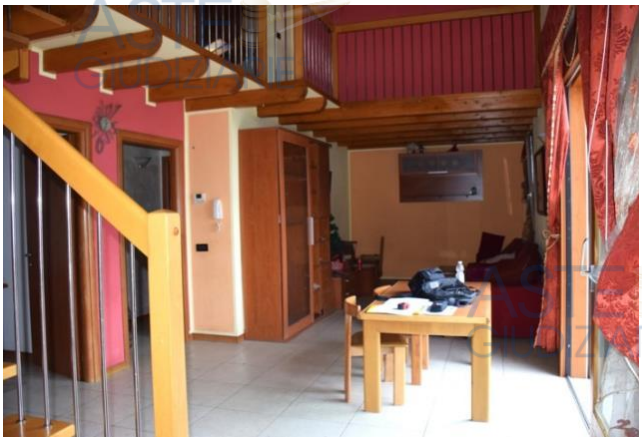
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 613/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Omissis
Codice fiscale: Omissis
Studio in: Omissis
Telefono: Omissis

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fax: Omissis
Email: Omissis
Pec: Omissis

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Adrara San Rocco (BG)**
Località/Frazione
Via Belladogni n.17

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 7

Corpo: Appartamento 7

Corpo: Autorimessa con cantina 7

2. DESCRIZIONE 8

DESCRIZIONE GENERALE 8

Corpo: Appartamento 9

Corpo: Autorimessa con cantina 15

3. PRATICHE EDILIZIE 18

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 19

Corpo: Appartamento 19

Corpo: Autorimessa con cantina 20

4. CONFORMITÀ URBANISTICA 20

Corpo: Appartamento 20

Corpo: Autorimessa con cantina 21

5. CONFORMITÀ CATASTALE 22

Corpo: Appartamento 22

Corpo: Autorimessa con cantina 22

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 23

Corpo: Appartamento 23

Corpo: Autorimessa con cantina 24

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 24

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 25

Corpo: Appartamento 25

Corpo: Autorimessa con cantina 25

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 27

Corpo: Appartamento 27

Corpo: Autorimessa con cantina 28

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 28

11. STATO DI POSSESSO 28

Corpo: Appartamento 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corpo: Autorimessa con cantina 29
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 29
Criterio di stima 29
Fonti d'informazione 29
Valutazione corpi 30
Adeguamenti e correzioni della stima 31
Prezzo base d'asta del lotto 31
Regime fiscale della vendita 31

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa OMISSIS
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-04-2025 alle 10,45
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. OMISSIS
Data nomina: 17-01-2025
Data giuramento: 21-01-2025
Data sopralluogo: 10-02-2025
Cronologia operazioni peritali: Premesso che in data in data 18-01-25 mi è pervenuta mail pec dal Tribunale di Bergamo con Decreto di Fissazione di Udienza (ex art. 569 c.p.c.) con cui il G.E. Dott.ssa OMISSIS mi nominava Ctu relativamente alla Esecuzione Immobiliare sopra; - che il giorno 21-01-25 il sottoscritto ha inviato mail di risposta ad accettazione dell'incarico affidato e che si è subito attivato per richiedere ad Efisystem la messa a disposizione del fascicolo, tuttavia per problemi del sito ministeriale il fascicolo è stato meso a disposizione solo in data 23-01-25 - in data 27/01/25 il Ctu ha contattato la Custode e si è fatto inviare i documenti del fascicolo così da poter iniziare a fare le prime verifiche, oltre ad accordare il giorno per il sopralluogo d'inizio o.p. fissandolo per il 10-02-2025 alle ore 16,00 e definendo che l'invio della comunicazione all'esecutato sia fatta direttamente dal custode; - nel medesimo giorno il Ctu esegue prima ispezione telematica catastale per il reperimento delle visure storiche, estratto mappa, elaborato planimetrico e planimetrie delle unità imm. oggetto di P.E; - nel medesimo giorno il Ctu ha contattato per mail lo studio del Notaio OMISSIS di Dalmine ed il Notaio OMISSIS di Saronno chiedendo loro copia dell'atto di acquisto e di provenienza dell'esecutato, ricevendone poi copia uno il medesimo giorno ed il secondo in data 31/1/2025; - sempre in data 27/01/25 il Ctu ha preso appuntamento presso l'archivio notarile di Bergamo per poter chiedere copia di altro atto di provenienza, avendo disponibilità per il giorno 06/02/25; - in ultimo, sempre il medesimo giorno il Ctu ha presentato telematicamente all'ufficio Tecnico del Comune di Adrara San Rocco formale richiesta di Accesso Atti Amm. per poter prendere visione dei titoli edilizi relativi all'unità immobiliare oggetto di P.E. al fine di verificarne la conformità edilizia; - in data 28/01/25 il Ctu ha inviato al Ufficio Anagrafe del Comune di Adrara San Rocco richiesta per il reperimento del Certificato di stato civile e del Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, ricevendo solo il secondo in data 29/01/25; - in data 28/01/25 la Custode ha inviato al Ctu il modulo della Check List, compilata nelle parti di sua competenza, del quale in Ctu ha verificato la correttezza dei dati inseriti, e provvedendo al suo completamento; - in data 30/01/25 il Ctu ha redatto la relazione delle verifiche preliminari sulla completezza documentale di cui all'art.567, comma 2° del c.p.c., provvedendo poi alla sua trasmissione al Tribunale, assieme alla scheda medesima e relativi allegati (visure storiche, certificati ed atto di provenienza); - in data 29-01-25 il Ctu contatta la Custode per sapere se l'esecutato avesse dato conferma della sua presenza al sopralluogo, ma la Custode informa che la Lettera AR non era stata ritirata e che non aveva avuto alcun contatto da parte dell'esecutato; sulla scorta di ciò il Ctu dà la sua disponibilità ad un sopralluogo preliminare all'immobile per accertare la presenza dell'esecutato o di un eventuale occupante l'immobile e di esporre sulla porta dell'immobile una comunicazione con richiesta di contatto per la conferma da parte dell'esecutato di una data di sopralluogo a lui gradita; - in data 31/01/25 il Ctu si reca presso l'immobile e non trovando nessuno, appone sulla porta d'ingresso delle due unità immobiliari oggetto di p.e. la comunicazione; - nel medesimo giorno il Ctu viene contattato dal vicino, proprietario dell'appartamento del piano terra, il quale informa che l'esecutato non abitava più presso l'immobile, ma che ora abita a Milano, che lui aveva il suo cellulare in quanto era in trattativa con lo stesso per l'eventuale acquisto dell'immobile; in merito a quest'ultima informazione, il Ctu lo informa della procedura esecutiva e che l'immobile non può essere più venduto, essendo in costo il pignoramento immobiliare; il vicino, preso atto del provvedimento, offre la sua disponibilità di contattare l'esecutato informandolo della comunicazione e di prendere contatto con la Custode o il Ctu medesimo; - nei giorni a seguire la Custode viene contattata dall'esecutato che dà la sua disponibilità a presenziare al sopralluogo, dando conferma per il giorno già definito; - in data 10/02/25 giorno concordato per il sopralluogo, il Ctu si è recato presso gli immobili da periziare, ma invece di trovare l'esecutato, si presenta il fratello che informa dell'impossibilità del proprietario, trovandosi all'ospedale per un malore improvviso, ma dando disponibilità al sopralluogo e dando così possibilità al Ctu ed al Custode di espletare le loro incombenze, con le necessarie verifiche ed accertamenti, eseguendo esaustivi rilievi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

