



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 592/2023



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Annamaria Casilli

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in: via Suardi 47 - 24124 Bergamo

Telefono: 035 270954

Fax: 035 270954

Email: annamariacasilli@libero.it

Pec: annamariacasilli@archiworldpec.it



Beni in **Mornico Al Serio (BG)**
Località/Frazione
via Fermi, 4

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-05-2024 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervvenuto: OMISSIS

Legale Creditore Intervvenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Annamaria Casilli

Data nomina: 18-01-2024

Data giuramento: 20-01-2024

Data sopralluogo: 21-02-2024

Cronologia operazioni peritali: A seguito accettazione dell'incarico la sottoscritta Arch. Annamaria Casilli ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- accesso al sito internet del Comune di Mornico al Serio per reperire gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- In data 29/01/2024 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo attraverso il servizio SIS-TER;
- In data 19/02/2024 ha eseguito le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo;
- In data 21/02/2024 ha effettuato, in presenza del custode, il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, effettuando i rilievi fotografici di rito;
- In data 01/03/2024 ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Mornico al Serio (Bg);
- in data 28/03/2024 ha richiesto all'Amministratore del condominio le ultime due gestioni, relativamente alle unità pignorate, ricevendo tutti i documenti richiesti il 02/04/2024;
- In data 28/03/2024 ha eseguito, le verifiche della regolarità edilizia delle unità pignorate, nonché l'esistenza del Certificato di Agibilità presso l'Ufficio Tecnico del Comune Mornico al Serio;
- 29/03/2024: richiesta prot. 1808 al Comune di Mornico al Serio del certificato di residenza degli esecutati, ricevuto il 02/04/2024.

Beni in **Mornico Al Serio (BG)**
via Fermi, 4

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamenti, cantina e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Fermi, 4

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni (ALLEGATO 5: certificati residenza)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni (ALLEGATO 5: certificati residenza)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig.ri OMISSIS per diritti di 1/2 della Piena proprietà in regime di comunione dei beni e OMISSIS per diritti di 1/2 della Piena proprietà in regime di comunione dei beni, foglio 4, particella 1204, subalterno 3, indirizzo via Giuseppe Mazzini, piano P1, comune Mornico al Serio, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, superficie 97,00, rendita € 284,05

Derivante da: Variazione del 14/08/2015 Pratica n. BG0200541 in atti dal 14/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 116340.1/2015). Notifica n. BG0008647/2005. DERIVANTE DA: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/05/1983, prot. n. 1151

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte del fabbricato denominato Condominio ZERRA. Alle unità immobiliari compete quota di proprietà proporzionale di enti e vani comuni pari a 106,44/1000.

Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali. In particolare:

Appartamento al piano primo: parte affaccio su corsello e parte appartamento altra proprietà, affaccio su via Fermi, parte appartamento altra proprietà e parte scala comune, affaccio su corsello.

Cantina al piano interrato: vano scala, cantina altra proprietà, disimpegno comune, cantina altra proprietà (ALLEGATO 3: visure e schede catastali)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Intestazione: Sig.ri OMISSIS per diritti di 1/2 della Piena proprietà in regime di comunione dei beni e OMISSIS per diritti di 1/2 della Piena proprietà in regime di comunione dei beni, foglio 4, particella 1204, subalterno 15, indirizzo via Enrico Fermi, piano S1, comune Mornico al Serio, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 20,45

Derivante da: Variazione del 14/08/2015 Pratica n. BG0200572 in atti dal 14/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 116368.1/2015). Notifica n. BG0008647/2005. DERIVANTE DA: Superficie di

impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/05/1983, prot. n. 1163.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte del fabbricato denominato Condominio ZERRA. Alle unità immobiliari compete quota di proprietà proporzionale di enti e vani comuni pari a 106,44/1000.

Confini: Come meglio in fatto e alle mappe catastali. In particolare:

Autorimessa al piano interrato: autorimessa altra proprietà, corsello comune, autorimessa altra proprietà, muro contro terra (ALLEGATO 3: visure e schede catastali)

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari soggette a pignoramento si trovano in via Fermi, 4 (catastalmente solo per appartamento via Mazzini sn), all'interno del comune di Mornico al Serio. Mornico al Serio è un comune della provincia di Bergamo ubicato nella pianura sud-orientale della stessa, a circa 17 km di distanza dal capoluogo orobico. Queste proprietà fanno parte del complesso condominiale noto come "CONDOMINIO ZERRA" e si trovano in una zona residenziale. Nella zona a pochi minuti di distanza sono presenti attività commerciali e servizi pubblici, tra cui il municipio, negozi, istituti bancari, ufficio postale e altro ancora (ALLEGATO 4: Documentazione fotografica).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: ufficio postale, farmacia, ospedale a Calcinato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Ciclabile del Serio; la bassa pianura bergamasca.

Attrazioni storiche: Castello di Malpaga; Rocca di Urgnano; Castello di Grumello.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 casello di Seriate 10 km, Aeroporto Orio al Serio 17 km, autobus di linea che collegano Mornico a Bergamo

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamenti, cantina e box**

Le unità immobiliari soggette a pignoramento, ossia l'appartamento, la cantina e l'autorimessa, si trovano in via Fermi, 4 (catastalmente solo per appartamento via Mazzini sn) a Mornico al Serio. L'edificio che ospita l'appartamento e la cantina è distribuito su tre piani fuori terra ed uno interrato. Le autorimesse sono collocate in un edificio separato, parzialmente interrato e con accesso tramite scivolo e corsello da via Fermi. La costruzione segue una tecnologia tradizionale, con una struttura portante in cemento armato, muri in cls nel piano interrato e nell'edificio delle autorimesse. Pilastri e travi in cemento armato, mentre le solette sono in laterocemento. Balconi, gronde e scale sono realizzati in cemento armato. Le facciate esterne sono principalmente intonacate e colorate, e il tetto a falde è coperto da tegole.

L'appartamento al primo piano è attualmente occupato dagli esecutati ed è completamente arredato. Si compone di un soggiorno con un terrazzo che si affaccia su via Fermi e una cucina con un balcone che si affaccia sul corsello. Un disimpegno conduce alle due camere da letto e al bagno, oltre ad un piccolo ripostiglio. Il bagno è dotato di vasca, wc, bidet, lavabo e attacco per la lavatrice. Le pareti interne dell'appartamento sono state intonacate e dipinte, tranne quelle del bagno e della cucina, rivestite in ceramica. I

pavimenti sono in piastrelle di graniglia in tutto l'appartamento, ad eccezione della cucina e del bagno, dove sono presenti piastrelle in ceramica. Alcune pareti della cucina sono rivestite in perline. Gli infissi esterni sono in legno verniciato con vetro doppio e persiane in legno. La porta d'ingresso è in legno di sicurezza, mentre le porte interne sono in tamburato, ad eccezione della porta del ripostiglio, che è a soffietto in pvc. I terrazzi hanno pavimenti in gres, con una parte del parapetto in muratura e una parte in metallo. L'unità immobiliare è dotata di reti per la distribuzione del gas, dell'acqua e dell'elettricità. Il sistema di riscaldamento è autonomo, con la caldaia posizionata sul balcone e radiatori in ghisa in ogni locale. È presente uno split per l'aria condizionata nel soggiorno, con l'unità esterna posizionata sul terrazzo. La cantina, situata al piano interrato, è accessibile dal cortile esterno e ha una porta in lamiera e pavimento in cls (ALLEGATO 4: Documentazione fotografica).

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: Primo

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio che contiene le unità soggette a valutazione si trova in condizioni accettabili, così come l'appartamento stesso. Le finiture interne dell'appartamento, in linea con quelle comunemente presenti negli edifici costruiti nello stesso periodo, mostrano un adeguato stato di conservazione e manutenzione (ALLEGATO 4: Documentazione fotografica).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	È presente uno split per l'aria condizionata nel soggiorno, con l'unità esterna posizionata sul terrazzo.
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Soggiorno



Cucina



Bagno



Camera



Autorimessa

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Reg. Cost. n. 963

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un complesso residenziale per 16 appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/01/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 27/09/1979 al n. di prot.

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

Numero pratica: Reg. Cost. n. 1110

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla CE. n. 963 del 20/09/1979

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/07/1980 al n. di prot.

Rilascio in data 19/01/1981 al n. di prot.

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

Numero pratica: Reg. Cost. n. 1223

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla CE. n. 963 del 20/09/1979

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/12/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 06/05/1983 al n. di prot. 1973/81

NOTE: (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

Numero pratica: N. 963/1110/1223

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato agibilità

Rilascio in data 16/09/1983 al n. di prot. 963/1110/1223

NOTE: Con decorrenza 31-08-1983 (ALLEGATO 2: documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamenti, cantina e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Fermi, 4

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamenti, cantina e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Fermi, 4

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato da C.C. con delibera n.10 del 20/04/2012
Zona omogenea:	Ambito caratterizzato dalla presenza di edifici a condominio o palazzina
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 26C (ALLEGATO1: Estratto PGT e NTA).

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamenti, cantina e box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Fermi, 4

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/06/1983 al 18/02/2016. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/02/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 18/02/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/02/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 133.500,00; Importo capitale: € 89.000,00; Note: 25 ANNI-Grava su Morico al Serio, Foglio 4, Particella 1204, Sub. 3 e Particella 1204 Sub. 15.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 05/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/01/2024 ai nn. OMISSIS; Grava su Morico al Serio, Foglio 4, Particella 1204, Sub. 3 e Particella 1204 Sub. 15.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamenti, cantina e box

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: Appartamenti, cantina e box

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mornico Al Serio (BG), via Fermi, 4

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Es. 2023 € 1.044,64 - Es. 2024 € 1.009,87.

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

Impermeabilizzazione copertura edificio box: 1.139,89 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Lo OMISSIS. srl amministratore del condominio ZERRA ha fornito alla sottoscritta CTU il bilancio dettagliato della gestione Es. 2023 e Es. 2024 dal quale si evince che gli esecutati hanno spese scadute e ad oggi insolute pari ad € 5.373,47 (ALLEGATO 6: Estratto spese condominiali). Di queste, quelle relative alle ultime due attualità che rimarranno in carico all'acquirente ammontano ad € 2.054,51 oltre ad € 1.139,89 quali spese straordinarie per l'impermeabilizzazione della copertura edificio box.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica D, EP gl, nren 94,91 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Certificazione Energetica n.1641-000009/16 del 17/02/2016 con validità sino al 17/02/2026. Documento allegato all'atto di compravendita del 18/02/2016 prot. 9533/6200.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: All'atto del pignoramento non esistono vincoli di prelazione dello Stato.

Avvertenze ulteriori: All'atto del pignoramento non sussistono cause in corso e presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Appartamenti, cantina e box**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale e documentale calcolando, come previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili", per intero i muri esterni e per il 50% quelli confinanti, e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici ad eccezione di alcune misurazioni di verifica. La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva di eventuali beni pertinenziali tenendo conto anche di terrazze ed aree esterna secondo le dovute proporzioni, con riferimento alla norma UNI 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento P1	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
Balconi P1	sup lorda di pavimento	15,00	0,33	4,95
Cantina P1	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
		110,00		96,60

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

Accessori:

Appartamenti, cantina e box 1. Box	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 12,00 MQ mq Valore a corpo: € 8000 Note: L'autorimessa di 12,00 mq, collocata in un edificio separato parzialmente interrato, è accessibile tramite scivolo e corsello da via Fermi. E' provvista di basculante in metallo e ha pareti in blocchi di cemento e pavimento in cls (ALLEGATO 4: documentazione fotografica).
---------------------------------------	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto CTU, valutata la composizione, la disposizione e la destinazione d'uso ritiene che il compendio costituisca un'unica entità non frazionabile.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato** da OMISSIS

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente procedura si è adottato il metodo della stima diretta comparativa basato sul raffronto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori di mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario. Si è tenuto presente dell'ubicazione, delle caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, eccetera), delle caratteristiche funzionali e distributive interne del parcheggio e delle sue appendici, delle caratteristiche estetiche e tipologiche, dello stato di conservazione, del grado delle finiture, della vetustà fisica, della necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, del fatto o meno che sia una proprietà indivisa, ed infine dello stato di occupazione dell'immobile, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo possa influire sulla determinazione del valore. Attraverso la consultazione delle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatte dall'Agenzia delle Entrate, del Listino Prezzi Immobiliari, di "Case & Terreni", oltre che sulla base di contatti ed indagini condotte presso operatori del mercato, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario di seguito espresso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Mornico al Serio;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di zona, Listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, Banca dati delle quotazioni immobiliari fornito dall'Agenzia dell'Entrate Annualità 2023 - 1 semestre;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Listino Valori Casa & Terreni 2022:

- Abitazioni NON Recenti (15-40 anni) valore minimo €/mq € 800,00 e valore massimo €/mq € 900,00
- Autorimesse valore minimo €/mq € 10.000,00 e valore massimo €/mq € 12.000,00

Listino Valori F.I.M.A.A. 2022:

- Abitazioni semi Recenti (20-50 anni) valore minimo €/mq € 400,00 e valore massimo €/mq € 700,00
- Autorimesse valore minimo €/mq € 10.000,00 e valore massimo €/mq € 14.000,00;

Altre fonti di informazione: Altre pubblicazioni specializzate sull'andamento del mercato immobiliare - Borsino immobiliare, Osservatorio immobiliare fiaip - Casa & Terreni.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamenti, cantina e box. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box
Mornico Al Serio (BG), via Fermi, 4**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.110,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P1	90,00	€ 850,00	€ 76.500,00
Balconi P1	4,95	€ 850,00	€ 4.207,50
Cantina P1	1,65	€ 850,00	€ 1.402,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.110,00

Valore corpo	€ 82.110,00
Valore accessori	€ 8.000,00
Valore complessivo intero	€ 90.110,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 90.110,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamenti, cantina e box	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	96,60	€ 90.110,00	€ 90.110,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.011,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.193,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Per arrotondamento	€ -6,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 77.900,00
Valore diritto e quota	€ 77.900,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.900,00
---	-------------

Allegati

1. Estratto PGT e NTA;
2. documentazione edilizia con estratto tavole e abitabilità;
3. visure e schede catastali;
4. documentazione fotografica;
5. certificati residenza;
6. estratto spese condominiali;
7. dichiarazione trasmissione perizia;
8. check list;
9. Succinta;
10. Foglio riassuntivo dati catastali;
11. Perizia con omissione dati sensibili.

