 vi è stato un errore di battitura, avendo ommesso la parola "non" nel testo, prima del termine "sarà soggetta ad iva....." pertanto si conferma quanto evidenziato del delegato, e cioè che la vendita non sarà soggetta ad iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate.

- In merito al punto 2, Il Ctu con tale indicazione ha voluto solo evidenziare quanto riportato sul retro del modello di presentazione pratica edilizia "Opere Interne art. 26", dove nella parte riservata all'istruttoria della pratica il tecnico ha scritto *"vi è aumento del numero delle unità immobiliari ~~da 14~~ licenziate rispetto"*;

L'indicazione riportata dal tecnico in realtà si tratterebbe di un errore di interpretazione, o una svista alla pratica precedente in quanto con la D.I.A. Prot. 3999/1996, nella sua specifica allegata alla Asseverazione del tecnico progettista, al punto 3 viene riportato che dette opere riguardano *"modifiche interne dei vari piani d'abitazione al fine di ottenere n.16 alloggi anziché n.14"*, unità

abitative che poi con la successiva pratica edilizia Opere Interne Art. 26 prot. 9058/2026 vengono solo aggiornate le distribuzioni interne dei singoli alloggi e vani accessori.

A riconferma che deve essersi trattato di una incomprensione del Tecnico Comunale vi è il fatto che della questione non ha dato proseguo, come riportato, informando in Sindaco, ma addirittura nel 1999, lo stesso Tecnico comunale rilascia regolare Certificato di Abitabilità accertando che i lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato ed alle prescrizioni, richiamando tutte le pratiche edilizie pertinenti, compreso la pratica Opere interne Art. 26.

Pertanto, sulla scorta di quanto sopra indicato il Ctu, con la presente riconferma quanto riportato in perizia e cioè la conformità edilizia delle unità immobiliari oggetto della presente p.e..

Allegati : - DIA prot. 3999/1996 con Allegata specifica;

- Opere interne Art.26 prot. 9058/1996;

- Certificato di Abitabilità.

Con la speranza di aver ben chiarito i dubbi sollevati, il Ctu si scusa per non esser stato abbastanza comprensibile in perizia e di aver causato questo incomodo, cogliendo l'occasione per porgere

Distinti saluti.

Vertova, lì 03/02/2025

Il tecnico C.T.U.

003 009
OK

Al Sig. Sindaco del Comune di
PRADALUNGA

OGGETTO: Interventi, in ambito edilizio, ex art. 4, comma 7, del D.L. 05.10.1993 n. 398, convertito con modificazioni della Legge 04.12.1993 n. 493 così come sostituito dall' art. 8 comma 4, del D.L. 27.03.1995 n. 88. REITERATO D.L. N. 30 del 26.01.96

DENUNCIA DI INIZIO DELL' ATTIVITA'

.....la sottoscritt. a
residente inCON. SEDE. IN...
Via n., codice fiscale
P. IVA in qualità di
(x) proprietario
() superficiario
() enfiteuta
() usufruttuario
() titolare del diritto reale di uso
() titolare del diritto reale di abitazione
() titolare del diritto reale di servitù
() affittuario
() (altro titolo)
del terreno / fabbricato / appartamento destinato ad uso civile abitazione, ubicato in Via SERIO
..... n. piano ed identificato
catastralmente al N.C.T. / N.C.E.U. al foglio n. 2 mappale n. 4305 ± 8 ±
1772/4306/3863/3979/1773/6/1/2 - sub.