metrici e fotografici del fabbricato in generale, nonché dell'appartamento e dell'autorimessa; - i giorni successivi il Ctu redige gli elaborati grafico di rilievo dello stato di fatto degli immobili calcolando le superfici commerciali reali delle due unità immobiliari; - in data 24/02/25, il Ctu ha esperito le verifiche ipotecarie telematiche reperendo con il nominativo dell' esecutato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni a suo carico verificandone la pertinenza e reperendo quelle oggettive per la verifica; - in data 25/02/25 il Ctu ha avuto possibilità di recarsi presso l'Ufficio tecnico comunale di Adrara San Rocco per prendere visione delle pratiche edilizie messe a disposizione, ed estrarne copia elettronica; - in data 26/02/25 il Ctu ha esperito le dovute informazioni urbanistiche relative al fabbricato in cui insistono le unità immobiliari oggetto di perizia, verificandone la conformità urbanistica e reperendo gli estratti del pgt e le norme tecniche specifiche, iniziando la stesura della perizia estimativa; - in data 27/02/25 il Ctu predispone la prima pratica catastale Docfa di aggiornamento della planimetria dell'appartamento, inviandola telematicamente all'Agenzia del Territorio di Bergamo per l'approvazione, ricevendone esito positivo il giorno successivo, mentre ed in data 28/02/25 predispone la pratica Docfa di aggiornamento della planimetria dell'autorimessa, che viene approvata dal Catasto in data 03/03/25; - in data 04/03/25 il Ctu rifà le dovute visure catastali reperendo le nuove visure storiche e le planimetrie dell'appartamento e dell'autorimessa aggiornate; - i giorni successivi del mese di marzo il Ctu esegue le dovute verifiche e ricerche di mercato con reperimento dei valori commerciali su beni consimili del medesimo comune continuando la stesura della perizia e determinando i costi per la pratica di una eventuale sanatoria delle opere difformi; - nei giorni finali il Ctu ha potuto completare alla stesura della relazione peritale portando a compimento l'incarico affidato dal G.E. con la stima degli immobili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Adrara San Rocco (BG)**
Via Belladogni n.17

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Belladogni n.17

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto di Acquisto Notaio OMISSIS di Dalmine, Rep. 32058 del 29/11/2011, gl'immobili oggetto della presente P.E sono stati acquistati dall'esecutato, quali persona fisica, in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS nato in TUNISIA (EE) il 25/09/1975, c.f. OMISSIS, diritto di proprietà' per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 12, particella 3765, subalterno 707, indirizzo Via Belladogni, 17, comune Adrara San Rocco, categoria A3, classe 3, consistenza 6,5, superficie 113 mq, rendita € 486.76
Derivante da: -Costituzione del 26/07/2002 Pratica n. 250620 in atti dal 26/07/2002 COSTITUZIONE (n. 2514.1/2002); -Variazione del 19/12/2006 Pratica n. BG0289041 in atti dal 19/12/2006 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.29089.1/2006); -VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2007 Pratica n. BG0426804 in atti dal 19/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27148.1/2007) -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/02/2025 Pratica n. BG0047564 in atti dal 28/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.796434.27/02/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 47564.1/2025).
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'appartamento partecipa sulla comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e per destinazione del costruttore, compresi gli accessori, le accessioni e le pertinenze, secondo le previsioni dell'art. 1117 e seguenti del c.c. Nell'atto di provenienza originario si dà atto che costituisce parte comune dell'intero complesso la strada da cui si accede e distinta in catasto coi subalterni 701 e 702.
Confini: - appartamento di civile abitazione posto al piano primo e secondo di quattro vani oltre accessori confina a N/E con altro appartamento sub.719 mentre sui lati N/O e S/E sopra pertinenze del Sub.704 ed infine sul lato S/E prospetta su strada e corsello comune Sub.701; per quanto riguarda l'annessa area di pertinenza, questa confina a nord ed est con il Sub.709, ad ovest con il Sub.703 ed a sud con il Sub.704.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali identificativi dell'unità abitativa attuale corrispondono con quelli indicati nell'atto di Pignoramento, tuttavia risulta variata la consistenza, la superficie e Rendita Catastale, risultanti dopo la pratica Docfa presentata dal Ctu al fine dell'aggiornamento della planimetria catastale per le incongruenze riscontrate durante il sopralluogo.

Identificativo corpo: Autorimessa con cantina.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Belladogni n.17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS nato in TUNISIA (EE) il 25/09/1975, c.f. OMISSIS, diritto di proprietà' per 1/1 in regime di separazione dei beni., foglio 12, particella 3765, subalterno 713, indirizzo Via Belladogni, 25, piano S1, comune Adrara San Rocco, categoria C6, classe 2, consistenza 42 mq, superficie 48 mq, rendita € 71.58
Derivante da: -Costituzione del 26/07/2002 Pratica n. 250620 in atti dal 26/07/2002 COSTITUZIONE (n. 2514.1/2002); -Variazione del 19/12/2006 Pratica n. BG0289041 in atti dal 19/12/2006 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.29089.1/2006); -VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2007 Pratica n. BG0426804 in atti dal 19/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27148.1/2007) - VARIAZIONE del 28/02/2025 Pratica n. BG0049427 in atti dal 03/03/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.831603.28/02/2025. SOSTITUZIONE PLANIMETRIE ERRATA (n. 49427.1/2025).
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'autorimessa partecipa sulla comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e per destinazione del costruttore, compresi gli accessori, le accessioni e le pertinenze, secondo le previsioni dell'art. 1117 e seguenti del c.c. Nell'atto di provenienza originario si dà atto che costituisce parte comune dell'intero complesso la strada da cui si accede e distinta in catasto coi subalterni 701.
Confini: - autorimessa posta al piano seminterrato, confina a N/E con altra autorimessa sub.714, sul lato N/O Terrapieno sub.716, sul lato S/O con altra autorimessa sub.712 ed infine sul lato S/E con il Cortile comune Sub.701.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali identificativi dell'unità immobiliare attuale corrispondono con quelli indicati nell'atto di Pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Oggetto della presente perizia è proprietà intera di un appartamento con giardino esclusivo e vani accessori a piano sottotetto, e di una autorimessa con cantina annessa pertinenziali, tutti posti all'interno di un complesso residenziale in zona acclive, costituito da due palazzine collegate tra loro da scala esterna e composte complessivamente da 8 unità abitative e 12 autorimesse, posto in zona semicentrale del Comune di Adrara San Rocco, via Belladogni civ. n. 17 e 25; l'appartamento è posto al piano primo della porzione di testa dell'edifico posta a ovest, con ingresso comune con l'appartamento di altra proprietà del piano terra, con giardino esclusivo posto sul retro dell'edificio. Il fabbricato si trova a pochi passi dal centro paese, con nelle sue immediate vicinanze Comuni più importanti come a circa Adrara San Martino 3,4Km, Villongo 6,8Km, Sarnico 8,0Km, Paratico 9,0Km, Iseo 11Km e 13,3Km da Grumello del Monte. Il comune è collegato ai principali paesi dell'hinterland da un autobus di linea E20ab passante per il paese, scende dalla valle e conduce sino a Sarnico, percorrendo la SP 79 (per Villongo) e da Sarnico con le SP 91 per Calepio o SP 82 per Grumello de Monte, con la stazione ferroviaria di Iseo per Brescia o di Grumello del M. per BG/BS, con il casello autostradale di Ponte Olio della A4 Torino/Venezia a 12Km, o raggiungere l'aeroporto di Orio al Serio, a 35Km. Nel suo immediato intorno l'edificio dista circa 900 metri dal centro del paese, con Municipio, ufficio postale, pochi negozi di prima necessita, farmacia, campo sportivo e scuola materna e primaria raggiungibili in pochi minuti di auto o a piedi, oppure nel raggio di 8/9,0 Km comodamente servito da tutti i principali servizi primari e secondari, quali scuole, biblioteca, ecc., discretamente servita da eventuali infrastrutture per i paesi limitrofi ed il capoluogo di provincia.