21-04-2024

L'Esperto alla stima

Arch. Annamaria Casilli

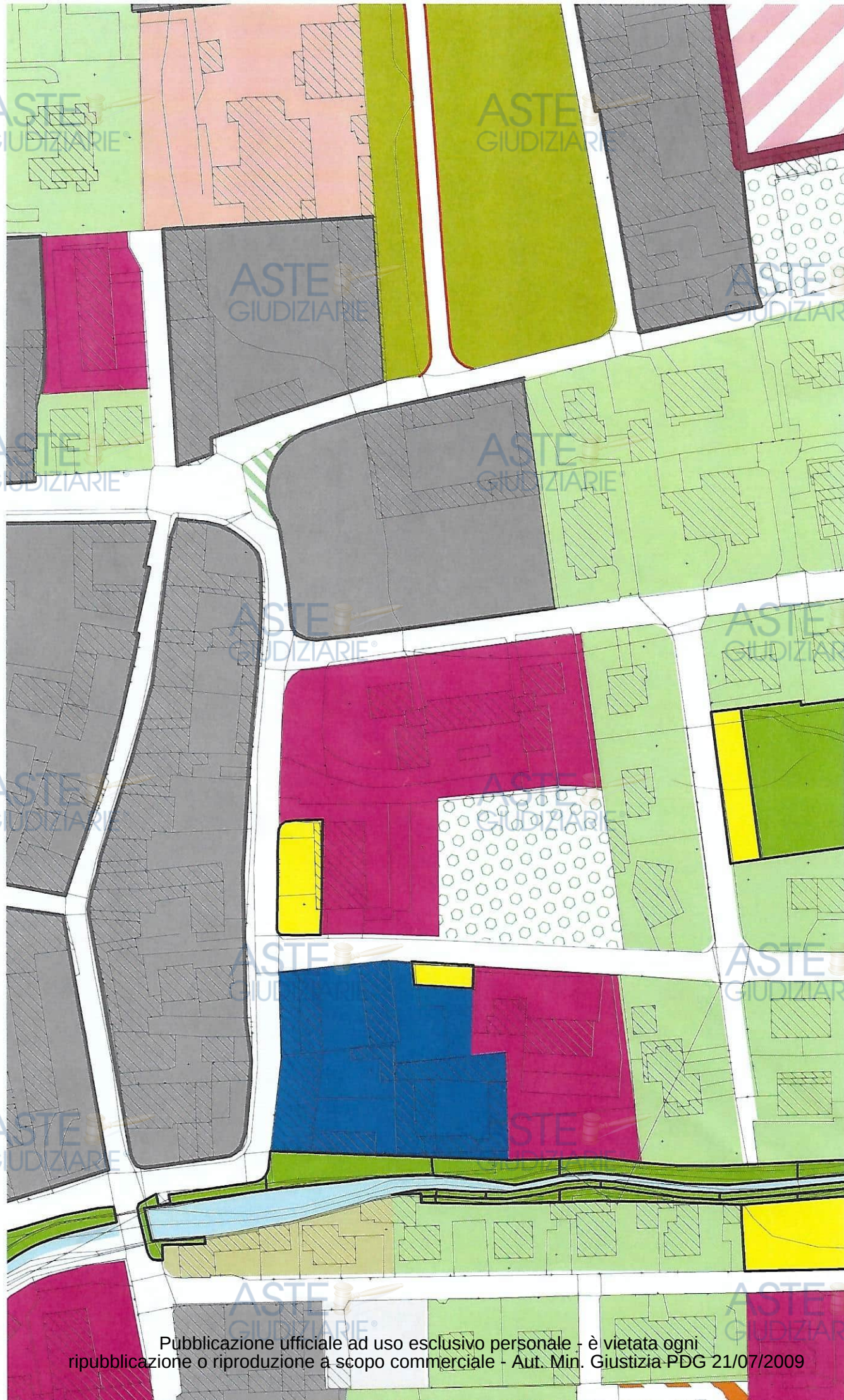


ALLEGATO 1



ESTRATTO PGT e NTA

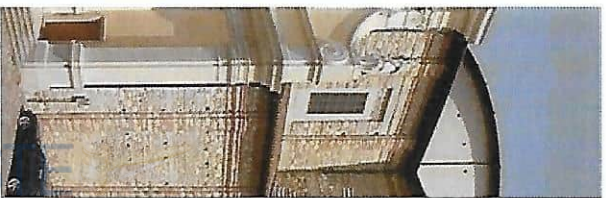




ERIO

TORIO

TI SUGLI
ANGIA



LEGENDA



CONFINI COMUNALI



PERIMETRO DEL CONTINUUM URBANIZZATO SOGGETTO ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE



PERIMETRO E AREA DEL RISPETTO CIMITERIALE

CITTA' CONSOLIDATA



COMPARTO DI CENTRO STORICO E AMBITI DI PROSSIMITA'

art. 23



AMBITI ED EDIFICI DI CONNOTAZIONE AMBIENTALE PER IMPIANTO TIPOMORFOLOGICO E/O PRESENZA DI ELEMENTI LINGUISTICI

art. 25



AMBITI CARATTERIZZATI DALLA PRESENZA DI EDIFICI A CONDOMINIO O PALAZZINA

art. 26 c



AMBITI CARATTERIZZATI DALLA PRESENZA DI UNITA' UNIFAMILIARI E BIFAMILIARI

art. 26 b



AMBITI CARATTERIZZATI DALLA PRESENZA DI EDIFICI A VILLA O UNITA' CON SPAZI VERDI AL CONTO RNO

art. 24



AMBITI CARATTERIZZATI DALLA PRESENZA DI EDIFICAZIONE A SCHIERA O PLURIFAMILIARI

art. 30



AMBITI CARATTERIZZATI DALLA PRESENZA DI TIPOLOGIE EDILIZIE E/O FUNZIONALI INCOERENTI CON IL TESSUTO URBANO ED EDILIZIO

art. 29



AMBITI ED EDIFICI DISMESSI O PARZIALMENTE UTILIZZATI EX RUSTICO

art. 27



ABITAZIONI CON CONTESTO ESTERNO MODESTO PER TIPOLOGIA INSEDIATIVA ANTECEDENTE AGLI ANNI '70

art. 28



AMBITI E LOTTI INEDIFICATI INTERSTITIALI E/O DI FRANGIA URBANA

art. 31



LOTTE A VOLUMETRIA DEFINITA



LOTTE DI VERDE PRIVATO DI CONTENIMENTO DELL'EDIFICATO

art. 32



SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI DI PREVISIONE



PLANI ATTUATIVI RESIDENZIALI IN CORSO

art. 33 b



AREE DI PREVISIONE RESIDENZIALE DI P.R.G. NON EDIFICATE SOGGETTE A P.A.

art. 33 a

SISTEMI DEGLI INSEDIAMENTI PER LE ATTIVITA'



AMBITI/EDIFICI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA



INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ISOLATI



INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI RECENTE FORMAZIONE PRESENZA DI ELEMENTI DI QUALITA' AMBIENTALE



AREE A SERVIZIO DELLA MOBILITA'



INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' CONNESSE AL TRASPORTO E LA LOGISTICA



PLANI ATTUATIVI IN CORSO



N.B. i parcheggi esistenti nelle zone produttive che integrano i campi di parcheggio sono da valutare nel P.d.S. con la stessa area retro



LOTTE DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A DISCIPLINA SPECIFICATA



AMBITI DI SATURAZIONE PRODUTTIVA SOGGETTI A DISCIPLINA SPECIFICATA



AMBITI DI PARTICOLARE VALENZA PER IL PATRIMONIO AMBIENTALE E PAESISTICO



AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE



FASCIA DI VALORIZZAZIONE PAESISTICA DEL TORRENTE ZERRA



PERIMETRO DI TUTELA DELLA CANTIERA DI SAN GIUSEPPE E DELLA CHIESA DEI MORI VECCHI



AMBITI CHE CONSERVANO SIGNIFICATIVITA' PEDO-MORFOLOGICI DELL'AMBIENTE AGRO



AREE VERDI DI IMMEDIATO RAPPORTO CON IL TESSUTO URBANO



AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLA VIA



AMBITI DI CAVA DA RIQUALIFICARE

Art. 26 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali: complessi pluripiano a condominio o palazzina; complessi a prevalente tipologia monofamiliare e bifamigliare.

1. Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono identificati come segue:
 - a. Ambiti caratterizzati dalla presenza di edifici a condominio o palazzina
 - b. Ambiti caratterizzati da presenza di unità monofamiliari e/o bifamigliari
2. In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole
3. Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi, così come definiti dall' Art. 5 le quali non potranno essere superate la densità fondiaria, la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per gli interventi all'interno delle "aree libere utilizzabili a fini edificatori".
4. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.
5. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva da determinarsi con l'applicazione delle seguenti formule:
 - a. – Ambiti caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti: $S.f.^2 \times 0,050/S.r.c.$
 - b. – Ambiti caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamiliari o plurifamiliari: $S.f.^2 \times 0,040/S.r.c.$
6. Ai fini dell'applicazione delle formule matematiche per la determinazione degli ampliamenti ammessi si intende per S.r.c. la Superficie Residenziale Complessiva già esistente espressa in mq.
7. Per gli interventi di cui al precedente comma 5 è previsto comunque un limite massimo dello 0,45 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria per gli edifici di tipologia b) e di 0,50 per gli edifici di tipologia a)
8. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza maggiore, considerata in numero di piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità e

finò all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005, e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno.

9. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.
10. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 5 non potranno comunque essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.
11. Sono infine consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le possibilità volumetriche di cui ai precedenti commi 5 e 6. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento.
12. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 40%.
13. L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima.
14. Gli interventi di ampliamento potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive (esistente più ampliamento di cui al comma 5) ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12.



ALLEGATO 2



DOCUMENTAZIONE EDILIZIA CON ESTRATTO TAVOLE E ABITABILITA'



Comune di MORNICO AL SERIO

UFFICIO TECNICO

Registro Costruzioni N. 963

Prot. N. _____

Marca
da
bollo

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 5 Gennaio 1979

con la quale _____

chiede la concessione per la costruzione di un complesso residenziale per n.16 appartamenti (Cond.8 appart.; 5 + 3 case a schiera; 4 negozi; annessi.)

in Via Mazzini n. _____ su terreno censito
in catasto al mapp. N. 260/275/305 Sez. _____ Foglio _____
da adibirsi ad uso civile abitazione

di proprietà _____

Progettista _____

Direttore dei lavori Dott. Ing. Francesco Catalfamo

Esecutore dei lavori _____

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere in data 11-1-1979

dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto N. _____ in data _____
del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella
seduta del 11 Gennaio 1979 con verbale n. 38;

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

Visti gli articoli 12 e 13 della legge n. 1250 del 1968, è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 150, modi-

Tenuto presente (1) che il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione per la somma di L.14.662.000.= viene scomputata a fronte delle opere di urbanizzazione da eseguirsi direttamente dal richiedente e quindi è da considerarsi non dovuto.

Che il contributo commisurato al costo di costruzione ammonta a L.15.693.853.=.

Che il richiedente ha versato la somma di L. 5.231.280.= pari a un terzo del suddetto contributo giusta boll.n.109 in data 3=8=1979, che il richiedente ha prestato fidejussione con polizza della RAS di Trescore Balneario n.70065 per la rimanente somma di L.10.463.000.=

R I L A S C I A

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

1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico.

Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

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

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

— denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservazione in cantiere la copia vistata;

— richiesta al Comune della visita di allineamento e quote.

3 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi **12** (2)

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

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

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

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

7 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13 luglio 1966, n. 615, e relativo regolamento.

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

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

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

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

12 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.

13 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi **36** (3);

14 - Il fabbricato sorge nella zona urbanistica destinata a **zona di pubblica utilità** e non è soggetta a pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla verifica della effettiva avvenuta esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione come da progetti allegati alla pratica.

Dal Municipio, addì **20 Settembre 1979**



Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) **23 settembre 1979** e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addì

24 SET 1979



Il sottoscritto Messo Comunale di **MORNICO AL SERIO** dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni mediante consegna di copia a mano di *ella sed*

Addì

27 SET 1979



IL MESSO COMUNALE

COMUNE DI **MORNICO AL SERIO**

UFFICIO TECNICO

Catal. 54x

N. **1110** Reg. Costruzioni

N. Prot. Gen.

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data **3 Luglio 1980**

con la quale

Codice fiscale **00647320167**

chiede la concessione per **la variante alla concessione edilizia n.963 del 20-9-1979 (Condominio di n.9 appartamenti anzichè casette a schiera)**

in Via **Mazzini** n. su terreno censito

in catasto a mapp. N. Sez. Foglio

da adibirsi ad uso **civile abitazione**

di proprietà

Progettista **Dott.Ing.Francesco Catalfamo**

Codice fiscale

Direttore dei lavori **Dott.Ing.Francesco Catalfamo**

Esecutore dei lavori

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere in data **3-7-1980**

dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto N. **5938/81448** in data **24-10-1980**

del Comando dei Vigili del Fuoco;

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella seduta del **3 Luglio 1980** con verbale n. **52**;

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

Visti gli articoli 1, 3, 4, 10 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Marca
da
bollo

Tenuto presente che il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione per la somma di L.14.662.000.=viene scomputata a fronte delle opere di urbanizzazione da eseguirsi direttamente dal richiedente e quindi è da considerarsi non dovuto. Che il contributo commisurato al costo di costruzione ammonta a L.15.693.853.= Che il richiedente ha versato la somma di L.5.231.280.= pari a un terzo del suddetto contributo giusta boll. n.109 in data 3=8=1979, che il richiedente ha prestato fidejussione con polizza della RAS di Trascoro/ Balneario n.70065 per la rimanente somma di lire 10.463.000.=

CONCEDE

a lla [REDACTED] quanto richiesto in premessa, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL. PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

- 1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico.

Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

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

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

- denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vistata;
- richiesta al Comune della visita di allineamento e quote;
- deposito in Comune della documentazione inerente l'isolamento termico (legge 30-4-1976, n. 373, e D.P.R. 28-6-1977, n. 1052), l'impianto elettrico dell'edificio e la distribuzione interna del gas.

- 3 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi **12** (1) ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

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

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

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

7 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13 luglio 1966, n. 615, e relativo regolamento.

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

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

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

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

12 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.

13 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte, tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi **36** (2);

14 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a **zona di espansione residenziale.**

Il rilascio del certificato di abitabilità è subordinato alla verifica della effettiva avvenuta esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione come da progetti allegati alla pratica.

Dal Municipio 16 Gennaio 1981



Notificato l'avviso del provvedimento di concessione

in data

Effettuato il versamento del contributo di urbanizzazione

di L. in data

L'IMPIEGATO ADDETTO

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) 18 Gennaio 1981 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addì 19 Gennaio 1981



IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Messo Comunale di

dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di ella sua

Addì 19 GEN 1981

IL MESSO COMUNALE

COMUNE DI MORNICO AL SERIO

UFFICIO TECNICO

* Catal. 54-x

N. 1223 Reg. Costruzioni

N. 1973/81 Prot. Gen.

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 23/12/1981
con la quale [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

chiede la concessione per la variante alla concessio-
ne edil. n. 953

in Via Via Mazzini n. su terreno censito
in catasto a mapp. N. Sez. Foglio

da adibirsi ad uso residenziale e commerciale
di proprietà della stessa

Progettista Ing. Francesco Catalfamo

Codice fiscale [REDACTED]

Direttore dei lavori lo stesso

Esecutore dei lavori [REDACTED]

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere in data
dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto N. in data
del Comando dei Vigili del Fuoco;

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella
seduta del 6/1/83 con verbale n. 74;

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

Visti gli articoli 1, 3, 4, 10 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 150, modifi-
cata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la Pubblicazione Ufficiale del Comune di Mornico al Serio, è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Visto il decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modifi-

Marca
da
bollo

Tenuto presente che il contributo commisurato al
costo di costruzione per rilascio variante c.e.
n. 963 è stato versato alla Tesoreria Comunale
per l'importo quantificato in L. 5160000 in data
5/5/1983 con bolletta n. 86.

CONCEDE

a [REDACTED]

quanto richiesto in premessa, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL. PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico.

Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

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

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

- denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vistata;
- richiesta al Comune della visita di allineamento e quote;
- deposito in Comune della documentazione inerente l'isolamento termico (legge 30-4-1976, n. 373, e D.P.R. 28-6-1977, n. 1052), l'impianto elettrico dell'edificio e la distribuzione interna del gas.

3 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi ~~dieci~~ dodici (1) ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale del Vigili del Fuoco.

- 4 - Nessuna variante può essere approvata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.
- 5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086 per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso o da struttura metallica.
- 6 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione.
- 7 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13 luglio 1966, n. 615, e relativo regolamento.
- 8 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 9 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
- 10 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
- 11 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.
- 12 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.
- 13 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte, tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi ventiquattro(2);
- 14 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a _____
- _____
- _____
- _____

Dal Municipio

~~6~~ maggio 1983

IL SINDACO

Notificato l'avviso del provvedimento di concessione
in data _____

Effettuato il versamento del contributo di urbanizzazione

di L. ~~5160000~~

in data

5/5/1983

(oppure) _____

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente
concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (1)
~~8~~ maggio 1983 e vi rimarrà pubblicata per
quindici giorni consecutivi.

Addi

~~9~~ maggio 1983

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Messo Comunale di

MORNICO AL SERIO

dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31
della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successivamente integrazioni, mediante consegna di copia a mano di _____

Addi

11 MAG. 1983

IL MESSO COMUNALE

N. 963/1110/1223

*Catal. 41 - X

COMUNE DI

MORNICO AL SERIO

marca
da bollo**AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ DI CASA**

IL SINDACO

Vista la domanda presentata da 1 LEGALE RAPPRESENTANTE della Società~~XXXXXX~~

X

allo scopo di ottenere l'autorizzazione di abitabilità del fabbricato

n. civico 1-3-5-7posto in Via Mazzini

n. di mappa _____

sez. cens. _____

da servire ad uso civile abitazione, negozi ed ufficiVista la concessione edilizia N. 963 in data 27-9-1979, n. 1110 del 19-1-1981
e n. 1223 del 6-5-1983Visto il certificato di collaudo delle opere di cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica, recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile di Bergamo N. 32178 in data 30-11-1981Visto il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bergamo in data 22-9-1-1980 prot. n. 164/48560Vista l'attestazione N. 933 in data 30-8-1983 comprovante il pagamento di L. 107.000.- quale taxa sulle concessioni comunali;

Visto l'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934. n. 1265;

Accertato che le opere ebbero inizio il 27-9-1979 e termine il 29-10-1981;

Visto il parere dell'Ufficio Sanitario;

Vista la relazione dell'Ufficio tecnico comunale;

AUTORIZZAche il fabbricato suddetto sia adibito all'uso di civile abitazione, negozi ed uffici
con decorrenza dal 31-8-1983**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

P I A N I	Totale abitazioni	VANI DI ABITAZIONE			LOCALI PER ALTRO USO					Totale Generale vani e locali 4 + 9
		Stanze	Accessori	Totale	Uffici	negozi	Autorim.	Altri	Totale	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Inferiore . . .							12	3	15	15
Terreno . . .					3	2		4	9	9
Primo . . .	4	12	4	16						16
Secondo . . .	4	14	4	18						18
Terzo . . .										
Quarto . . .										
Quinto . . .										
Sottotetto . . .								8	8	8
TOTALE N.										

Publicazione 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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

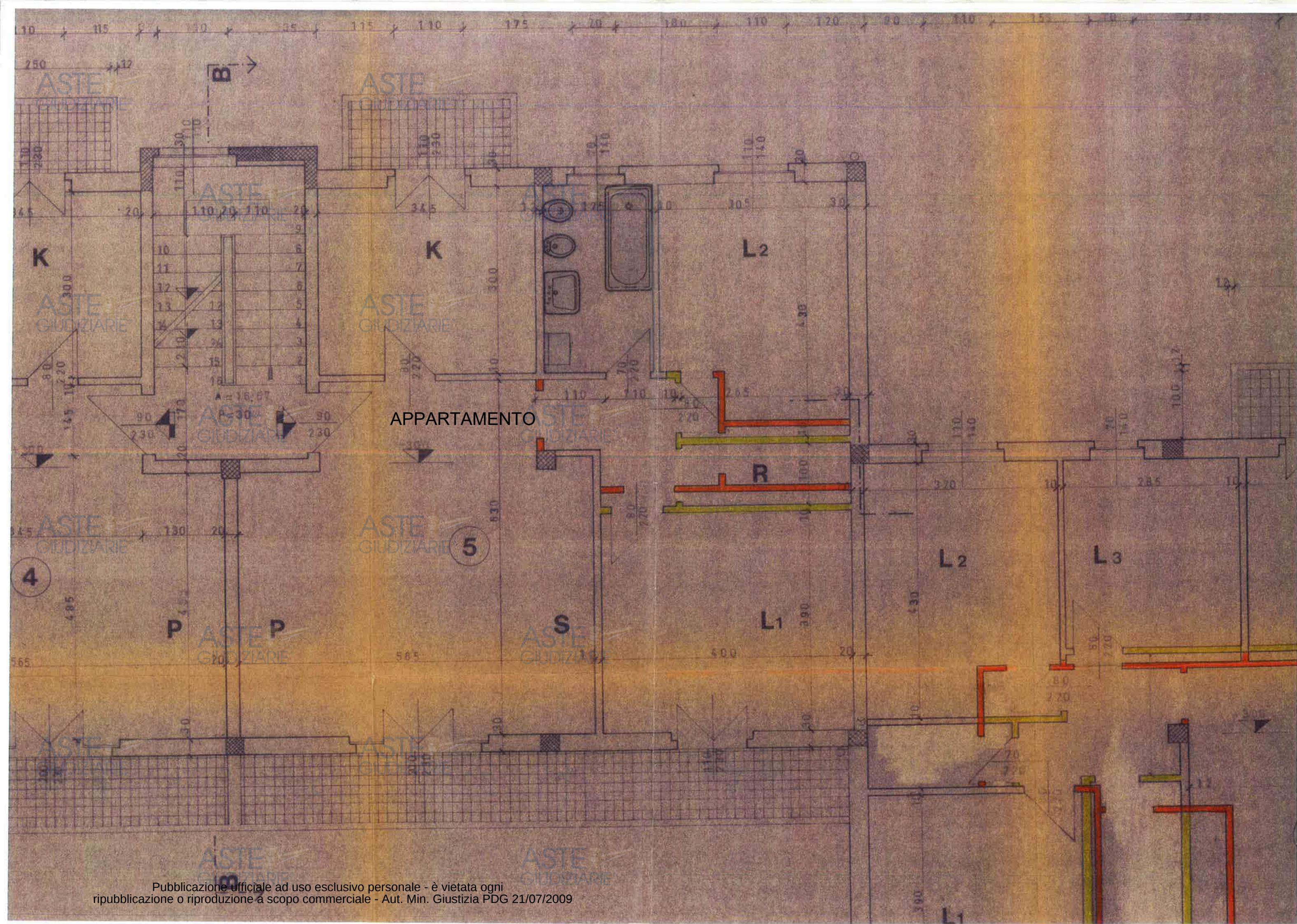
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



MAGAZZINO

CANTINA

C₁

C₂

C₃

C₄

C₅

C₆

C₇

C₈

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

A₀

A₁

A₂

A₃

A₄

A₅

A₆

A₇

AUTORIMESSA

PASSAGGIO A CIELO APERTO

875

bocca anti incendio

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

PROSPETTO EST





ALLEGATO 3

VISURE E SCHEDE CATASTALI



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/01/2024

Dati identificativi: Comune di MORNICO AL SERIO (F738) (BG)

Foglio 4 Particella 1204 Subalterno 3

Classamento:

Rendita: Euro 284,05

Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA GIUSEPPE MAZZINI n. SN Piano 1

Dati di superficie: Totale: 97 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 93 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 14/08/2015 Pratica n. BG0200541 in atti dal 14/08/2015
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 116340.1/2015)

> **Dati identificativi**

Comune di MORNICO AL SERIO (F738) (BG)

Foglio 4 Particella 1204 Subalterno 3

Variazione del 14/08/2015 Pratica n. BG0200541 in
atti dal 14/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 116340.1/2015)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MORNICO AL SERIO (F738) (BG)

Foglio 9 Particella 1204

> **Indirizzo**

VIA GIUSEPPE MAZZINI n. SN Piano 1

Variazione del 14/08/2015 Pratica n. BG0200541 in
atti dal 14/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 116340.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 284,05**
Categoria **A/3^a**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

Variazione del 14/08/2015 Pratica n. BG0200541 in atti dal 14/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 116340.1/2015)
Notifica n. BG0008647/2005

> **Dati di superficie**

Totale: **97 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **93 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/05/1983, prot. n. 1151

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> 1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
(deriva dall'atto 1)

1. Atto del 18/02/2016 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 9533
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 5592.1/2016 Reparto PI di BERGAMO in atti dal
29/02/2016

> 2. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (deriva
dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