DENUNCIA

ai sensi e per gli effetti dell' art. 4 della Legge 04.12.1993 n. 493 e successive modificazioni ed integrazioni:

20gg. dalla
- di dare inizio, contestualmente alla presentazione all' Ufficio Protocollo della presente denuncia, alla esecuzione di interventi edilizi sul terreno / fabbricato / appartamento di cui sopra;

- che la progettazione dei lavori di cui trattasi è stata affidata all' Ing. / Arch. / Geom.
con studio tecnico in
Via n.
tel. 035 /

- che la direzione dei lavori è stata assunta dall'Ing. / Arch. / Geom. _____
con studio tecnico in _____
Via _____ n. _____
tel. 035 / _____;

- che l'esecuzione delle opere è stata affidata all'Impresa _____
con sede in PRADALUNGA
Via _____ n. _____
tel. 035 / _____;

DICHIARA

- che gli interventi previsti in esecuzione ed illustrati dalla relazione tecnica cui segue sono ricompresi nella casistica dell' art. 4 della Legge 493/93 sopra citata.

Segue la prescritta dettagliata relazione prevista dalla disposizione di legge in oggetto, redatta dal professionista abilitato alla progettazione sopra menzionato che assevera la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

IL DICHIARANTE

(firma leggibile per esteso)

Pradalunga _____, li 28/05/1996

(nel caso il dichiarante fosse l' affittuario)

visto:

IL PROPRIETARIO DELL' IMMOBILE

(firma leggibile per esteso)

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto ~~Inge.~~ / Arch. / Geom. _____

BERGAMO

iscritto all'Ordine / Albo Professionale della Provincia di _____
avente studio tecnico in _____

Via _____

n. _____

su incarico del Sig. _____

residente in _____

Via _____

n. _____

tel. 035 _____ / _____

in qualità di _____

- ☒ (x) proprietario
- ☐ () superficiario
- ☐ () enfiteuta
- ☐ () usufruttuario
- ☐ () titolare del diritto reale di uso
- ☐ () titolare del diritto reale di abitazione
- ☐ () titolare del diritto reale di servitù
- ☐ () affittuario
- ☐ () (altro titolo) _____

eseriti i necessari accertamenti di carattere urbanistico - regolamentare, igienico - sanitario e statico, e proceduto a sopralluogo di verifica,

DICHIARA

che gli interventi da eseguire sul terreno / fabbricato / appartamento sopra indicato consistono in :

- a) ☐ () opere di manutenzione straordinaria
- ☐ () opere di restauro
- ☐ () opere di risanamento conservativo
- b) ☐ () opere di demolizione
- ☐ () reinterri che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere
- ☐ () scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere
- c) ☐ () occupazioni di suolo mediante deposito di materiali
- ☐ () occupazioni di suolo mediante esposizioni di merci a cielo libero
- d) ☐ () opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterano la sagoma dell' edificio
- e) ☐ () mutamento della destinazione d' uso degli immobili senza opere a ciò preordinate
(nei casi cui esiste la regolamentazione di cui all' art. 25, ultimo comma, della Legge 28.02.1985 n. 47, come sostituito dal comma 12 dell' art. 4 della legge 493/93)
- f) ☐ () recinzioni
- ☐ () muri di cinta
- ☐ () cancellate
- g) ☐ () aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie
- h) ☐ () opere interne alle costruzioni che non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti e non recano pregiudizio alla statica dell' immobile

- i) () impianti tecnologici al servizio di edifici e attrezzature esistenti
() realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione od installazione di impianti tecnologici
- l) (x) varianti a concessioni già rilasciate che non incidono sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterano sostanzialmente i prospetti e non violano le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia
- m) () parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati

così come dettagliatamente specificato di seguito:

VEDASI ALLEGATO. =

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico progettista, consapevole della responsabilità penale assunta con la presente relazione ai sensi dell' art. 373 del Codice di Procedura Penale e della possibilità di comunicazione al competente Ordine / Collegio professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell' art. 4, comma 10, della Legge 493/93 e successive modificazioni ed integrazioni,

ASSEVERA

ai sensi dell' art. 4, comma 9, della Legge 493/93, e successive modificazioni ed integrazioni, che le suddette opere:

- a) non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti;
- b) non contrastano con le vigenti norme di sicurezza ed igienico sanitarie;
- c) non interessano / interessano terreni e/o fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 089, 29.06.1939 n. 1497 nonché della Legge 08.08.1985 n. 431;
- d) rientrano nella casistica prevista dall' art. 4 della Legge 493/93 sopra citata.