Caratteristiche zona: Semi centrale normale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.
Servizi offerti dalla zona: Municipio, banca, poste, parrocchia, scuola materna (Discreto, 900/1200m), Negozi primari (Sufficiente, 900m / 3,4Kw Adrara S. Martino), Supermercati e centri commerciali (Discreto, 6,8/8,00 km Villongo e Sarnico), Ospedale e pronto soccorso (Discreto, Habilita a Sarnico, Policlinico Iseo), Centro sportivo e servizi ricreativi (Sufficiente, 0,9/3,4 Km)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Villongo, Paratico, Sarnico, Iseo, Grumello del Monte.
Attrazioni paesaggistiche: Sentiero sul torrente Guerna, Lago d'Iseo.
Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale XV sec., Santuario dei Santi Faustino e Giovita XIV sec.
Principali collegamenti pubblici: Bus di linea E20ab per Sarnico 1,0 Km, FFSS Iseo o Grumello del Monte 11/13 Km, Casello autostradale A4 (MI-VE) Ponte Oglio 12 Km, Aeroporto Orio al Serio 35 Km, SP 79 (per Vigano S. Martino o Villongo 1,0 Km, SP 91-82 (per Calepio e Grumello del Monte) 7,0 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare di questo lotto è costituita da un appartamento su due livelli, posto di testa sul lato ovest del fabbricato, con al piano primo la parte abitativa, unita con scala interna a vista al piano secondo, con balconata affacciata sulla zona giorno e tre vani accessori non abitabili; Il fabbricato si trova al termine della strada a fondo chiuso della via Belladogni, zona semicentrale del Comune di Adrara San Rocco, accedendo all'ampia area cortilizia privata ma comune, antistante al fabbricato; all'unità abitativa si accede da ingresso pedonale in comune con l'appartamento di altra proprietà del piano terra, salendo una scala comune che conduce al piano terra da cui diparte ulteriore scala esterna esclusiva dell'appartamento in esame, che porta al piano superiore, su ampia balconata e terrazza da cui si accede all'appartamento. Il condominio ha una forma composita, costituita da due palazzine unite tra loro da una scala centrale comune che serve gli appartamenti centrali, mentre gli appartamenti di testa sono serviti da altre due scale esterne comuni; le due palazzine contengono 4 appartamenti ciascuna, mentre al piano seminterrato, con accesso dal cortile privato aprono le 12 autorimesse, 6 per palazzina. Il fabbricato si presenta con tutte le facciate intonacate a civile e tinteggiate colore pesca, balconi e terrazzi a sbalzo in getto con porzioni di muretto color giallo e parapetti in ferro zincato a disegno semplice, con tetto a padiglione e gronde con travetti di legno e perlinatura a vista, manto di copertura in tegole di laterizio tipo portoghesi antichizzate, lattonerie dei canali e pluviali in lamiera preverniciata. Le aperture esterne di finestre e portefinestre hanno un sistema oscurante ad antoni di legno color marrone medio, serramenti di legno di color noce medio. Il fabbricato risulta regolarmente allacciato alla linea elettrica, all'acquedotto, al gas, ed allacciato al collettore fognario comunale. Dal punto di vista dell'isolamento termico, il fabbricato è provvisto di isolamento termico a norma di legge, conforme ai parametri vigenti all'epoca di costruzione, sia nei muri perimetrali che nei solai orizzontali; il riscaldamento è di tipo autonomo per singola unità abitativa, con sistema di emissione del tipo a radiatori di alluminio regolato da termostato ambiante di zona.
L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa su due piani, con accesso dal balcone al piano primo, (secondo fuori terra), da porta blindata che immette direttamente nella zona soggiorno pranzo, comunicante con il grande terrazzo rivolto verso valle, su cui aprono il locale cucina abitabile ed un disimpegno notte che dà accesso al bagno principale ed alla camera da letto matrimoniale, questi ultimi affacciati verso monte e comunicanti con la lunga balconata posta sul retro dell'edificio, da cui è possibile accedere all'area giardino esclusiva posta a stesso livello; dalla zona soggiorno, una scala di legno a vista conduce al piano soppalcato, aperto sulla zona giorno da ampia balconata, dove si trovano tre vani accessori un ripostiglio, un bagno ed un locale sottotetto utilizzato come seconda camera da letto (bagno e sottotetto privi dei requisiti di abitabilità per altezza media ponderale inferiore a 2,40m).

Superficie complessiva di circa mq **278,79**
E' posto al piano: Primo e secondo
L'edificio è stato costruito nel: 2012
L'edificio è stato ristrutturato nel: rimasto invariato
L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 17; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 il piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

primo e minore di 2,40m l'altezza media ponderale del piano secondo
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto dalla presente P.E. esternamente ed internamente nelle parti comuni condominiali risultano nel complesso in buono stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 2005 ed ultimato nel 2007 e l'appartamento è stato oggetto di intervento sempre nel 2011 con la formazione dei locali a piano mansardato da parte dell'attuale proprietario. L'appartamento ha ottenuto l'abitabilità nel 2012 e comunque non soggetta ad aggiornamento dopo le successive modifiche interne. L'unità immobiliare risulta in buone condizioni di manutenzione con finiture di normali, dotata interamente d'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e per l'acqua calda sanitaria, istallata in apposita nicchia esterna sul balcone a monte, sistema di emissione a radiatori di alluminio, impianto elettrico a norma, priva di climatizzazione estiva ed impianto d'allarme, serramenti di legno con vetrocamera termoisolante, sistema oscurante ad antoni di legno in discreto stato conservativo.
Nel complesso il corpo è da considerarsi in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **Discrete**
Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone** Note: Il soggiorno che apre sul grande terrazzo è provvisto di un'ampia porta finestra a due specchiature di tipo alzante scorrevole, con medesime finiture e materiali, ma priva di protezione esterna.
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone** Note: Le porte interne sono impiallicciate in legno tipo Tanganica, con stipiti e coprifili di tipo arrotondato della medesima essenza, maniglie in alluminio color naturale con chiusura a chiave normale.
Manto di copertura	materiale: **tegole portoghesi in cementegola** coibentazione: **Pannelli di isolamento termico** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **Muratura a doppia parete di laterizio ed intercapedine con isolante o interno di laterizio, intercapedine** coibentazione: **intercapedine** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **porfido** condizioni: **Discrete** Note: La pavimentazione dell'ingresso pedonale e delle scale comuni che portano al piano terra sono pavimentate in porfido tipo opus incertum, mentre la pavimentazione della scala privata che porta all'appartamento è rivestita (alzata, pedata e battiscopa) in marmo tipo Botticino; la pavimentazione esterna del balcone e terrazzo è in piastrelle di gres antisdrucciolo 12x24cm color beige.
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Note: La pavimentazione di tutto l'appartamento al piano primo, escluso i bagni, è in piastrelle di ceramica 60x60 color grigio simil pietra, mentre il bagno in ceramica grigio formato 20x20cm posate in diagonale; per quanto riguarda il piano mansardato, qui la pavimentazione è in parquet di legno tipo Doussiè a listelli 6x30cm posato a correre, mentre il bagno ha una pavimentazione di ceramica 20x20cm posata in diagonale, color amaranto.
Plafoni	materiale: **tetto a vista in perlinato di legno con travi principali e secondariedi legno.** condizioni: **buone** Note: Il piano primo ha travi di legno a vista con interposta muratura intonacata di bianco, mentre il piano mansardato è completamente di legno con travi e travetti a vista e sovrastante perlinatura.
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Blindata** condizioni: **Discrete**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone** Note: Il bagno principale ha tutte le pareti rivestite in piastrelle di ceramica 20x20cm bianco e grigio sino all'altezza di 2,00m, mentre il bagno al piano superiore ha un rivestimento di ceramica bianca con zoccolatura e coronamento in piastrelle tipo mosaico di color amaranto, sino ad una altezza di 1,10.
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **buone** Note: La scala interna di collegamento al piano mansardato è tutta di legno di tipo prefabbricata autoportante.
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: **parabola** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **Discrete** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Fognatura	tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **Discrete** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **Discrete** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Varie