MODULARIO
F. - Cat. S.T. - 815

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

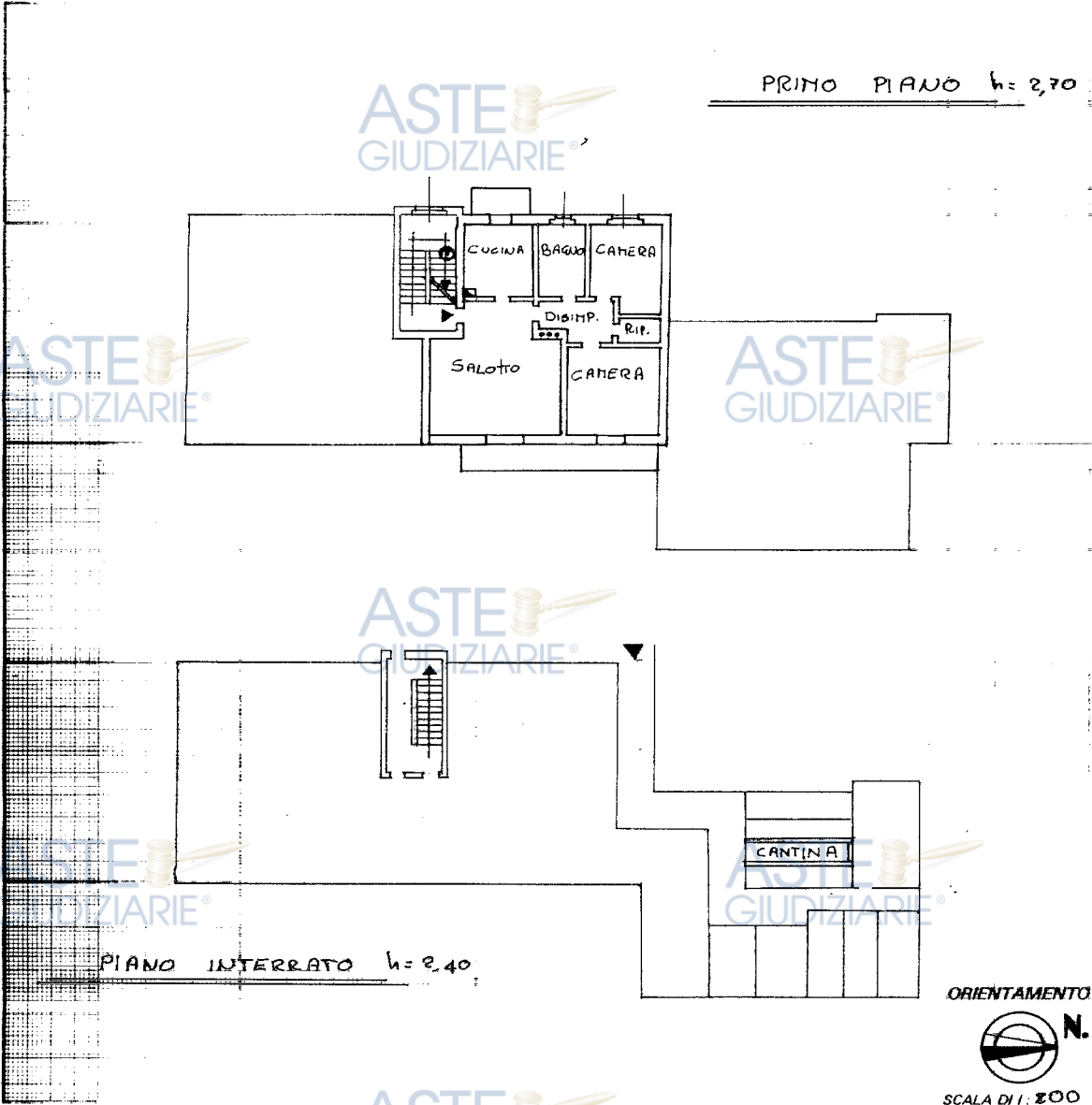
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MORNICO AL SERIO Via MAZZINI

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO Scheda N.° 396052



Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE
DATA 23 MAG. 1983	Numero della partita
PROT. N° <u>1151</u>	Sezione o Comune censuario <u>MORNICO S.</u>
	Foglio <u>7-d</u>
	Numero di mappa <u>1204</u>
	Subalterno

Compilata dal _____
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Geom. DONATI GIACOMO

Iscritto all'Albo de i GEOMETRI
della Provincia di BERGAMO

DATA 10-4-83

Firma [redacted]

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **29/01/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/01/2024

Dati identificativi: Comune di **MORNICO AL SERIO (F738) (BG)**

Foglio **4** Particella **1204** Subalterno **15**

Classamento:

Rendita: **Euro 20,45**

Categoria **C/6^a**, Classe **2**, Consistenza **12 m²**

Indirizzo: VIA ENRICO FERMI Piano S1

Dati di superficie: Totale: **14 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 14/08/2015 Pratica n. BG0200572 in atti dal 14/08/2015
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 116368.1/2015)

> Dati identificativi

Comune di **MORNICO AL SERIO (F738) (BG)**

Foglio **4** Particella **1204** Subalterno **15**

Variazione del 14/08/2015 Pratica n. BG0200572 in
atti dal 14/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 116368.1/2015)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MORNICO AL SERIO (F738) (BG)**

Foglio **9** Particella **1204**

> Indirizzo

VIA ENRICO FERMI Piano S1

Variazione del 14/08/2015 Pratica n. BG0200572 in
atti dal 14/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 116368.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 20,45**
Categoria **C/6^a**, Classe **2**, Consistenza **12 m²**

Variazione del 14/08/2015 Pratica n. BG0200572 in atti dal 14/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 116368.1/2015)
Notifica n. BG0008647/2005

> **Dati di superficie**

Totale: **14 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/05/1983, prot. n. 1163

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> [REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 18/02/2016 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 9533 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5592.1/2016 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 29/02/2016

> 2. [REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

MODULO
F. - Cat. A.T. - B18

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

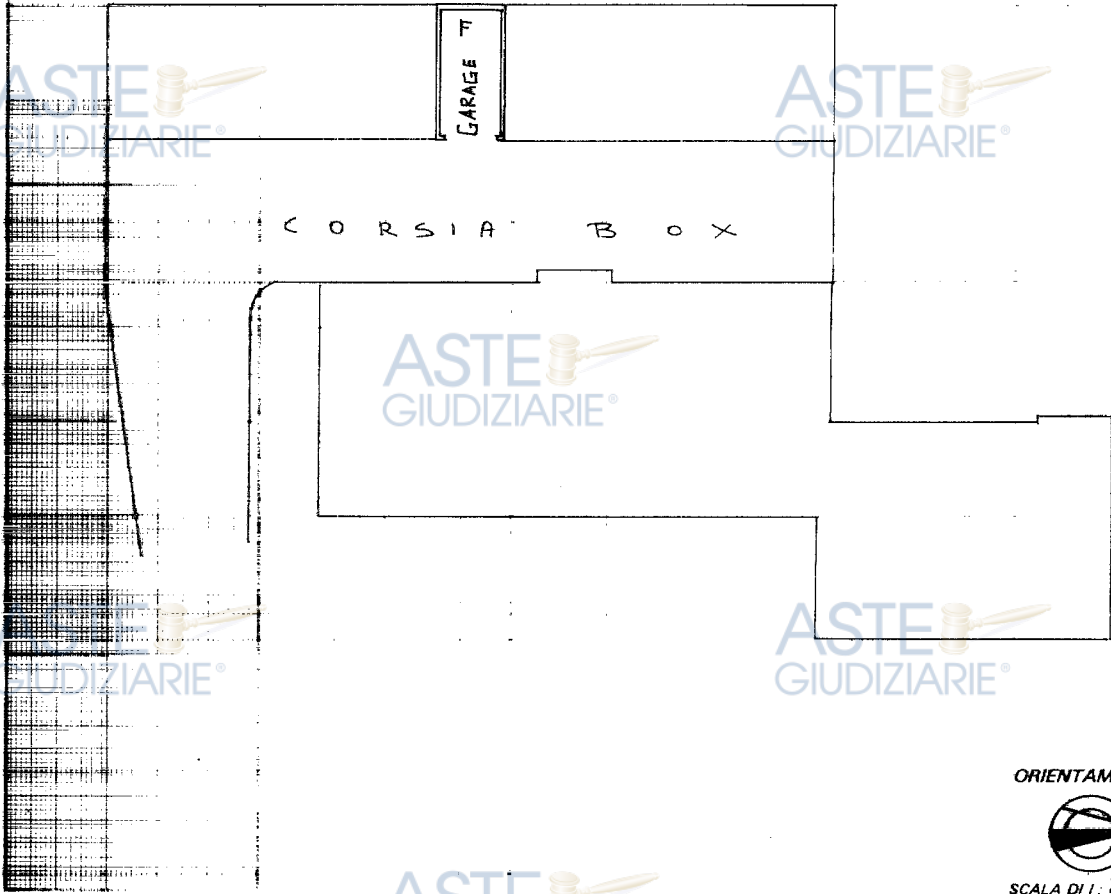
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MORNICO AL SERIO Via E. FERMI

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO Scheda N. 396043

PIANO INTERRATO

H = ml. 2.40



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE
DATA 23 MAG. 1983	Numero della partita [redacted]
PROT. N° 1163	Sezione o Comune censuario MORNICO S.
	Foglio 7-d
	Numero di mappa 1204
	Subalterno

Compilata dal GEOM. DONATI GIACOMO (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Bergamo

DATA 10-6-83

Firma [redacted]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/05/1983 - Data: 29/01/2024 - n. T377118 - Richiedente [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: Pubblicazione ufficiale, ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ALLEGATO 5

CERTIFICATI RESIDENZA





COMUNE DI MORNICO AL SERIO

Certificato di Residenza

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI MORNICO AL SERIO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome

Nome

(C.F.

Risulta iscritto all'indirizzo:

VIA E. FERMI N. 4

Comune MORNICO AL SERIO (BG).

Data 02/04/2024



L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI MORNICO AL SERIO

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria





COMUNE DI MORNICO AL SERIO

Certificato di Residenza

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI MORNICO AL SERIO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome

Nome

(C.F.

Risulta iscritta all'indirizzo:

VIA E. FERMI N. 4

Comune MORNICO AL SERIO (BG).

Data 02/04/2024



L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI MORNICO AL SERIO

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria





ALLEGATO 6

ESTRATTO SPESE CONDOMINIALI



Rif. Condominio "ZERRA" Via Fermi, n° 2/4 - 24050 Mornico Al Serio (BG) Codice Fiscale

Oggetto: CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA

Mi prego di comunicare alla S.V. che è indetta l'Assemblea Ordinaria del condominio "ZERRA" di Via Fermi, n° 2/4 a Mornico al Serio (BG) da tenersi in prima convocazione il giorno 07 Febbraio 2024 alle ore 8.00 presso: studio dell'amministratore Via G. Marconi, n° 7 - Trescore B.rio (BG) e, occorrendo, **in seconda convocazione il giorno 08 Febbraio 2024 alle ore 18.30 presso: la saletta comunale situata in Piazza S. Andrea, n. 2 a Mornico Al Serio (Bg),**

ORDINE DEL GIORNO

1. Situazione economica del condominio e delibera delle strategie d'adottare;
2. Approvazione rendiconto consuntivo periodo 01/01/2023 – 31/12/2023 e relativo riparto;
3. Nomina consiglieri del condominio per l'anno amministrativo periodo 01/01/2024 – 31/12/2024;
4. Approvazione rendiconto preventivo di spesa periodo 01/01/2024 - 31/12/2024, relativo riparto e scadenza rate;
5. Comunicazione dell'amministratore in merito alla mancata esecuzione dei lavori relativi all'impermeabilizzazione della copertura dei box e delibera in merito. Tale delibera potrebbe comportare l'affidamento ad un'altra impresa edile;
6. Comunicazioni d'ordinaria amministrazione.

E' auspicabile la presenza di tutti i Condomini che, in caso di impedimento, potranno farsi rappresentare da persona di fiducia munita di delega firmata. Tutte le fatture e le giustificazioni di cassa riguardanti le spese sostenute durante l'esercizio in discussione sono a disposizione dei Signori Condomini presso lo studio dell'amministratore da oggi fino al giorno dell'assemblea previo appuntamento.

DELEGA

Io sottoscritto.....
Delego il Signor.....
A rappresentarmi nell'assemblea del condominio "ZERRA" di Via Fermi, n° 2/4 a Mornico al Serio (BG) Che si terrà il.....
Dichiaro di approvare fin d'ora, senza alcuna riserva, il Suo operato circa la discussione e le delibere che verranno adottate in relazione all'ordine del giorno.
In fede.....

Nota sintetica esplicativa
(art. 1130 bis cc)

Gentili Sig.ri Condomini,

il **CONDOMINIO ZERRA** è un complesso costituito da 15 unità immobiliari ed è amministrato dal 2012 da:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Orari d'apertura lunedì - venerdì 9:00 – 12.30 e dalle 14:30 - 17:30

Note sul Bilancio

Come previsto dal nuovo art. 1130 bis del c.c., vi allego il rendiconto per le seguenti gestioni contabili:

- Condominiale 2023 (01/01/2023 – 31/12/2023)

e composto dai seguenti documenti:

- La presente nota esplicativa;
- Rendiconto delle spese condominiali raggruppate per voci omogenee e divise per tabella per la gestione contabile di cui sopra;
- Ripartizione delle spese condominiali per ogni condomino per la gestione contabile di cui sopra;
- Registro contabilità;
- Rendiconto annuale costituito dal rendiconto di cassa, dalla situazione patrimoniale, dal dettaglio dei debiti verso fornitori, dal dettaglio e movimentazioni dei fondi disponibili e riserve.

Elenco dei contratti accessi:

Fornitura acqua: contratto sottoscritto con Uniaque spa

Fornitura energia elettrica: contratto sottoscritto con ENEL Energia Elettrica

Assicurazione condominio: contratto sottoscritto con [redacted] decorrenza 31/12/2023 – 31/12/2024

Pulizia fosse biologiche: contratto sottoscritto con [redacted] servizi ecologici

Manutenzione antincendio: contratto sottoscritto con [redacted]

Manutenzione giardino condominiale: contratto sottoscritto con [redacted]

Verifica periodica impianto messa a terra: contratto sottoscritto con [redacted]

Breve relazione sul bilancio

Il totale spese a consuntivo per la gestione contabile di cui sopra, è stato pari ad Euro 7.117,90 rispetto ad un preventivo di Euro 9.100,94.

Il totale dei debiti e crediti verso condomini (saldo finale) evidenzia un negativo pari ad Euro 5.643,43 dovuto al non versamento delle spese condominiali delle proprietà [redacted] e al pagamento parziale del sig [redacted]

In chiusura anno amministrativo risultavano presenti debiti verso fornitori, per forniture di competenza della gestione corrente ma non ancora saldate, per un importo complessivo di Euro 4.219,55.