IL TECNICO PROGETTISTA

Pradalunga

li

28/05/96

Le varianti al progetto originario consistono sostanzialmente in:

1 - al fine di ottenere un maggior rispetto della esistente linea elettrica nell'ottica soprattutto di una più elevata sicurezza del complesso abitativo al piano interrato è stato in alcune parti ampliato o ridotto realizzando una diversa conformazione complessiva di autorimesse e locali accessori. In generale è rimasta originale la superficie netta dei locali stessi.

2 - per motivi di razionalità d'uso ma anche per questioni di natura tecnica costruttiva, parte del piano interrato avrà un'altezza netta di mt. 3,50 anziché 2,50. Con questa modifica il piano interrato avrà la stessa quota di pavimento. Il tutto in ossequio ai disposti della Legge 122/89, trattandosi di variante di autorimesse.

3 - Modifiche interne dei vari piani d'abitazione al fine di ottenere n. 16 alloggi anziché 14.=



Registrato al N. ____/____

Verificata la rispondenza della presente documentazione tecnica allegata alle vigenti norme urbanistiche e del regolamento edilizio comunale.

192

217

(oppure)

Si rileva la non rispondenza della presente alla casistica dell'art. 26 della legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, per la seguente motivazione:

Vi è aumento del numero delle
unità abitative da 10 a 12
unità abitative.

Pertanto si segnala al Sindaco quanto sopra per l'adozione dei conseguenti provvedimenti di legge.

li 20/12/96

IL TECNICO COMUNALE

Preso atto:

IL SINDACO

COMUNE DI PRADALUNGA

PROVINCIA DI BERGAMO

OPERE INTERNE (art. 26 legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni)

OPERE INTERNE all'immobile di proprietà

sito in via _____ Serio _____ adibito ad uso fabbricato residenziale,
ed autorimesse interrate
catastralmente identificato NCT/NCEU al F° _____ // mapp. _____ // sub. _____ //

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto _____ (codice fiscale _____)

iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Bergamo

con studio in _____ via _____ n. _____

su incarico del Sig. della _____

residente in _____ via _____ n. _____, in qualità

esperti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, igienico e statico e proceduto a sopralluogo
di verifica,

D I C H I A R A

che le opere interne da eseguire all'immobile sopraindicato consistono in:

come da tavole allegate nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.



COMUNE DI PRADALUNGA

cap. 24020

PROVINCIA DI BERGAMO

Tel. (035) 768.077

Fax (035) 768.518

UFFICIO TECNICO

Nr. 818/99

Prot. n. 4555

Pradalunga, lì 20 Maggio 1999

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

Vista la domanda presentata in data 12.06.97 prot. n. 4450 dalla società "I", p.i.:
(), con sede in Via - , allo scopo di ottenere il Certificato di
Abitabilità per costruzione di fabbricato residenziale e autorimesse interrato ai sensi dell'art. 9 della Legge
122/89 in Via Serio, mappali nn. 4697 da 1 a 57, con destinazione d'uso civile abitazione, ai sensi dell'art. 4
del DPR 22/04/1997, n. 425;

Accertato che i lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato ed alle prescrizioni
richiamate con:

- concessione n. 818 del 27.10.94;
 - variante n. 864 del 20.04.95;
 - D.I.A. del 06.12.95 prot. n. 8809
 - D.I.A. del 29.05.96 prot. n. 3999;
 - Comunicazione opere interne art. 26 L.47/85 del 17.12.96 prot. n. 9058;
 - Deliberazione di G.C. n. 432 del 16.09.94 riguardante "Approvazione di bozza di convenzione";
- così come dichiarato dal professionista sig. () in qualità di Tecnico direttore dei lavori
eseguiti nell'immobile per i quali ora si richiede l'abitabilità, con nota in data 12.06.97, prot. n. 4450, il
quale ha certificato la conformità rispetto al progetto approvato, nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e
la salubrità degli ambienti costituenti il fabbricato;