Per quanto riguarda dati più specifici dell'appartamento, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità residenziale in oggetto è intestata all'esecutato come persone fisica, che i lavori di costruzione/completamento dell'unità abitativa è avvenuta nel 2007, pertanto la vendita non sarà soggetta ad iva se acquistata da privato, il quale potrà beneficiare anche delle agevolazioni prima casa, mentre sarà soggetta ad iva se acquistata da impresa in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate. L'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile di 65,05 mq il piano abitabile e di 49,72mq la zona soppalcata, di cui lorda 75,56mq il piano primo e 56,65mq il piano soppalco, con una superficie del terrazzo di 31,29mq e del balcone 11,47mq, entrambi esclusivi, e completa l'immobile la pertinenza esclusiva del giardino, avente una superficie di 98,57mq. Dal punto di vista commerciale, l'appartamento con il piano soppalcato, il terrazzo, balcone ed il giardino esclusivo, ha una superficie totale commerciale di 144,80mq. Tutti i locali dell'appartamento hanno pareti intonacate a civile e tinteggiate con vernice decorativa vi vari colori, mentre il bagno principale ha tutte le pareti rivestite in piastrelle di ceramica 20x20cm bianco e grigio sino all'altezza di 2,00m con la parte alta delle pareti tinteggiate di bianco, mentre il bagno al piano superiore ha un rivestimento di ceramica bianca con zoccolatura e coronamento in piastrelle tipo mosaico di color amaranto, sino ad una altezza di 1,10 e la restante parete tinteggiata di bianco; per quanto riguarda la pavimentazione di tutto l'appartamento al piano primo, escluso i bagni, è in piastrelle di ceramica 60x60 color grigio simil pietra, mentre il bagno in ceramica grigio come il rivestimento, 20x20 posate in diagonale; per quanto riguarda il piano mansardato, , qui la pavimentazione è in parquet di legno tipo Doussiè a listelli 6x30cm posato a correre, mentre il bagno ha una pavimentazione di ceramica 20x20cm posata in diagonale, color amaranto. Per quanto riguarda la dotazione dei due bagni, quello principale è provvisto di wc, bidet e lavabo di tipo ad appoggio, tutti i sanitari sono di vetro china bianchi tipo Ideal Standard con rubinetteria a miscelazione di medesima marca; il bagno è anche dotato di doccia con piatto rialzato, sempre in vetro china bianco, con chiusura a vetro e struttura in allumino cromato con porta scorrevole. Il bagno al piano superiore è dotato sanitari di tipo sospesi sempre di vetro china bianchi, con lavavo a colonna normale, tutti i sanitari sono provvisti di rubinetterie a miscelazione tipo Ideal Standard; questo bagno è dotato di ampia vasca angolare idromassaggio di tipo ad appoggio con frontali in pvc ispezionabili. All'interno del bagno principale vi è l'attacco per la lavatrice. L'alloggio è dotato di impianto elettrico con quadro elettrico provvisto di salvavita magneto termo ed interruttore differenziale posto nel disimpegno, attualmente privo di coperchio, con le scatole di comando ed interruttori e prese normali, tipo Bticino con placche e frutti neri. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è di tipo autonomo, con caldaia da 24Kw posta in apposita nicchia esterna sul balcone in prossimità della cucina, con sistema di emissione a radiatori in alluminio ma privi di valvole termostatiche; l'unità abitativa non è dotata di impianto di raffrescamento. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in buono stato conservativo, con buona esposizione al soleggiamento (affaccio su tre lati), finiture buone e ben tenute, dotazioni impiantistiche di tipo buono, serramenti esterni in buono stato conservativo con vetrocamera termoisolante 4|16|4mm.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Presente all'interno della pratica depositata in Comune per la richiesta di Agibilità.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaietta esterna di 24Kw, non regolarmente manutentata
Stato impianto	Discrete, ma non si sa se funzionante in quanto l'utenza del gestore gas risulta sospesa
Potenza nominale	24Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Presente all'interno della pratica depositata in Comune per la richiesta di Agibilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa con cantina**

L'unità immobiliare di questo corpo è una autorimessa posta a piano seminterrato, con accesso dal cortile comune sul quale affacciano tutte le autorimesse e le quattro scale di accesso all'abitazioni. Il fabbricato in cui insiste l'autorimessa si trova al termine della strada a fondo chiuso della via Belladogni, zona semicentrale del Comune di Adrara San Rocco, accedendo all'ampia area cortilizia privata ma comune, antistante al fabbricato. Il fabbricato ha una forma composita, costituita da due palazzine unite tra loro da una scala centrale comune che serve gli appartamenti centrali, mentre gli appartamenti di testa sono serviti da altre due scale esterne comuni; le due palazzine contengono 4 appartamenti ciascuna, mentre al piano seminterrato, con accesso dal cortile privato aprono le 12 autorimesse, 6 per palazzina. Il fabbricato si presenta con tutte le facciate intonacate a civile e tinteggiate colore pesca, balconi e terrazzi a sbalzo in getto con porzioni di muretto color giallo e parapetti in ferro zincato a disegno semplice, con tetto a padiglione e gronde con travetti di legno e perlinatura a vista, manto di copertura in tegole di laterizio tipo portoghesi antichizzate, lattonerie dei canali e pluviali in lamiera preverniciata. Le aperture esterne di finestre e porte-finestre hanno un sistema oscurante ad antoni di legno color marrone medio, serramenti di legno di color noce medio, mentre per quanto riguarda le autorimesse, queste hanno le aperture di accesso di tipo sezionale in alluminio /lamiera zincata rivestita da pellicola di pvc simil legno, provvista di apertura elettrica, di cui non si è potuto constatarne il funzionamento per mancata fornitura di energia elettrica.
L'unità immobiliare in oggetto ha una estensione in lunghezza atta al parcamento di due auto, con sul fondo, con accesso diretto dalla stessa, un locale cantina dotata di bocca lupaia comune di aerazione.

Superficie complessiva di circa mq **48,22**
E' posto al piano: Seminterrato
L'edificio è stato costruito nel: 2007
L'edificio è stato ristrutturato nel: rimasto invariato
L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 25; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80m con parte ribassata centrale avente una altezza di 2,50m; la cantina ha una altezza di 2,80m.
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto dalla presente P.E. esternamente ed internamente nelle parti comuni condominiali risultano nel complesso in buono stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 2005 ed ultimato nel 2007. L'autorimessa ha ottenuto l'abitabilità nel 2012. L'unità immobiliare risulta in discrete condizioni di manutenzione con finiture normali, pavimentazione al rustico (battuto di cemento), sezionale con rivestimento esterno della pellicola simil legno in forte distacco, ma dotata di apertura motorizzata, impianto elettrico a norma, ma priva di allaccio all'acquedotto.
Nel complesso il corpo è da considerarsi in discreto stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **Sezionale** materiale: **lamiera di Fe zincata** materiale protezione: **ferro** condizioni: **Discrete** Note: All'esterno il sezionale si presenta con il rivestimento superficiale in pvc simil legno in distacco mettendo a nudo la lamiera zincata, necessita di scrostamento e riverniciatura con colore simile al legno.
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **Rei 60** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **Muratura a doppia parete di laterizio ed intercapedine con isolante o interno di laterizio, intercapedine** coibentazione: **intercapedine** rivestimento: **intonaco di cemento**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