Fondo accantonamento

Al 31/12/2023 il condominio ha un fondo cassa di Euro 3.275,00

Trescore Balneario, 30.01.2024



INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 12, 13 E 14 DEL
REGOLAMENTO UE 679/2016

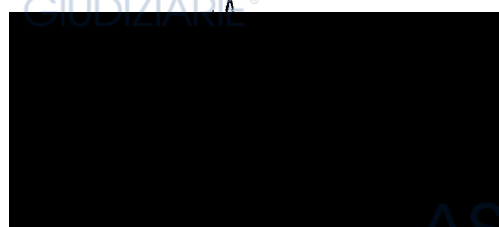
Gentile condomino,

io [REDACTED] con sede in Via Marconi n. 7 a Trescore Balneario (BG), la informa di quelle che sono le proprie politiche di trattamento dei dati personali che vengono raccolti al fine di esercitare il ruolo di amministratore del Condominio ZERRA

1. Il titolare del trattamento è il condominio Zerra con sede in Via Enrico Fermi N 2/4 – Mornico Al Serio, [REDACTED]
2. Il soggetto a cui rivolgersi per materia di [REDACTED] nella persona del [REDACTED]
3. Il trattamento viene effettuato per le seguenti finalità:
 - gestire il condominio ed eventualmente rappresentarla quale condomino in sede amministrativa, giudiziaria, stragiudiziaria e conto terzi;
 - adempiere agli obblighi di legge fra cui ricordiamo quanto disposto dagli articoli 1117 / 1139 c.c. ed art.li 63 / 72 disp. att.ve c.c..
4. I destinatari dei dati trattati sono:
 - tutti i condomini (i quali hanno libero accesso alla documentazione condominiale);
 - i terzi soggetti i quali intrattengono rapporti con il condominio (tali soggetti saranno destinatari dei dati nel rigoroso rispetto dei limiti inerenti il compimento delle attività obbligatorie per l'amministratore);
 - collaboratori e dipendenti dello [REDACTED] quali agiscono sotto la sua autorità e sono stati correttamente istruiti in materia di privacy;
 - la pubblica amministrazione (per la quale valgono i limiti di cui al punto precedente);
 - terzi soggetti, organi amministrativi o giudiziari nel caso in cui l'accesso ai dati da parte di tali soggetti fosse ordinato dall'autorità o dalla legge.
5. I dati trattati sono gestiti e conservati presso gli uffici dello [REDACTED] a Trescore Balneario (BG), mediante registri e faldoni cartacei ed all'interno di un server di proprietà. Gli stessi vengono custoditi e controllati mediante adozione di idonee misure preventive di sicurezza volte a ridurre al minimo i rischi di perdita e distruzione, di accesso non autorizzato, di trattamento non consentito e difforme dalle finalità per cui il trattamento viene effettuato.
6. I dati trattati saranno conservati nei limiti temporali stabiliti dall'art. 1130bis comma 1 c.c.: "le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione".
7. Ogni interessato ha il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano o di opporsi al loro trattamento; ha altresì diritto di ricevere in un formato strutturato, di uso comune e leggibile da dispositivo automatico i dati personali che lo riguardano.
8. Ogni interessato il quale ritenga che il trattamento che lo riguarda violi la normativa vigente in materia di Privacy ha il diritto di proporre reclamo all'autorità di controllo (www.garanteprivacy.it).
9. I singoli condomini sono tenuti fornire all'amministratore condominiale i dati necessari alla gestione dell'immobile e necessari alla corretta compilazione e/o aggiornamento dell'anagrafe condominiale (come previsto anche dall'art. 1130 comma 1 n. 6 c.c.).
10. I dati trattati riguardano tutte le categorie inerenti l'amministrazione e la gestione delle parti comuni (a titolo esemplificativo: dati anagrafici e fiscali, caratura millesimale, entità dei consumi), sono pervenuti all'amministratore a seguito del passaggio consegne avvenuto dal precedente amministratore e/o del costruttore e/o sono stati reperiti dall'amministratore in forza dei suoi obblighi di legge.

Cordiali saluti.

Trescore Balneario 30.01.2024



RRA - Consuntivo - Gestione 01/01/2023 - 31/12/2023

ZERRA

VIA ENRICO FERMI 2/4 - 24050 MORNICO AL SERIO - Codice Fiscale

Codice	Descrizione	Prot.	Dt. Pagamento	Importo movimento	Totale conto
001	SPESE GENERALI				
001.001	ASSICURAZIONE STABILE				
	Ft. 1104335 del 31/12/2023 31/12/2023 - 31/12/2024	2023 - 00024		1.056,19 €	
	001.001 - ASSICURAZIONE STABILE				1.056,19 €
001.002	COMPENSO AMMINISTRATORE				
	218/F del 13/10/2023 ONORARIO 01/01/2023 - 30/06/2023	2023 - 00019	13/10/2023	649,65 €	
	237/2023 del 31/12/2023 ONORARIO 01/07/2023 - 31/12/2023	2023 - 00022		649,65 €	
	001.002 - COMPENSO AMMINISTRATORE				1.299,30 €
001.003	SPESE AMMINISTRATIVE				
	237/2023 del 31/12/2023 SPESE AMMINISTRATIVE	2023 - 00022		195,20 €	
	001.003 - SPESE AMMINISTRATIVE				195,20 €
001.004	SPESE BANCARIE E POSTALI				
	001.004 - SPESE BANCARIE E POSTALI COMPETENZE SPESE ED ONERI	2023 - 00008		45,56 €	
	001.004 - SPESE BANCARIE E POSTALI IMPOSTA DI BOLLO 4° TRIM. 2022	2023 - 00008		25,00 €	
	001.004 - SPESE BANCARIE E POSTALI COMMISSIONI BONIFICI	2023 - 00008		2,20 €	
	001.004 - SPESE BANCARIE E POSTALI IMPOSTA DI BOLLO 1° TRIM. 2023	2023 - 00008		25,00 €	
	001.004 - SPESE BANCARIE E POSTALI COMMISSIONI BONIFICI	2023 - 00013		2,20 €	
	001.004 - SPESE BANCARIE E POSTALI IMPOSTA DI BOLLO 2° TRIM. 2023	2023 - 00014		25,00 €	
	001.004 - SPESE BANCARIE E POSTALI COMPETENZE SPESE ED ONERI	2023 - 00014		24,73 €	
	001.004 - SPESE BANCARIE E POSTALI COMMISSIONI BONIFICI	2023 - 00014		2,20 €	
	001.004 - SPESE BANCARIE E POSTALI 001.004 - SPESE BANCARIE E POSTALI IMPOSTA DI BOLLO 3° TRIM. 2023	2023 - 00018		25,00 €	
	001.004 - SPESE BANCARIE E POSTALI 001.004 - SPESE BANCARIE E POSTALI COMPETENZE SPESE ED ONERI	2023 - 00018		24,73 €	
	001.004 - SPESE BANCARIE E POSTALI 001.004 - SPESE BANCARIE E POSTALI COMMISSIONI BONIFICI	2023 - 00018		1,10 €	
	62 del 18/05/2023 INVIO VERBALE ASSEMBLEA	2023 - 00005	22/05/2023	26,10 €	
	001.004 - SPESE BANCARIE E POSTALI				228,82 €
001.005	REDAZIONE MODELLO 770 - AC - CU				
	A. 237/2023 del 31/12/2023 REDAZIONE E TRASMISSIONE MODELLO 770 ANNO 202	2023 - 00022		195,20 €	
	001.005 - REDAZIONE MODELLO 770 - AC - CU				195,20 €
001.006	IMPREVISTI ED IMPREVEDIBILI				
001.007	NOLO SALA ASSEMBLEA				
	001.007 - NOLO SALA ASSEMBLEA 31/05/2023	2023 - 00010		20,00 €	
	001.007 - NOLO SALA ASSEMBLEA				20,00 €
001.008	SPESE GESTIONE F24 FORNITORI (legge 296/2006)				
	237/2023 del 31/12/2023 GESTIONE F24 FORNITORI (legge 296/2006)	2023 - 00022		73,20 €	
	001.008 - SPESE GESTIONE F24 FORNITORI (legge 296/2006)				73,20 €

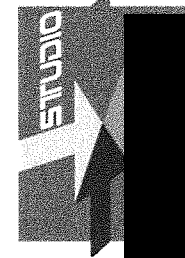
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Codice	Descrizione	Prot.	Dt. Pagamento	Importo movimento	Totale conto
001.009	COMPILAZIONE REGISTRI (legge 220/2012)				
	[REDACTED] 37/2023 del 31/12/2023 COMPILAZIONE REGISTRI (legge 220/2012)	2023 - 00022		54,90 €	
001.009 - COMPILAZIONE REGISTRI (legge 220/2012)					54,90 €
001.010	GESTIONE PRIVACY (D.Lgs. 101/2018)				
	[REDACTED] 237/2023 del 31/12/2023 GESTIONE PRIVACY (D.Lgs. 101/2018)	2023 - 00022		97,60 €	
001.010 - GESTIONE PRIVACY (D.Lgs. 101/2018)					97,60 €
001 - SPESE GENERALI					3.220,41 €
002	SPESE INDIVIDUALI				
002.000	SPESE INDIVIDUALI				
	[REDACTED] AGENZIA DELLE ENTRATE Ft. 0 del 01/01/2018 DECRETO INGIUNTIVO 2018 Unità: 4)	2023 - 00023		285,63 €	
002.000 - SPESE INDIVIDUALI					285,63 €
002 - SPESE INDIVIDUALI					285,63 €
003	SPESE D'ESERCIZIO				
003.001	MANUTENZIONE FOSSE BIOLOGICHE				
	[REDACTED] SERVIZI ECOLOGICI Ft. B000042 del 31/01/2023 INT. 09/01/2023 PULIZIA FOSSA BIOLOGICA	2023 - 00001	28/03/2023	567,60 €	
003.001 - MANUTENZIONE FOSSE BIOLOGICHE					567,60 €
003.002	MANUTENZIONI E RIPARAZIONI				
003.003	MANUTENZIONE AREA VERDE				
	[REDACTED] t. 28 del 21/07/2023 MANUTENZIONE AREE VERDI	2023 - 00006	21/08/2023	610,00 €	
003.003 - MANUTENZIONE AREA VERDE					610,00 €
003.004	ENERGIA ELETTRICA				
	* - ENERGIA ELETTRICA GENNAIO - FEBBRAIO 2023	2023 - 00009	28/03/2023	89,31 €	
	* - ENERGIA ELETTRICA MARZO - APRILE 2023	2023 - 00011	25/05/2023	96,87 €	
	* - ENERGIA ELETTRICA MAGGIO - GIUGNO 2023	2023 - 00015	27/07/2023	102,26 €	
	* - ENERGIA ELETTRICA LUGLIO - AGOSTO 2023	2023 - 00017	25/09/2023	102,14 €	
	* - ENERGIA ELETTRICA SETTEMBRE - OTTOBRE 2023	2023 - 00020	27/11/2023	108,01 €	
	ENERGIA ELETTRICA NOVEMBRE - DICEMBRE 2023	2023 - 00025		109,56 €	
003.004 - ENERGIA ELETTRICA					608,15 €
003.005	MANUTENZIONE IMPIANTO ANTINCENDIO				
	* - [REDACTED] Ft. 2642/ 11 del 29/04/2023 FORNITURA REGISTRO ATTREZZATURE ANTINCENDIO	2023 - 00003	13/06/2023	30,50 €	
	[REDACTED] Ft. 2587/ 11 del 29/04/2023 MANUTENZIONE ANTINCENDIO 01/04/2023 - 31/03/204	2023 - 00004	13/06/2023	81,40 €	
003.005 - MANUTENZIONE IMPIANTO ANTINCENDIO					111,90 €
003.007	VERIFICA PERIODICA IMPIANTO DI MESSA A TERRA				
	[REDACTED] Ft. 38286/2023 del 19/10/2023 VERIFICA PERIODICA IMPIANTO MESSA A TERRA	2023 - 00007		242,78 €	
003.007 - VERIFICA PERIODICA IMPIANTO DI MESSA A TERRA					242,78 €
003 - SPESE D'ESERCIZIO					2.140,43 €
005	FISSO ACQUA				
005.001	FISSO ACQUA				
	[REDACTED] Ft. 202310372301 del 27/04/2023 FISSO ACQUA 30/01/2023 - 20/04/2023	2023 - 00012	29/05/2023	37,84 €	
	[REDACTED] Ft. 202310752192 del 16/08/2023 FISSO ACQUA 30/01/2023 - 07/08/2023	2023 - 00016	15/09/2023	66,72 €	
	[REDACTED] t. 0 del 27/11/2023 FISSO ACQUA 07/08/23 - 22/10/23	2023 - 00021	27/11/2023	35,95 €	
005.001 - FISSO ACQUA					140,51 €
005 - FISSO ACQUA					140,51 €

Codice	Descrizione	Prot.	Dt. Pagamento	Importo movimento	Totale conto
006	CONSUMO ACQUA				
006.001	FORNITURA CONSUMO ACQUA				
	██████████ Ft. 202310372301 del 27/04/2023 FORNITURA ACQUA 30/01/2023 - 20/04/2023	2023 - 00012	29/05/2023	437,83 €	
	██████████ A. Ft. 202310752192 del 16/08/2023 CONSUMO ACQUA 30/01/2023 - 07/08/2023	2023 - 00016	15/09/2023	456,17 €	
	██████████ Ft. 0 del 27/11/2023 FORNITURA ACQUA 07/08/23 - 22/10/23	2023 - 00021	27/11/2023	436,92 €	
006.001 - FORNITURA CONSUMO ACQUA					1.330,92 €
006 - CONSUMO ACQUA					1.330,92 €

Totale Spese al 31/12/2023	7.117,90 €
Acconti Versati	6.120,76 €
Saldo es. precedente	4.646,29 €
Saldo al 31/12/2023	5.643,43 €





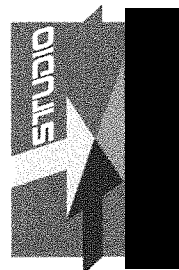
Orari d'apertura lunedì - venerdì 09:00-12:30 / 14:30 - 17:30
Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26-1-2013).