Considerato che la costruzione possiede i requisiti richiesti per poter essere considerata abitabile,
secondo le vigenti leggi nazionali e regionali, nonché secondo i vigenti regolamenti locali in materia
urbanistico-edilizia ed igienico-sanitaria per quanto sopra;

Visto il certificato di collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura
metallica, recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile di Bergamo N. 138968 in data 09.06.97;

Vista la dichiarazione del progettista e D.L. geom. presentata al Comando dei
VV.FF. di Bergamo in data 20.01.97 relativa al rispetto delle norme di legge in materia di prevenzione
incendi e sicurezza;

Visto il DPR n. 425 del 22/04/1994 in materia di "Regolamento recante disciplina dei
provvedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto;

Visto che il richiedente ha prodotto la ricevuta n. 322 del 03.06.97 per versamento di £. 489.000=
quale tassa di concessione comunale, mediante pagamento effettuato a mezzo c/c postale;



COMUNE DI PRADALUNGA

cap. 24020

PROVINCIA DI BERGAMO

Tel. (035) 768.077

Fax (035) 768.518

UFFICIO TECNICO

Visto che è stata allegata la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, redatta in conformità all'art. 6 del R.D.L. 13/04/39 n. 652 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo quanto previsto dall'art. 3 del citato DPR 425/94 (prot. n C/0912 in data 21.12.96);

Viste le ulteriori certificazioni e gli atti allegati alla sopracitata domanda, secondo quanto richiesto dalle restanti norme attinenti le opere realizzate e le destinazioni d'uso autorizzate, ed in particolare secondo quanto prescritto dal comma 1, dell'art. 4, del DPR 22/04/94 n. 425;

Visto che sono state presentate le dichiarazioni di conformità di cui all'art. 11 della legge 05/03/1990 n. 46 recante "Norme per la sicurezza degli impianti":

- impianti elettrici: Ditta _____, Via _____, in data 24.05.97;

- impianti gas-metano: Ditta _____, Via _____, in data 25.03.97;

Accertato che le opere ebbero inizio il 17.01.96 e termine il 14.05.97;

CERTIFICA ED AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge, l'abitabilità del fabbricato suddetto, adibito a civile abitazione, con decorrenza 12.06.1997.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Piani	Totale abitazioni	Vani di abitazione			Locali per altro uso			Totale generale vani più locali
		Stanze	Accessori	Totale	Autorimesse	Altri	Totale	
Interrato			17	17	24		24	41
Terreno	5	13	20	33				33
Primo	6	15	24	39				39
Secondo	5	14	19	33				33
Totale n.	16	42	80	122	24		24	146

Prescrizioni: le autorimesse individuate con i mappali n. 4697 sub. da 18 a 24 e n. 4697 sub. Da 34 a 41 sono legate da vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89 (atto in data 16.12.96 rep. N. 12071 a rogito notaio Angelo Golia di Albino).

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO
Amleto Chiodelli



COMUNE DI PRADALUNGA

cap. 24020

PROVINCIA DI BERGAMO

Tel. (035) 768.077

Fax (035) 768.518

UFFICIO TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

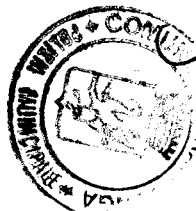
RELATA DI NOTIFICA

IL MESSO COMUNALE

Il sottoscritto Azzola Vincenzo Messo comunale di dichiara di avere notificato oggi il presente avviso, consegnandone copia a mani di

- 26/11/1999

IL MESSO COMUNALE



IL MESSO COMUNALE
Azzola Vincenzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®