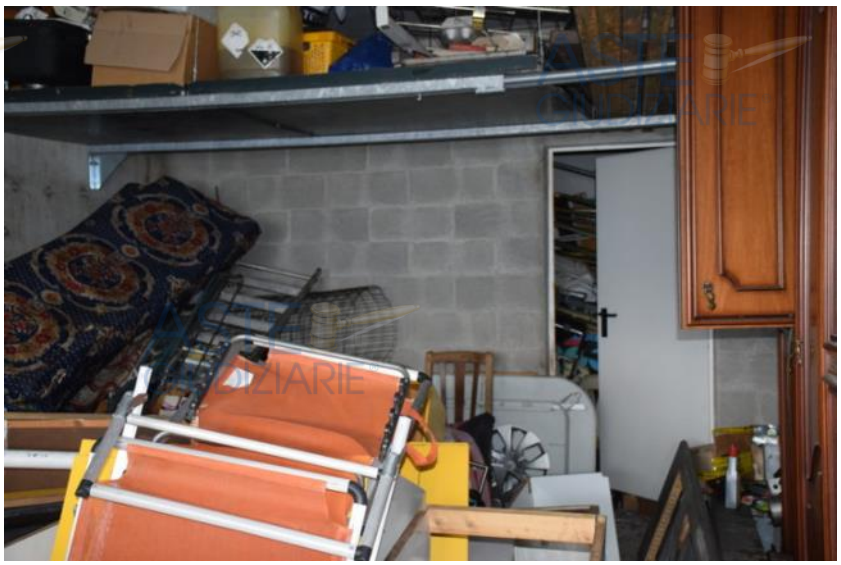
	condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **porfido** condizioni: **Discrete** Note: La pavimentazione esterna del cortile comune è di asfalto, in buono stato conservativo.
Pavim. Interna	materiale: **al rustico** condizioni: **sufficienti**
Plafoni	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Impianti	
Elettrico	tipologia: **esterno intubato** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Fognatura	tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Varie	
Per quanto riguarda dati più specifici dell'autorimessa, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità residenziale in oggetto è intestata all'esecutato come persone fisica, che i lavori di costruzione/completamento dell'unità imm. è avvenuta nel 2007, pertanto la vendita non sarà soggetta ad iva se acquistata da privato, il quale potrà beneficiare anche delle agevolazioni prima casa, mentre sarà soggetta ad iva se acquistata da impresa in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate. L'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile di 48,22 mq, di cui 38,30 mq l'autorimessa e 9,92 mq la cantina. Dal punto di vista commerciale, l'unità immobiliare ha una superficie totale commerciale di 21,63 mq. I locali interni hanno pareti perimetrali in c.a a vista, mentre la parete divisoria è di prisme di cls a vista, con porta interna tra i due locali di lamiera fodrinata preverniciata tipo Rei 60; il plafone anch'esso di ca a vista. La pavimentazione interna risulta al rustico di cls. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico di tipo esterno, con quadro elettrico provvisto di salvavita magneto termo ed interruttore differenziale, con semplice punto luce al neon centrale sul soffitto e scatola di comando con interruttori e presa normali, sempre esterni; per il locale cantina stessa tipologia d'impianto.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Presente all'interno della pratica depositata in Comune per la richiesta di Agibilità.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Via Belladogni n.17**
Numero pratica: 1851/2002
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: Variante alla C.E. 1816/2001
Per lavori: Nuova costruzione di 4 appartamenti
Oggetto: variante
Presentazione in data 22/06/2002 al n. di prot. 127/046
Rilascio in data 11/09/2002 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Autorimessa con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Via Belladogni n.17**
Numero pratica: 1979/2005
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Note tipo pratica: Cariante alla C.E. n.1816/2001 e DIA n.1851/2002

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per lavori: Nuova costruzione di 4 appartamenti
Oggetto: variante
Presentazione in data 14/06/2005 al n. di prot. 1219
Rilascio in data 20/07/2005 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Autorimessa con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Via Belladogni n.17**
Numero pratica: 1990/2005
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Note tipo pratica: Variante alla DIA 1979/2005
Per lavori: Nuova costruzione di 4 appartamenti
Oggetto: variante
Presentazione in data 29/10/2005 al n. di prot. 2014
Rilascio in data 06/02/2006 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Autorimessa con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Via Belladogni n.17**
Numero pratica: 2012/2006
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Note tipo pratica: Variante alla DIA 1979/2005
Per lavori: Nuova costruzione di 4 appartamenti
Oggetto: variante
Presentazione in data 30/09/2006 al n. di prot. 1854
Rilascio in data 07/03/2007 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 25/11/2011 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Autorimessa con cantina

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Belladogni n.17

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo effettuato dal Ctu in data 10-02/2025 all'unità immobiliare oggetto della presente G.E., dopo una attenta analisi dei vari provvedimenti edilizi autorizzati reperiti con l'accesso agli atti amministrativi del Comune, si conferma che le opere difformi riguardano entrambe le due u.i. (appartamento e box), cosi come risultano dalla comparazione degli elaborati grafici di cui all'ultimo titolo edilizio autorizzativo PdC n. 2012/2007 e l'elaborato grafico redatto dal Ctu, allegati alla presente perizia.
Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria
Descrizione delle opere da aggiornare: Le difformità riscontrate riguardano opere interne per la formazione di nuovi tavolati divisori al piano secondo (mansardato) con la formazione di un ripostiglio, un bagno ed un vano sottotetto usato come camera da letto, tutti vani privi di abitabilità in quanto aventi una altezza interna media ponderale inferiore a quella consentita dal R.L.I. ; inoltre sempre al medesimo piano, riscontrate difformità esterne per la formazione in facciata di due finestre tonde. Al piano primo abitabile si sono riscontrate difformità esterne sulle finestre poste sul prospetto nord/ovest che sono risultate spostate rispetto a quanto autorizzato, mentre sul terrazzo prospetto sud/est alcuni muretti parapetto differenti a quanto autorizzato. Anche nell'autorimessa posta al piano seminterrato si sono riscontrate delle difformità interne, con il tavolato divisorio con la cantina che è risultato spostato, con ampliamento della superficie della cantina a discapito di quella dell'autorimessa con conseguente diversa posizione della porta che è stata posta in zona più centrale. Tutte le difformità riscontrate risultano comunque sanabili con la pratica edilizia sopra menzionata.

Oneri di regolarizzazione	
Onorario tecnico per pratica Scia in Sanatoria	€ 2.000,00
Diritti di segreteria comunali per presentazione pratica Scia in Sanatoria	€ 120,00
Oblazione pratica edilizia Scia in Sanatoria	€ 1.032,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Oneri concessori C.C. per Scia in Sanatoria	€ 900,00
	Totale oneri: € 4.052,00

Note: Le difformità interne all'appartamento in oggetto, rilevate in fase di sopralluogo sono state realizzate direttamente dal proprietario attuale, mentre quelle esterne e d interne all'autorimessa sono state eseguite direttamente dal costruttore in fase di realizzazione del fabbricato ma difformi al titolo autorizzativo PdC n. 2012/2006 in variante alla DIA prot. 2014/2005 l 2013, mai regolarizzati con eventuale pratica edilizia in variante finale in corso d'opera.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Identificativo corpo: Autorimessa con cantina.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Belladogni n.17

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non si conferma la regolarità edilizia dell'autorimessa, in quanto risulta variata la posizione del tavolato divisorio interno tra i due locali, con aumento della profondità del locale cantina a discapito dell'autorimessa, e per la posizione della porta che risulta in posizione più centrale; di tale difformità non viene qui conteggiata in quanto già considerata nella sanatoria dell'appartamento, di cui l'autorimessa è sua pertinenza.