ZEBRA - Consuntivo - Gestione 01/01/2023 - 31/12/2023

ZEBRA
VIA GREGORIO FERMÌ 2/4 - 24050 MORNICO AL SERIO - Codice Fiscale [REDACTED]

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

Nominativo	P/C	001 - SPESE GENERALI		002 - SPESE INDIVIDUALI		003 - SPESE D'ESERCIZIO		005 - FISSO ACQUA		006 - CONSUMO ACQUA		Totale Spese	Saldo Esercizio Precedente	Versato	Versamenti dopo chiusura	Saldo Esercizio Corrente
		Mill.	Importo	Mill.	Importo	Mill.	Importo	Mill.	Importo	Mill.	Importo					
[REDACTED]	P	100,600	323,97 €			100,600	215,33 €	1,000	15,61 €	112,000	159,94 €	714,85 €	-314,05 €	-617,66 €		-216,86 €
	P	100,520	323,72 €			100,520	215,16 €	1,000	15,61 €	19,000	27,13 €	581,62 €	433,00 €			1,014,62 €
	P															
	C												1,070,45 €	-1,070,45 €	1,070,45 €	
	P	106,500	342,97 €			106,500	227,96 €	1,000	15,61 €	71,000	101,39 €	687,93 €	-578,38 €	-200,00 €		-90,45 €
	E. P	106,440	342,78 €		285,63 €	106,440	227,83 €	1,000	15,61 €	121,000	172,79 €	1,044,64 €	3,318,96 €			4,363,60 €
	P	106,090	341,65 €										-55,29 €	-332,34 €		-45,98 €
	C					106,090	227,08 €	1,000	15,61 €	23,000	32,84 €	275,54 €	-211,68 €	-226,25 €		-162,39 €
	P	106,040	341,49 €			106,040	226,97 €	1,000	15,61 €	163,000	232,77 €	816,84 €	-325,30 €	-746,22 €		-254,68 €
	P	108,370	349,00 €			90,556	193,83 €	0,836	13,05 €	24,233	34,61 €	590,48 €	944,30 €	-1,000,00 €		534,78 €
	C					17,814	38,13 €	0,164	2,57 €	4,767	6,81 €	47,50 €	1,349,42 €	-276,21 €		1,120,71 €
	P	108,510	349,45 €			108,510	232,26 €	1,000	15,61 €	151,000	215,63 €	812,95 €	-667,31 €	-468,22 €		-322,58 €
	P	101,220	325,97 €									325,97 €	-52,75 €	-317,07 €		-43,85 €
	C					101,220	216,65 €	1,000	15,61 €	243,000	347,01 €	579,28 €	-214,87 €	-550,00 €		-185,59 €
	P	4,340	13,98 €			4,340	9,29 €					23,27 €	-10,76 €	-13,12 €		-0,61 €
Stabile A	P	4,340	13,98 €			4,340	9,29 €					23,27 €	-10,76 €	-19,68 €		-7,17 €
	P	9,660	31,11 €			9,660	20,68 €					51,79 €	42,38 €			94,17 €
	P															
Totale senza arrotondamenti	P	11,060	35,62 €			11,060	23,67 €					59,29 €	-27,42 €	-50,14 €		-18,27 €
	P	10,270	33,07 €			10,270	21,98 €					55,06 €	-3,89 €	-68,14 €		-16,97 €
	P	16,040	51,66 €			16,040	34,33 €					85,99 €	-39,76 €	-165,26 €		-119,03 €
Totale senza arrotondamenti	Stabile A	1000,000	3.220,42 €		285,63 €	1000,000	2.140,44 €	9,000	140,50 €	932,000	1.330,92 €	7.117,90 €	4.646,29 €	-6.120,76 €	1.070,45 €	5.643,43 €
		1000,000	3.220,42 €		285,63 €	1000,000	2.140,44 €	9,000	140,50 €	932,000	1.330,92 €	7.117,90 €	4.646,29 €	-6.120,76 €	1.070,45 €	5.643,43 €



Orario apertura lunedì - venerdì 09:00-12:30 / 14:30 - 17:30
Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26-1-2013).

ZERRA - Consuntivo - Gestione 01/01/2023 - 31/12/2023

ZERRA
VIA GENRICO FERMI 2/4 - 24050 MORNICO AL SERIO - Codice Fiscale

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

Nominativo	P/C	001 - SPESE GENERALI		002 - SPESE INDIVIDUALI		003 - SPESE D'ESERCIZIO		005 - FISSO ACQUA		006 - CONSUMO ACQUA		Totale Spese	Saldo Esercizio Precedente	Versato	Versamenti dopo chiusura	Saldo Esercizio Corrente
		Mill.	Importo	Mill.	Importo	Mill.	Importo	Mill.	Importo	Mill.	Importo					
Totale Generale	Arrotondamenti	1000,00	3.220,41 €			1000,00	2.140,43 €	9.000	140,51 €	932,000	1.330,92 €	7.117,90 €	4.646,29 €	-6.120,76 €	1.070,45 €	5.643,43
		0	-0,01 €	285,63 €		0	-0,01 €	0,01 €				0,00 €				0,00

Saldo Attuale: 5.643,43 €

ZERRA - Letture contatori - Gestione 01/01/2023 - 31/12/2023

ZERRA

VIA ENRICO FERMI 2/4 - 24050 MORNICO AL SERIO - Codice Fiscale 9

consumo medio annuale Uniacque mc. 1.164

Int.	Unità Immobiliare	01/01/2023	31/12/2023	Consumo
1		1.071	1.183	112
2		1.666	1.685	19
3		649	720	71
4		1.832	1.953	121
5		717	740	23
6		2.312	2.475	163
7		2.209	2.238	29
8		1.722	1.873	151
9		2.379	2.622	243
				932

00126 - Stato Patrimoniale - Esercizio: 01/01/2023 - 31/12/2023**Riepilogo Finanziario al Fine esercizio****Entrate****Uscite**

Saldo iniziale Operazioni di Apertura: Banca	2.918,38 €	Saldo iniziale Operazioni di Apertura: Banca	806,05 €
Saldo iniziale Operazioni di Apertura: Cassa	84,14 €	Giroconti: Banca	2.918,38 €
Giroconti: Banca	2.918,38 €	Pagamenti v/s ENEL ENERGIA - MERCATO LIBERO ENERGIA	578,17 €
Banca - Versamenti condomini	5.365,31 €	Pagamenti v/s [REDACTED]	1.683,57 €
		Pagamenti v/s ECOLOGICI [REDACTED]	546,96 €
		Pagamenti v/s COMUNE DI MONASTEROLO DEL CASTELLO	20,00 €
		Pagamenti v/s [REDACTED]	26,10 €
		Pagamenti v/s [REDACTED]	108,94 €
		Pagamenti v/s GARDEN [REDACTED]	1.180,00 €
		Pagamenti v/s [REDACTED]	1.721,45 €
		Pagamenti v/s [REDACTED]	649,65 €
		Banca - Spese Bancarie	202,72 €
		Versamenti ritenute	63,60 €
Totale delle Entrate	11.286,21 €	Totale delle Uscite	10.505,59 €
Saldo di liquidità	780,62 €		

Situazione Patrimoniale al Fine esercizio**Attività****Passività**

Banca	696,48 €	Arrotondamenti	0,18 €
Cassa	84,14 €	Fondo di riserva	3.000,00 €
Versamenti successivi alla chiusura	1.070,45 €	Fondo spese straordinarie	275,00 €
Crediti Vs/Condomini	5.643,66 €	Debiti Vs/Fornitori	4.219,55 €
Crediti v/condomini - esercizio:01/01/2023 - 31/12/2023	5.643,66 €	[REDACTED]	2.525,40 €
		[REDACTED] TO LIBERO ENERGIA	109,55 €
		[REDACTED]	242,78 €
		AGENZIA DELLE ENTRATE	285,63 €
		[REDACTED]	1.056,19 €
TOTALE ATTIVITA'	7.494,73 €	TOTALE PASSIVITA'	7.494,73 €



Orari d'apertura lunedì - venerdì 09:00-12:30 / 14:30 - 17:30
Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26-1-2013).



ZERRA - Registro Contabilità - Gestione 01/01/2023 - 31/12/2023

ZERRA

VIA ENRICO FERMI 2/4 - 24050 MORNICO AL SERIO - Codice Fiscale [REDACTED]

Nu. m.	Data	Descrizione	Documento			Cassa			BPER - SAN BERNARDINO - 000042430456			BPER - S. BERNARDINO 72 - 000042430456		
			Tipo	Data	Prot.	Entrate	Uscite	Saldo	Entrate	Uscite	Saldo	Entrate	Uscite	Saldo
	01/01/2023										2.918,38 €			-806,05 €
1	01/01/2023	GIROCONTO	Movimento									2.918,38 €		2.112,33 €
2	01/01/2023	GIROCONTO	Movimento							-2.918,38 €	0,00 €			
3	05/01/2023	001.004 - SPESE BANCARIE E POSTALI	Movimento		2023 - 00008								-97,76 €	2.014,57 €
4	30/01/2023	Pagamento Fatt. n.4295029270 del 14/01/2023 - (ENEL ENERGIA - MERCATO LIBERO ENERGIA)	Pag. Fatt.	14/01/2023	2022 - 00023								-79,58 €	1.934,99 €
5	31/01/2023	Versamento Rata [REDACTED]	Versamento	31/01/2023								115,00 €		2.049,99 €
6	09/03/2023	Pagamento Fatt. n.202310114574 del 07/02/2023	Pag. Fatt.	07/02/2023	2022 - 00022								-212,14 €	1.837,85 €
7	28/03/2023	Pagamento Fatt. n.8000042 del 31/01/2023 - [REDACTED]	Pag. Fatt.	31/01/2023	2023 - 00001								-546,96 €	1.290,89 €
8	28/03/2023	Pagamento Fatt. n.4315337181 del 13/03/2023 - (ENEL ENERGIA - MERCATO LIBERO ENERGIA)	Pag. Fatt.	13/03/2023	2023 - 00009								-89,31 €	1.201,58 €
9	14/04/2023	Versamento Ritenuta Fatt. n. 8000042 del 31/01/2023 - [REDACTED] ECOLOGIA	Ritenuta										-20,64 €	1.180,94 €
10	02/05/2023	Versamento Rata di ZALOZETCHI LARISA	Versamento	02/05/2023								200,00 €		1.380,94 €
11	19/05/2023	001.007 - NOLO SALA ASSEMBLEA - (COMUNE DI MONASTEROLO DEL CASTELLO)	Movimento		2023 - 00010								-20,00 €	1.360,94 €
12	22/05/2023	Pagamento Fatt. n.962 del 18/05/2023 - [REDACTED]	Pag. Fatt.	18/05/2023	2023 - 00005								-26,10 €	1.334,84 €
13	23/05/2023	Versamento Rata [REDACTED] n. 1 del 20/05/2023 Rata n. 2 del 20/07/2023 Rata n. 3 del 20/09/2023	Versamento	23/05/2023								226,25 €		1.561,09 €
14	25/05/2023	Versamento Rata di [REDACTED] Rata n. 1 del 20/05/2023 Rata n. 2 del 20/07/2023 Rata n. 3 del 20/09/2023	Versamento	25/05/2023								482,33 €		2.043,42 €
15	25/05/2023	Pagamento Fatt. n.4328698765 del 10/05/2023 - (ENEL ENERGIA - MERCATO LIBERO ENERGIA)	Pag. Fatt.	10/05/2023	2023 - 00011								-96,87 €	1.946,55 €
16	26/05/2023	Versamento Rata [REDACTED] a n. 1 del 20/05/2023	Versamento	26/05/2023								210,24 €		2.156,79 €
17	29/05/2023	Versamento Rata [REDACTED] Rata n. 1 del 20/05/2023 Rata n. 2 del 20/07/2023 Rata n. 3 del 20/09/2023	Versamento	29/05/2023								200,00 €		2.356,79 €
18	29/05/2023	Pagamento Fatt. n.202310372301 del 27/04/2023 - (UNIACQUE S.P.A.)	Pag. Fatt.	27/04/2023	2023 - 00012								-475,67 €	1.881,12 €
19	30/05/2023	Versamento Rata [REDACTED] Rata n. 1 del 20/05/2023 Rata n. 2 del 20/07/2023 Rata n. 3 del 20/09/2023	Versamento	30/05/2023								402,16 €		2.283,28 €
20	30/05/2023	Versamento Rata [REDACTED] Rata n. 1 del 20/05/2023 Rata n. 2 del 20/07/2023 Rata n. 3 del 20/09/2023	Versamento	30/05/2023								68,14 €		2.351,42 €
21	13/06/2023	Pagamento Fatt. n.14 del 18/04/2023 - (A7 [REDACTED])	Pag. Fatt.	18/04/2023	2023 - 00002								-590,00 €	1.761,42 €
22	13/06/2023	Pagamento Fatt. n.2642/ 11 del 29/04/2023 - (M.G.R. ANTINCENDIO SRL)	Pag. Fatt.	29/04/2023	2023 - 00003								-30,50 €	1.730,92 €
23	13/06/2023	Pagamento Fatt. n.2687/11 del 29/04/2023 - [REDACTED]	Pag. Fatt.	29/04/2023	2023 - 00004								-78,44 €	1.652,48 €
24	14/06/2023	001.004 - SPESE BANCARIE E POSTALI	Movimento		2023 - 00013								-2,20 €	1.650,28 €
25	19/06/2023	Versamento Rata [REDACTED] Rata n. 1 del 20/05/2023	Versamento	19/06/2023								1.000,00 €		2.650,28 €
26	23/06/2023	Versamento Rata [REDACTED] Rata n. 1 del 20/05/2023	Versamento	23/06/2023								276,21 €		2.926,49 €
27	04/07/2023	Versamento Rata [REDACTED] Rata n. 1 del 20/05/2023	Versamento	04/07/2023								100,00 €		3.026,49 €
28	07/07/2023	001.004 - SPESE BANCARIE E POSTALI	Movimento		2023 - 00014								-51,93 €	2.974,56 €
29	14/07/2023	Versamento [REDACTED] 2587/ 11 del 29/04/2023 - (M.G.R. ANTINCENDIO SRL)	Ritenuta										-2,96 €	2.971,60 €
30	14/07/2023	Versamento Ritenuta Fatt. n. 14 del 18/04/2023 - [REDACTED]	Ritenuta										-20,00 €	2.951,60 €
31	19/07/2023	Versamento Rata di [REDACTED] Rata n. 1 del 20/05/2023	Versamento	19/07/2023								210,24 €		3.161,84 €
32	27/07/2023	Pagamento Fatt. n.2587/ 11 del 29/04/2023 - (M.G.R. ANTINCENDIO SRL)	Pag. Fatt.	12/07/2023	2023 - 00015								-102,26 €	3.059,58 €
33	01/08/2023	Versamento [REDACTED] del 20/05/2023 Rata n. 2 del 20/07/2023	Versamento	01/08/2023								100,00 €		3.159,58 €
34	21/08/2023	Pagamento Fatt. n. NOTA del 10/05/2019 - [REDACTED]	Pag. Fatt.	10/05/2019	2019 - 00024								-1.721,45 €	1.438,13 €
35	21/08/2023	Pagamento Fatt. n.28 del 21/07/2023 - (A7 [REDACTED])	Pag. Fatt.	21/07/2023	2023 - 00006								-590,00 €	848,13 €
36	04/09/2023	Versamento Rata [REDACTED] Rata n. 2 del 20/07/2023	Versamento	04/09/2023								100,00 €		948,13 €
37	04/09/2023	Versamento Rata [REDACTED] Rata n. 1 del 20/05/2023 Rata n. 2 del 20/07/2023 Rata n. 3 del 20/09/2023	Versamento	04/09/2023								468,22 €		1.416,35 €
38	07/09/2023	Versamento Rata [REDACTED] Rata n. 2 del 20/07/2023 Rata n. 3 del 20/09/2023	Versamento	07/09/2023								210,30 €		1.626,65 €