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Belladogni n.17

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Ambito del tessuto urbano consolidato tipo A "comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari
Norme tecniche di attuazione:	Tale ambito è regolato dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R. : Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali; l'articolo recita che gli insediamenti di cui al presente articolo sono così definiti: -A; B; C; D; il fabbricato in oggetto, in base alla Tav. 1 del PdR risulta rappresentato con retinatura specifica caratteristica della tipologia A, "Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologia residenziale a piccole unità monofamigliari e plurifamigliari"; In tutti i comparti di cui al precedente comma è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole. Nel Caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall'art.4 non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo art. 18. Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art. 27 lettere a-b-c-d-e della L.R. 12/2005. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 10. I sopralzi degli edifici, ove

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile: Per edifici posti nei comparti di tipologia A-B : [(S.f.)2 x 0,04]/Src dove Sf2= Superficie fondiaria espressa in mq; Src= Superficie residenziale complessiva già esistente espressa in mq. E' previsto comunque un limite massimo dello 0,40 mq/mq si superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria nei comparti A e B. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 40%. Se dalla applicazione della formula di calcolo dell'ampliamento degli edifici non dovesse risultare alcuna possibilità edificatoria aggiuntiva, sarà consentito un ampliamento unatantum della src pari al 10% della superficie scoperta del lotto di pertinenza fino ad un massimo di 30mq.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7,50
Volume massimo ammesso:	1200mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	57mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Autorimessa con cantina.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Belladogni n.17

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Ambito del tessuto urbano consolidato tipo A "comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari
Norme tecniche di attuazione:	Tale ambito è regolato dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R. : Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali; l'articolo recita che gli insediamenti di cui al presente articolo sono così definiti: -A; B; C; D; il fabbricato in oggetto, in base alla Tav. 1 del PdR risulta rappresentato con retinatura specifica caratteristica della tipologia A, "Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologia residenziale a piccole unità monofamigliari e plurifamigliari"; In tutti i comparti di cui al precedente comma è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole. Nel Caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall'art.4 non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo art. 18. Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art. 27 lettere a-b-c-d-e della L.R. 12/2005. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 10. I sopralzi degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile: Per edifici posti nei comparti di tipologia A-B: [(S.f.)2 x 0,04]/Src dove Sf2= Superficie fondiaria espressa in mq; Src=

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Superficie residenziale complessiva già esistente espressa in mq. E' previsto comunque un limite massimo dello 0,40 mq/mq si superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria nei comparti A e B. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 40%. Se dalla applicazione della formula di calcolo dell'ampliamento degli edifici non dovesse risultare alcuna possibilità edificatoria aggiuntiva, sarà consentito un ampliamento unatantum della src pari al 10% della superficie scoperta del lotto di pertinenza fino ad un massimo di 30mq.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7,50
Volume massimo ammesso:	1200mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	57mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Belladogni n.17

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

Note: L'unità immobiliare Fg.12 mapp. 3765 sub.707 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale a seguito della pratica Docfa presentata dal Ctu al fine di aggiornare la planimetria dell'appartamento per la non corretta identificazione del piano secondo (zona soppalcata a destinazione sottotetto) che risultava essere rappresentata come uno spazio aperto sul soggiorno, quando invece è stata riscontrata una suddivisione spaziale interna con la formazione di un ripostiglio un bagno ed un vano sottotetto); inoltre si è correttamente riportata l'altezza interna al colmo non di 3m ma di 2,51 e le due finestra al piano che non erano state rappresentate; al piano primo dell'appartamento, sono state aggiornate la posizione delle finestre poste a nord ed aggiornati i muretti del terrazzo e del balcone, rappresentando completamente la scala esclusiva di accesso all'unità abitativa. La suindicata variazione catastale ha comportato la variazione della consistenza dell'unità immobiliare, passando da 5,5 vani a 6,5 vani e di conseguenza anche la sua Rendita catastale, passando da €411,87 all'attuale €486,76.

Identificativo corpo: Autorimessa con cantina.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Belladogni n.17

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

Note: L'unità immobiliare Fg.12 mapp. 3765 sub.713 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale a seguito della pratica Docfa presentata dal Ctu al fine di aggiornare la planimetria dell'autorimessa per la non corretta rappresentazione della stessa che a seguito del sopralluogo è risultata con il muro divisorio e la porta della cantina spostati rispetto a quanto rappresentato sull'originaria planimetria. La suindicata variazione catastale non ha modificato la consistenza e la rendita catastale dell'unità immobiliare che è rimasta invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **05/06/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto la società OMISSIS. acquista porzione di terreno distinta al fg.9 con i mappali 472-496 e 2664, su cui successivamente è stato edificato il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto della presente p.e. L'area acquistata risultava compresa nel piano di lottizzazione di cui all'atto di convenzione urbanistica stipulato col Comune di Adrara San Rocco in data 19/03/1997 rep.n.46744/3928 notaio OMISSIS, registrato a Bergamo il 28/03/1997 al n.2810 e trascritto il 26/03/1997 ai nn. 10028/772.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/06/2007 al 29/11/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La signora OMISSIS acquista la piena proprietà di 1/1 dalla società OMISSIS. alla quale il bene è pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio OMISSIS di Bergamo del 20/12/2000, rep. 183090/16919, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 05/01/2001 ai nn.690/542. Con tale atto la società OMISSIS. acquista porzione di terreno distinta al fg.9 con i mappali 472-496 e 2664, su cui successivamente è stato edificato il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto della presente p.e.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/11/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il bene oggetto della procedura è pervenuto al signor OMISSIS con atto di compravendita a rogito Dott.ssa OMISSIS, Notaio in Dalmine (BG) del 29/11/2011 Rep. 32058/2816, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 01/12/2011 ai nn.59985/35658, per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Con tale atto l'esecutato acquista la piena proprietà del bene e si accolla la parte restante del mutuo acceso dalla venditrice, signora OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Il bene oggetto della procedura è pervenuto al signor OMISSIS con atto di compravendita a rogito Dott.ssa OMISSIS, Notaio in Dalmine (BG) del 29/11/2011 Rep. 32058/2816, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 01/12/2011 ai nn.59985/35658, per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Con tale atto l'esecutato acquista la piena proprietà del bene e si accolla la parte restante del mutuo acceso dalla venditrice, signora OMISSISA. Alla signora OMISSISA il bene è pervenuto con atto di compravendita a rogito Dott. OMISSIS, Notaio in Saronno (VA) del 05/06/2007 rep. 12762/5060, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 09/06/2007 ai nn.36777/21038 dalla società OMISSIS. con sede in Adrara San Rocco per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Alla società OMISSIS. il bene è pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio OMISSIS di Bergamo del 20/12/2000, rep. 183090/16919, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 05/01/2001 ai nn.690/542. Con tale atto la società OMISSIS. acquista porzione di terreno distinta al fg.9 con i mappali 472-496 e 2664, su cui successivamente è stato edificato il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto della presente p.e.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **05/06/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto la società OMISSIS. acquista porzione di terreno distinta al fg.9 con i mappali 472-496 e 2664, su cui successivamente è stato edificato il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto della presente p.e. L'area acquistata risultava compresa nel piano di lottizzazione di cui all'atto di convenzione urbanistica stipulato col Comune di Adrara San Rocco in data 19/03/1997 rep.n.46744/3928 notaio OMISSIS, registrato a Bergamo il 28/03/1997 al n.2810 e trascritto il 26/03/1997 ai nn. 10028/772.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/06/2007 al 29/11/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La signora OMISSIS acquista la piena proprietà di 1/1 dalla società OMISSIS. alla quale il bene è pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio OMISSIS di Bergamo del 20/12/2000, rep. 183090/16919, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 05/01/2001 ai nn.690/542. Con tale atto la società OMISSIS. acquista porzione di terreno distinta al fg.9 con i mappali 472-496 e 2664, su cui successivamente è stato edificato il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto della presente p.e.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/11/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Il bene oggetto della procedura è pervenuto al signor OMISSIS con atto di compravendita a rogito Dott.ssa OMISSIS, Notaio in Dalmine (BG) del 29/11/2011 Rep. 32058/2816, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 01/12/2011 ai nn.59985/35658, per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Con tale atto l'esecutato acquista la piena proprietà del bene e si accolla la parte restante del mutuo acceso dalla venditrice, signora OMISSIS.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Il bene oggetto della procedura è pervenuto al signor OMISSIS con atto di compravendita a rogito Dott.ssa OMISSIS, Notaio in Dalmine (BG) del 29/11/2011 Rep. 32058/2816, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 01/12/2011 ai nn.59985/35658, per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Con tale atto l'esecutato acquista la piena proprietà del bene e si accolla la parte restante del mutuo acceso dalla venditrice, signora OMISSISA. Alla signora OMISSISA il bene è pervenuto con atto di compravendita a rogito Dott. OMISSIS, Notaio in Saronno (VA) del 05/06/2007 rep. 12762/5060, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 09/06/2007 ai nn.36777/21038 dalla società OMISSIS. con sede in Adrara San Rocco per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Alla società OMISSIS. il bene è pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio OMISSIS di Bergamo del 20/12/2000, rep. 183090/16919, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 05/01/2001 ai nn.690/542. Con tale atto la società OMISSIS. acquista porzione di terreno distinta al fg.9 con i mappali 472-496 e 2664, su cui successivamente è stato edificato il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto della presente p.e.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa con cantina

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 05/06/2007 ai nn. OMISSIS; Registrato a Saronno in data 05/06/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/06/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 280000,00; Importo capitale: € 140.000,00; Note: Sui beni oggetto della procedura risulta ipoteca a carico della precedente proprietaria in quanto l'esecutato, al momento dell'acquisto dei beni, si è accollato la parte rimanente del mutuo. nell'ipoteca, la BANCA POPOLARE SOCIETA' ITALIANA COOPERATIVA SPA concede mutuo ipotecario alla sig.ra OMISSIS per l'intera quota; Ipoteca gravante sulle u.i. in comune di Adrara San Rocco, al Catasto Fabbricati Fg. 12 particella 3765 sub.707 (abitazione di tipo economico, cons. 5,5 vani, sito in via Belladogni sn, piano 1° e 2°) e l'u.i. Fg.12 particella 3765 sub.713 (autorimessa cons. 42mq, sito in via Belladogni sn, piano S1). Tali u.i. a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito dal Ctu hanno mantenuto i medesimi identificativi, ma per l'abitazione è variata la consistenza e di conseguenza la sua Rendita catastale (vedasi visure aggiornate).

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 17/12/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/12/2024 ai nn. OMISSIS; Si precisa che in data 28 dicembre 2018 il BANCO BPM S.P.A., società costituita a seguito della fusione tra la BANCA POPOLARE DI MILANO società cooperativa e il BANCO POPOLARE società cooperativa, ha ceduto prosoluto alla società LEVITICUS SPV S.R.L. tutti i crediti individuabili nel contratto e che nell'ambito dei crediti ceduti sono ricompresi quelli vantati dal BANCO BPM SPA nei confronti dell'esecutato sig. OMISSIS. Il Pignoramento grava sugli immobili in comune di Adrara San Rocco, al C.F. al Foglio 12 particella 3765 sub.707, A/3 cl. 3 abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani, sito in via Belladogni sn, piano 1°e 2° e l'u.i. al Foglio 12 particella 3765 sub.713, C/6 cl.2 autorimessa, consistenza 42mq, stesso indirizzo. Nelle annotazioni viene riportato che il Pignoramento viene trascritto per la complessiva somma di € 19.675,95 , oltre interessi e spese fino al soddisfacimento. il Pignoramento si estende ad ogni accessione, adiacenze sopraelevazioni accessori, frutti e pertinenze.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 05/06/2007 ai nn. OMISSIS; Registrato a Saronno in data 05/06/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/06/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 280000,00; Importo capitale: € 140.000,00; Note: Sui beni oggetto della procedura risulta ipoteca a carico della precedente proprietaria in quanto l'esecutato, al momento dell'acquisto dei beni, si è accollato la parte rimanente del mutuo. nell'ipoteca, la BANCA POPOLARE SOCIETA' ITALIANA COOPERATIVA SPA concede mutuo ipotecario alla sig.ra OMISSIS per l'intera quota; Ipoteca gravante sulle u.i. in comune di Adrara San Rocco, al Catasto Fabbricati Fg. 12 particella 3765 sub.707 (abitazione di tipo economico, cons. 5,5 vani, sito in via Belladogni sn, piano 1° e 2°) e l'u.i. Fg.12 particella 3765 sub.713 (autorimessa cons. 42mq, sito in via Belladogni sn, piano S1). Tali u.i. a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito dal Ctu hanno mantenuto i medesimi identificativi, ma per l'abitazione è variata la consistenza e di conseguenza la sua Rendita catastale (vedasi visure aggiornate).

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 17/12/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/12/2024 ai nn. OMISSIS; Si precisa che in data 28 dicembre 2018 il BANCO BPM S.P.A., società costituita a seguito della fusione tra la BANCA POPOLARE DI MILANO società cooperativa e il BANCO POPOLARE società cooperativa, ha ceduto prosoluto alla società LEVITICUS SPV S.R.L. tutti i crediti individuabili nel contratto e che nell'ambito dei crediti ceduti sono ricompresi quelli vantati dal BANCO BPM SPA nei confronti dell'esecutato sig. OMISSIS. Il Pignoramento grava sugli immobili in comune di Adrara San Rocco, al C.F. al Foglio 12 particella 3765 sub.707, A/3 cl. 3 abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani, sito in via Belladogni sn, piano 1°e 2° e l'u.i. al Foglio 12 particella 3765 sub.713, C/6 cl.2 autorimessa, consistenza 42mq, stesso indirizzo. Nelle annotazioni viene riportato che il Pignoramento viene trascritto per la complessiva somma di € 19.675,95 , oltre interessi e spese fino al soddisfacimento. il Pignoramento si estende ad ogni accessione, adiacenze sopraelevazioni accessori, frutti e pertinenze.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa con cantina

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Adrara San Rocco (BG), Via Belladogni n.17
I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Autorimessa con cantina
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Adrara San Rocco (BG), Via Belladogni n.17
I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:
Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Adrara San Rocco (BG), Via Belladogni n.17
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna, il fabbricato non risulta essersi costituito come Condominio.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna, non si tratta di fabbricato costituito come condominio.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dall'atto notarile di proprietà e di quelli al ventennio non viene fatta alcuna menzione ai millesimi di proprietà, ma solo indicato che l'unità immobiliare oggetto della vendita partecipa alla comproprietà di tutti i vani, enti ed impianti condominiali comuni del fabbricato di cui sono parte, tali ai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sensi dell'art. 1117 del c.c., per destinazione o titolo, tra i quali in particolare la strada da cui si accede distinta con i sub. 701 e 702 del mappale 3765. Attualmente le eventuali spese sulle parti comuni non si sa come vengano ripartite.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L''appartamento è posto al piano 1° e la scala di accesso comune del fabbricato e la scala privata sono sprovvisti degli accorgimenti tecnici per l''eliminazione delle barriere architettoniche (ascensore o servoscala).
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo o dotazione particolare del fabbricato, che comunque non è costituito come condominio.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche esperite presso il catasto Energetico di Regione Lombardia (Cened) l'appartamento risulta esser sprovvisto di APE in quanto scaduto per decorrenza dei termini di validità dell'APE Codice ident. n.1600200001111 redatto in data 23/11/2011 e valido sino al 23/11/2021.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.
Avvertenze ulteriori: A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ne sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. L'unità immobiliare è da considerarsi libera anche se l'esecutato detiene ancora la residenza anagrafica in questo alloggio, in quanto attualmente vive a Milano. Inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, pertanto non grava a carico dell'esecutato alla data di stesura della presente perizia, alcuna spesa non pagata.
Identificativo corpo: Autorimessa con cantina
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Adrara San Rocco (BG), Via Belladogni n.17
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna, il fabbricato non risulta essersi costituito come Condominio.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna, non si tratta di fabbricato costituito come condominio.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dall'atto notarile di proprietà e di quelli al ventennio non viene fatta alcuna menzione ai millesimi di proprietà, ma solo indicato che l'unità immobiliare oggetto della vendita partecipa alla comproprietà di tutti i vani, enti ed impianti condominiali comuni del fabbricato di cui sono parte, tali ai sensi dell'art. 1117 del c.c., per destinazione o titolo, tra i quali in particolare la strada da cui si accede distinta con i sub. 701 e 702 del mappale 3765. Attualmente le eventuali spese sulle parti comuni non si sa come vengano ripartite.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L''autorimessa è posta al piano seminterrato, ma in realtà a medesimo livello del cortile comune antistante il fabbricato, è provvisto di apertura motorizzata elettrica e lo spazio interno consente il parcamento dell''auto con possibilità alla persona con impedita capacità motoria di scendere dall''auto, salire sulla sedia a rotelle ed uscire.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo o dotazione particolare del fabbricato, che comunque non è costituito come condominio.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di Autorimessa e tale tipo di unità immobiliare non è soggetta ad Attestato di Prestazione Energetica.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.
Avvertenze ulteriori: A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ne sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. L'unità immobiliare è da considerarsi libera anche se l'esecutato vi detiene ancora la residenza anagrafica, in quanto attualmente lo stesso vive a Milano. Inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, pertanto non grava a carico dell'esecutato alla data di stesura della presente perizia, alcuna spesa non pagata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come cantina, lavanderia, ripostigli del 50%, per la mansarda rifinita comunicante con l'alloggio avente hmin >1,80 del 80%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, soffitte del 25%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%. Per quanto riguarda le autorimesse/box questi vengono valutati al 50% del prezzo unitario dell'abitazione al nuovo; per quanto concerne l'area a giardino/cortile valutata al 10% per una superficie pari a quella residenziale e la restante parte valutata al 2% del prezzo unitario dell'abitazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano 1°	sup lorda di pavimento	75,55	1,00	75,55
Sottotetto/Mansarda piano 2°	sup lorda di pavimento	56,01	0,80	44,81
Balcone	sup lorda di pavimento	11,47	0,30	3,44
Terrazzo	sup lorda di pavimento	31,29	0,30	9,39
Scala esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	5,90	0,30	1,77
Area esterna, Giardino	sup lorda di pavimento	98,57	0,10	9,86
		278,79		**144,81**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1° sem. 2024