Orari d'apertura lunedì - venerdì 09:00-12:30 / 14:30 - 17:30
Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26-1-2013).



ZERRA - Registro Contabilità - Gestione 01/01/2023 - 31/12/2023

ZERRA

VIA ENRICO FERMI 2/4 - 24050 MORNICO AL SERIO - Codice Fiscale

Nu m.	Data	Descrizione	Documento			Cassa			BPER - SAN BERNARDINO - 000042430456			BPER - S. BERNARDINO 72 - 000042430456		
			Tipo	Data	Prot.	Entrate	Uscite	Saldo	Entrate	Uscite	Saldo	Entrate	Uscite	Saldo
39	15/09/2023		Ritenuta										-20,00 €	1.606,65 €
40	15/09/2023		Pag.Fatt.	16/08/2023	2023 - 00016								-522,89 €	1.083,76 €
41	25/09/2023		Pag.Fatt.	09/09/2023	2023 - 00017								-102,14 €	981,62 €
42	03/10/2023		Versamento	03/10/2023								100,00 €		1.081,62 €
43	05/10/2023		Movimento		2023 - 00018								-50,83 €	1.030,79 €
44	13/10/2023		Pag.Fatt.	13/10/2023	2023 - 00019								-649,65 €	381,14 €
45	17/10/2023		Versamento	17/10/2023								746,22 €		1.127,36 €
46	02/11/2023		Versamento	02/11/2023								150,00 €		1.277,36 €
47	27/11/2023		Pag.Fatt.	11/11/2023	2023 - 00020								-108,01 €	1.169,35 €
48	27/11/2023		Pag.Fatt.	27/11/2023	2023 - 00021								-472,67 €	696,68 €
Riporto Saldi Finali										-2.916,38 €	0,00 €	8.283,69 €	-5.781,16 €	696,48 €





Orari d'apertura lunedì - venerdì 09:00-12:30 / 14:30 - 17:30
Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26-1-2013).

ZERRA - Preventivo - Gestione 01/01/2024 - 31/12/2024

ZERRA

VIA ENRICO FERMI 2/4 - 24050 MORNICO AL SERIO - Codice Fiscale

Codice	Descrizione	Importo movimento	Totale conto
001	<u>SPESE GENERALI</u>		
001.001	ASSICURAZIONE STABILE	1.060,00 €	
001.002	COMPENSO AMMINISTRATORE	1.299,30 €	
001.003	SPESE AMMINISTRATIVE	195,20 €	
001.004	SPESE BANCARIE E POSTALI	250,00 €	
001.005	REDAZIONE MODELLO 770 - AC - CU	195,20 €	
001.006	IMPREVISTI ED IMPREVEDIBILI	500,00 €	
001.007	NOLO SALA ASSEMBLEA	20,00 €	
001.008	SPESE GESTIONE F24 FORNITORI (legge 296/2006)	73,20 €	
001.009	COMPILAZIONE REGISTRI (legge 220/2012)	54,90 €	
001.010	GESTIONE PRIVACY (D.Lgs. 101/2018)	97,60 €	
001 - SPESE GENERALI			3.745,40 €
003	<u>SPESE D'ESERCIZIO</u>		
003.001	MANUTENZIONE FOSSE BIOLOGICHE	600,00 €	
003.002	MANUTENZIONI E RIPARAZIONI	750,00 €	
003.003	MANUTENZIONE AREA VERDE	1.250,00 €	
003.004	ENERGIA ELETTRICA	750,00 €	
003.005	MANUTENZIONE IMPIANTO ANTINCENDIO	110,00 €	
003 - SPESE D'ESERCIZIO			3.460,00 €
005	<u>FISSO ACQUA</u>		
005.001	FISSO ACQUA	200,00 €	
005 - FISSO ACQUA			200,00 €
006	<u>CONSUMO ACQUA</u>		
006.001	FORNITURA CONSUMO ACQUA	1.700,00 €	
006 - CONSUMO ACQUA			1.700,00 €
Totale Generale			9.105,40 €



ZERRA - Preventivo - Gestione 01/01/2024 - 31/12/2024

ZERRA

VIA ENRICO FERMI 2/4 - 24050 MORNICO AL SERIO - Codice Fiscale

Unità	Nominativo	P/C	001 - SPESE GENERALI		003 - SPESE D'ESERCIZIO		005 - FISSO ACQUA		006 - CONSUMO ACQUA		Totale Spese
			Mill.	Importo	Mill.	Importo	Mill.	Importo	Mill.	Importo	
1		P	100,600	376,79 €	100,600	348,08 €	1,000	22,22 €	112,000	204,29 €	951,38 €
2		P	100,520	376,49 €	100,520	347,80 €	1,000	22,22 €	19,000	34,66 €	781,17 €
3		P	106,500	398,89 €	106,500	368,49 €	1,000	22,22 €	71,000	129,51 €	919,11 €
4		P	106,440	398,66 €	106,440	368,28 €	1,000	22,22 €	121,000	220,71 €	1.009,87 €
5		P	106,090	397,35 €							397,35 €
		C			106,090	367,07 €	1,000	22,22 €	23,000	41,95 €	431,24 €
6		P	106,040	397,16 €	106,040	366,90 €	1,000	22,22 €	163,000	297,32 €	1.083,60 €
		ala A	626,190	2.345,34 €	626,190	2.166,62 €	6,000	133,32 €	509,000	928,44 €	5.573,72 €
7		P	108,370	405,89 €	108,370	374,96 €	1,000	22,22 €	29,000	52,90 €	855,97 €
8		P	108,510	406,41 €	108,510	375,44 €	1,000	22,22 €	151,000	275,43 €	1.079,50 €
9		P	101,220	379,11 €							379,11 €
		C			101,220	350,22 €	1,000	22,22 €	243,000	443,24 €	815,68 €
		ala B	318,100	1.191,41 €	318,100	1.100,62 €	3,000	66,66 €	423,000	771,57 €	3.130,26 €
10		P	4,340	16,26 €	4,340	15,02 €					31,28 €
11		P	4,340	16,26 €	4,340	15,02 €					31,28 €
		BOX	8,680	32,52 €	8,680	30,04 €					62,56 €
12		P	9,660	36,18 €	9,660	33,42 €					69,60 €
13		P	11,060	41,42 €	11,060	38,27 €					79,69 €
14		P	10,270	38,47 €	10,270	35,53 €					74,00 €
15		P	16,040	60,08 €	16,040	55,50 €					115,58 €
	MAGAZZINO MAGAZZINO		47,030	176,15 €	47,030	162,72 €					338,87 €
	Stabile A		1000,00 0	3.745,42 €	1000,00 0	3.460,00 €	9,000	199,98 €	932,000	1.700,01 €	9.105,41 €
	Totale senza arrotondamenti		1000,00 0	3.745,42 €	1000,00 0	3.460,00 €	9,000	199,98 €	932,000	1.700,01 €	9.105,41 €
	Arrotondamenti			-0,02 €				0,02 €		-0,01 €	-0,01 €
	Totale Generale		1000,00 0	3.745,40 €	1000,00 0	3.460,00 €	9,000	200,00 €	932,000	1.700,00 €	9.105,40 €



Tel. 035/941902 email: info@studio-ada.it pec: studioada@legalmail.it
Orari d'apertura lunedì - venerdì 09:00-12:30 / 14:30 - 17:30
Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26-1-2013).

ZERRA - Piano Rateale - Gestione 01/01/2024 - 31/12/2024

ZERRA

VIA ENRICO FERMI 2/4 - 24050 MORNICO AL SERIO - Codice F

Unità	Nominativo	P/C	Totale Preventivo	Saldo Esercizio Precedente	Totale Rate	Rata n. 1 del 08/02/2024	Rata n. 2 del 08/04/2024	Rata n. 3 del 08/06/2024
1		P	982,66 €	-217,47 €	765,19 €	255,75 €	255,75 €	253,68 €
2		P	850,77 €	1.108,79 €	1.959,56 €	1.392,35 €	283,56 €	283,64 €
3		P	919,11 €	-90,45 €	828,66 €	276,49 €	276,49 €	275,68 €
4		P	1.009,87 €	4.363,60 €	5.373,47 €	4.700,19 €	336,59 €	336,69 €
5		P	508,32 €	-71,42 €	436,90 €	145,85 €	145,85 €	145,19 €
		C	431,24 €	-162,39 €	268,85 €	90,14 €	90,14 €	88,56 €
6		P	1.083,60 €	-254,68 €	828,92 €	277,12 €	277,12 €	274,68 €
7		P	855,97 €	1.655,49 €	2.511,46 €	1.940,78 €	285,29 €	285,38 €
8		P	1.079,50 €	-322,58 €	756,92 €	253,35 €	253,35 €	250,23 €
9		P	494,69 €	-162,88 €	331,81 €	111,13 €	111,13 €	109,55 €
		C	815,68 €	-185,59 €	630,09 €	210,62 €	210,62 €	208,85 €
14		P	74,00 €	-16,97 €	57,03 €	19,06 €	19,06 €	18,90 €
	Stabile A		9.105,41 €	5.643,45 €	14.748,86 €	9.672,83 €	2.544,95 €	2.531,03 €
	Totale Generale		9.105,41 €	5.643,45 €	14.748,86 €	9.672,83 €	2.544,95 €	2.531,03 €

IL PAGAMENTO DELLE RATE DOVRA' ESSERE EFFETTUATO TRAMITE BONIFICO BANCARIO

RIFERIMENTI BANCARI:

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA
DEL CONDOMINIO ZERRA
DEL 07 FEBBRAIO 2024 E DELL' 08 FEBBRAIO 2024
VERBALE DI ASSEMBLEA IN PRIMA CONVOCAZIONE

In data 07 Febbraio dell'anno 2024 alle ore 08:00 presso lo studio dell'amministratore si riunisce in prima convocazione l'assemblea del condominio. Constatato che non si è raggiunto il numero legale per la regolare costituzione dell'assemblea la stessa viene dichiarata deserta.

VERBALE DI ASSEMBLEA IN SECONDA CONVOCAZIONE

In data 08 Febbraio dell'anno 2024 alle ore 18:30 presso la saletta comunale situata in Piazza San Andrea, n. 2 - 24050 Mornico Al Serio (Bg) si riunisce in seconda convocazione l'assemblea del condominio per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. SITUAZIONE ECONOMICA DEL CONDOMINIO E DELIBERA DELLE STRATEGIE D'ADOTTARE;
2. APPROVAZIONE CONSUNTIVO DI SPESA ESERCIZIO 01/01/2023 - 31/12/2023 E RELATIVO STATO DI RIPARTO;
3. NOMINA CONSIGLIERI;
4. APPROVAZIONE PREVENTIVO DI SPESA ESERCIZIO 01/01/2024 - 31/12/2024, STATO DI RIPARTO E SUA RATEAZIONE;
5. COMUNICAZIONE DELL'AMMINISTRATORE IN MERITO ALLA MANCATA ESECUZIONE DEI LAVORI RELATIVI ALL'IMPERMEABILIZZAZIONE DELLA COPERTURA DEI BOX E DELIBERA IN MERITO. TALE DELIBERA POTREBBE COMPORTARE L'AFFIDAMENTO AD UN'ALTRA IMPRESA EDILE;
6. COMUNICAZIONE D'ORDINARIA AMMINISTRAZIONE.