Zona: Adrara S. Rocco, centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 900

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo: Autorimessa con cantina

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come cantina, lavanderia, ripostigli del 50%, per la mansarda rifinita comunicante con l'alloggio avente hmin >1,80 del 80%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, soffitte del 25%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%. Per quanto riguarda le autorimesse/box questi vengono valutati al 50% del prezzo unitario dell'abitazione al nuovo; per quanto concerne l'area a giardino/cortile valutata al 10% per una superficie pari a quella residenziale e la restante parte valutata al 2% del prezzo unitario dell'abitazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa piano Semint.	sup lorda di pavimento	38,30	0,50	19,15
Cantina	sup lorda di pavimento	9,92	0,25	2,48
		48,22		**21,63**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1° sem. 2024

Zona: Adrara S. Rocco, centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410

Valore di mercato max (€/mq): 600

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto è da considerarsi unico e non divisibile in quanto trattasi di un appartamento con proprio box pertinenziale, pertanto siccome il mercato immobiliare predilige tale abbinamento appartamento con box, e la vendita separata delle due porzioni comporterebbe un deprezzamento delle stesse, quindi non consigliabile.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Adrara San Rocco (BG), Via Belladogni n.17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Libero
Note: L'esecutato, per mantenendo la sua residenza civica presso l'immobile, attualmente vive e risiede a Milano, quindi da considerarsi libera e non opponibile alla vendita.

Identificativo corpo: Autorimessa con cantina
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Adrara San Rocco (BG), Via Belladogni n.17
Libero
Note: L'esecutato, per mantenendo la sua residenza civica presso l'immobile, attualmente vive e risiede a Milano, quindi da considerarsi libera e non opponibile alla vendita.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Come base di partenza si sono visionate le quotazioni immobiliari indicati da vari osservatori/preziari immobiliari come il "LISTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI" di Bergamo e Provincia edito con il Patrocino del Comune, della Provincia e Università degli Studi di Bergamo, edizione 2024, nonché le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2024 e le quotazioni del Borsino Immobiliare telematico web . A seguire la valutazione è stata eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa secondo il metodo MCA, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare; calcolati così i valori medi di complessi immobiliari similari si è proceduto alla correzione di tali valori tenendo conto delle caratteristiche specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore medio dell'immobile in esame, quali le caratteristiche estrinseche che contraddistinguono il bene immobile descritto ai punti precedenti, in relazione alla sua destinazione urbanistica, alla sua posizione rispetto il centro abitato del paese, alla forma geometrica ed esposizione dell'immobile, alle strade di accesso, la vicinanza ad infrastrutture e servizi ecc., ma anche i caratteri intrinseci dell'edificio e delle unità immobiliari, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, l'orientamento ecc.. Infine si specifica che la valutazione di mercato che ne scaturisce viene eseguita secondo le linee guida ABI.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Adrara San Rocco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Idealista
- Immobiliare.it e Tecnocasa
- Osservatorio case Fiaip
- Borsino immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Appartamenti: - €/mq 700 (min.) finiture Normali
- €/mq 900 (max) finiture Normali
Box: - €/mq 410 (min.) finiture Normali
- €/mq 600 (max) finiture Normali;

Altre fonti di informazione: Case all'asta.it, unità immobiliare Adrara San Rocco a piano 1 con ascensore,+ 6vani, balcone, terrazzo, box e posto auto esterno, per complessivi 411mq commerciali - Es. Imm. 564/2018 con asta marzo 2025, valutato €315.812 = €/mq 768,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]
Adrara San Rocco (BG), Via Belladogni n.17

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.731,24.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento piano 1°	75,55	€ 900,00	€ 67.995,00
Sottotetto/Mansarda piano 2°	44,81	€ 900,00	€ 40.329,00
Balcone	3,44	€ 900,00	€ 3.096,00
Terrazzo	9,39	€ 900,00	€ 8.451,00
Scala esterna esclusiva	1,77	€ 900,00	€ 1.593,00
Area esterna, Giardino	9,86	€ 900,00	€ 8.874,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 130.338,00
Muro contenimento giardino da consolirate detrazione del 2.00%			€ -2.606,76
Valore corpo			€ 127.731,24
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.731,24
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.731,24

Autorimessa con cantina. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Adrara San Rocco (BG), Via Belladogni n.17

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.317,14.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Autorimessa piano Semint.	19,15	€ 1.100,00	€ 21.065,00
Cantina	2,48	€ 1.100,00	€ 2.728,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.793,00
sezionale riverniciare detrazione del 2.00%			€ -475,86
Valore corpo			€ 23.317,14
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.317,14
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.317,14

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	144,81	€ 127.731,24	€ 127.731,24
Autorimessa con cantina	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	21,63	€ 23.317,14	€ 23.317,14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.552,42
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.052,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 139.443,96
Valore diritto e quota	€ 139.443,96

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **139.443,96**

12.6 Regime fiscale della vendita

Siccome il proprietario è un privato e sono trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione, se la cessione avviene da privato a favore di altro 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, esulerà dal campo di applicazione IVA, potendo anche utilizzare il regime fiscale agevolato 1° casa, pertanto 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.

Allegati

A] Verbale di sopralluogo;
B] Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico ;
C] Visure storiche catastali;
D] Estratto mappa catastale;
E] Documentazione fotografica generale del fabbricato, interne delle unità immobiliari;
F] Elaborati grafici con rilievo delle unità immobiliari;
G] Ispezioni Ipotecarie;
H] Note di Iscrizione e Trascrizione;
I] Documentazione edilizia da accesso atti al comune;
L] Copia atto di acquisto e di provenienza al ventennio;
M] Certificati dell'esecutato;
N] Pratiche catastali Docfa, variazioni per aggiornamento.

14-03-2025

L'Esperto alla stima
Arch. OMISSIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009