- Viene Eletto a PRESIDENTE della Presente Assemblea il Signor [REDACTED]

- Viene Eletto a SEGRETARIO della Presente Assemblea il Signor [REDACTED]

Si passa quindi all'Appello Nominale dei Condomini e alla trascrizione delle relative Quote di Valore Millesimale.

Fatto l'appello alle ore 18:35 risultano presenti o rappresentati per delega i Signori:

Nominativo	Delegato	Millesimi
[REDACTED]	[REDACTED]	104,940
[REDACTED]	[REDACTED]	110,180
[REDACTED]	[REDACTED]	106,500
[REDACTED]	[REDACTED]	121,490
[REDACTED]	[REDACTED]	106,040
[REDACTED]	[REDACTED]	108,370
[REDACTED]	[REDACTED]	117,260
[REDACTED]	[REDACTED]	10,270

Risultano presenti 8 Condomini su un totale di 10 per complessivi 785,050 millesimi del valore totale.

Risultano assenti:

Nominativo	Delegato	Millesimi
[REDACTED]	[REDACTED]	106,440
[REDACTED]	[REDACTED]	108,510

Risultano assenti 2 Condomini su un totale di 10 per complessivi 214,950 millesimi del valore totale.

Risultando un numero di presenze corrispondente ad un Valore Millesimale tale come disposto dall'Art. 1136 del C.C., per la validità delle deliberazioni degli argomenti da trattarsi posti all'ordine del giorno, il PRESIDENTE dichiara regolarmente costituita l'Assemblea per deliberare e quindi aprire la discussione sul sopracitato ordine del giorno.

1° e 2° Punto: L'Amministratore informa l'Assemblea che la situazione debitoria del Condominio è preoccupante in quanto ci sono alcuni Condomini che non pagano totalmente o pagano solo parzialmente le spese condominiali ed inizia l'analisi della questione affermando che il debito del signor [REDACTED] è, a chiusura di bilancio, pari ad euro 4.363,60 a cui si devono sommare le spese legali.

Si passa all'analisi della situazione debitoria, dei signori [redacted] (figlio e proprietario dell'appartamento) e il signor [redacted] (papà e ospite dell'appartamento), che ammonta, nonostante i versamenti effettuati, ad euro 1.655,49. Il signor [redacted] ha dichiarato che l'aveva tenuto all'oscuro del debito e che provvederà a saldarlo. La situazione debitoria del signor [redacted] è di euro 1.108,79 e in quest'anno amministrativo non ha eseguito nessun versamento. I signori [redacted] dichiara che sta attraversando un momento di difficoltà ma si impegna ad onorare il debito contratto nei confronti del Condominio. I signori Condomini stabiliscono all'unanimità di intimare i signori [redacted] a pagare il debito e se questi non lo facessero di procedere con l'attività legale (decreto ingiuntivo). Per le altre pendenze si dà fiducia a quanto dagli stessi affermato ma se non dovessero ottemperare a quanto promesso si procederà legalmente anche nei loro confronti. Si passa successivamente all'analisi delle spese sostenute e dopo averle verificate e chiesto alcune delucidazioni, vengono approvate all'unanimità dall'Assemblea con il relativo riparto dell'anno amministrativo, periodo 01/01/2023 -31/12/2023, corredato da nota sintetica esplicativa, registro di contabilità, riepilogo finanziario di cassa e stato patrimoniale. Il costo sostenuto è stato pari ad Euro 7.117,90, con saldo negativo di Euro 6543,43. I saldi attivi e passivi verranno compensati nel prossimo rendiconto consuntivo.

3° Punto: L'Assemblea nomina consiglieri del Condominio, per l'anno amministrativo, periodo 01/01/2024 - 31/12/2024, i signori [redacted]

4° Punto: L'assemblea approva all'unanimità il rendiconto preventivo con il relativo riparto e scadenza rate periodo 01/01/2024 - 31/12/2024 pari ad Euro 9.105,40, come da prospetti allegati alla presente convocazione.

Le rate avranno le seguenti scadenze:

- 1^ rata entro il 08/02/2024;
- 2^ rata entro il 08/04/2024;
- 3^ rata entro il 08/06/2024.

5° Punto: L'Amministratore riferisce che non ha dato seguito alla delibera assembleare del 31/05/2023 del punto 6° all'O.d.G. in quanto la società [redacted] non dava le garanzie necessarie affinché quanto deliberato fosse mantenuto. I signori Condomini condividono la scelta operata dall'amministratore e comunque ribadiscono la necessità di eseguire l'intervento in quanto i box sono inagibili.

I signori Condomini deliberano all'unanimità di:

- a. Affidare l'incarico per il rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura dei box e della soletta del locale comune alla società [redacted];
- b. Approvare il preventivo di spesa di euro 9.710,00 escluso Iva (10%);
- c. Richiedere due rate straordinarie per la copertura economica del costo che l'intervento richiede. La scadenza sarà stabilita dall'amministratore in relazione al momento in cui verranno eseguiti i lavori;
- d. Incaricare l'amministratore di attivare le procedure necessarie finalizzate alla detrazione fiscale per la ristrutturazione edilizia che è attualmente del 50%;

Il preventivo di spesa prevede lo smontaggio e successiva posa della rete plastificata presente sopra i box che serve da protezione al fine di evitare che la stessa venga bruciata durante la posa a fiamma e prevede inoltre il rifacimento della guaina del locale comune di circa 20 metri con la stessa procedura.

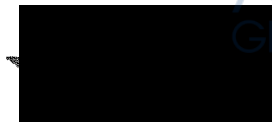
L'Amministratore riferisce che la spesa dell'impermeabilizzazione, compreso opere connesse, sono da ripartire tra i proprietari dei box invece la spesa relativa al locale comune sarà ripartita fra tutti i Condomini in funzione dei millesimi di proprietà. I signori Condomini concordano su quanto proposto dall'Amministratore.

6° Punto: I signori [redacted] deliberano all'unanimità di disdire il contratto in essere con la società [redacted] che attualmente esegue la manutenzione del verde condominiale. La motivazione che il lavoro non viene eseguito ad opera d'arte. Il signor [redacted] si impegna ad fare elaborare un preventivo di spesa ad una società di sua fiducia e lo farà pervenire all'Amministratore. I signori [redacted] approvano quanto sopra emerso.

I signori [redacted] segnalano che il signor [redacted] è solito parcheggiare nel cortile interno del Condominio. Interviene l'Amministratore ribadendo che tale spazio non può essere utilizzato come parcheggio ma è consentito soltanto la sosta per carico e scarico e deve essere lasciato libero sia per il passaggio che per la manovra degli automezzi.

L'Amministratore ribadisce l'obbligo di effettuare la manutenzione delle caldaie erogatrici di gas private e di eseguire la verifica del rendimento dei combustibili (prova dei fumi) come previsto dalla normativa vigente. L'incarico deve essere necessariamente conferito a personale specializzato.

Esauriti gli argomenti all'ordine del giorno letto ed approvato il presente verbale, il Presidente alle ore 19:45 dello stesso giorno dichiara chiusa l'assemblea



Spett.le
Condominio Zerra
Via Enrico Fermi, 2/4
24050 Mornico Al Serio BG

Oggetto: Rinnovo dell'incarico ai sensi dell'art. 1129 C.C.

Lo studio [redacted] con sede legale in [redacted]
[redacted] ringrazia i condomini per la fiducia accordata ed accetta l'incarico di amministrare il condominio per l'anno 2022.

Si informano i gentili condomini che i registri previsti ai numeri 6 e 7 dell'art. 1130 C.C. sono custoditi presso la sede legale della società e che tutti i documenti condominiali sono consultabili, previo appuntamento, dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00/12.30 – 14.30/17.30.

Lo svolgimento dell'incarico prevede i seguenti compensi:

euro 1.065,00 per compenso annuale amministrazione ordinaria;

euro 160,00 per rimborso forfetario spese amministrative (cancelleria, telefono ecc.) e visite al condominio secondo necessità (sono escluse le spese postali documentate);

Le prestazioni per la gestione ordinaria sono precisate qui di seguito:

- Indire e presenziare all'assemblea ordinaria;
- Indire e presenziare ad una riunione ordinaria del Consiglio di condominio;
- Redigere ed inviare un preventivo con riparto delle spese;
- Redigere ed inviare un consuntivo con riparto delle spese;
- Accedere al condominio secondo necessità;
- Eseguire le delibere assembleari;
- Disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni dei servizi;
- Conservare i documenti d'archivio;
- Rappresentare legalmente il condominio;
- Curare i rapporti con i fornitori del condominio;
- Curare i rapporti con la pubblica amministrazione inerenti alla gestione ordinaria.



ANACI

“Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, N.4 (G.U.N 22 DEL 26/01/2013)”

Per ogni eventuale assemblea straordinaria il compenso sarà pari a Euro 110,00.

Per la redazione e l'invio del modello 770 e quadro A.C. ed invio telematico delle certificazioni uniche il costo sarà pari ad Euro 160,00.

Per ogni eventuale F24 mensile inoltrato (obblighi fiscali previsti dalla finanziaria 2007), compreso la redazione e l'invio ai fornitori della relativa certificazione, il compenso sarà pari ad Euro 15,00.

Per la gestione e l'aggiornamento dei registri previsti ai numeri 6 e 7 dell'art. 1130 C.C. il compenso sarà pari ad Euro 120,00.

Per ogni richiamo di pagamento per il mancato pagamento delle spese condominiali il compenso sarà pari ad Euro 15,00 (da addebitare al condomino richiamato).

Per la gestione delle pratiche legali di recupero credito per morosità il compenso annuo sarà pari ad Euro 100,00 (da addebitare al condomino moroso).

Per ogni riparto fuori bilancio tra proprietario ed inquilino, eseguiti su richiesta del condomino interessato, il compenso sarà pari ad Euro 25,00 (da addebitare al condomino richiedente).

Per redazione certificazioni di recupero fiscale e relativo invio telematico all'agenzia delle entrate (ristrutturazione edilizia/risparmio energetico) il compenso sarà pari ad Euro 20,00 cad.

Per la gestione della privacy, come previsto dal GDPR UE 679/2016, il compenso sarà pari a Euro 80,00:

Si precisa che i compensi sopra esposti sono onnicomprensivi, anche di tutte le attività straordinarie di piccola entità; per manutenzioni straordinarie importanti (rifacimento tetti, facciate ecc.) la percentuale per compenso straordinario oscillerà tra il 5% e l'1% e precisamente:

- | | |
|---|----------------------|
| - Per lavori fino ad Euro 10.000,00 | nessun compenso; |
| - Per lavori da Euro 10.000,00 ad Euro 30.000,00 | compenso pari al 5%; |
| - Per lavori da Euro 30.000,00 ad Euro 50.000,00 | compenso pari al 4%; |
| - Per lavori da Euro 50.000,00 ad Euro 70.000,00 | compenso pari al 3%; |
| - Per lavori da Euro 70.000,00 ad Euro 100.000,00 | compenso pari al 2%; |
| - Oltre Euro 100.000,00 | compenso pari al 1%. |

Le cifre sopraindicate sono da considerarsi escluso I.V.A. .

Cordiali saluti.

Trescore B.rio, 09/02/2024



ANACI

“Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, N.4 (G.U.N 22 DEL 26/01/2013)”



Orari d'apertura lunedì - venerdì 09:00-12:30 / 14:30 - 17:30
Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26-1-2013).

ZERRA - Preventivo - Gestione IMPERMEABILIZZAZIONE BOX E SOLETTA

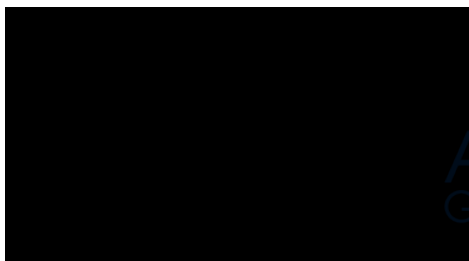
ZERRA

VIA ENRICO FERMI 2/4 - 24050 MORNICO AL SERIO - Codice Fiscale [REDACTED]

Codice	Descrizione	Importo movimento	Totale conto
026	<u>STRAORDINARIE</u>		
026.001	IMPERMEABILIZZAZIONE ZONA BOX E SOLETTA	10.681,00 €	
	026 - STRAORDINARIE		10.681,00 €
	Totale Generale		10.681,00 €

DELIBERA ASSEMBLEARE DEL 08/02/2024 PUNTO 5

INFORMO I SIG.RI CONDOMINI CHE I LAVORI INIZIERANNO A PARTIRE DALLA PROSSIMA SETTIMANA, SE LE CONDIZIONI METEOROLOGICHE LO PERMETTERANNO



ZERRA - Preventivo - Gestione IMPERMEABILIZZAZIONE BOX E SOLETTA

ZERRA

VIA ENRICO FERMI 2/4 - 24050 MORNICO AL SERIO - Codice Fiscale 92011930168

Unità	Nominativo	P/C	026 - STRAORDINARIE		Totale Spese
			Mill.	Importo	
1		P	100,600	1.074,51 €	1.074,51 €
2		P	100,520	1.073,65 €	1.073,65 €
3		P	106,500	1.137,53 €	1.137,53 €
4		P	106,440	1.136,89 €	1.136,89 €
5		P	106,090	1.133,15 €	1.133,15 €
6		P	106,040	1.132,61 €	1.132,61 €
Scala A			626,190	6.688,34 €	6.688,34 €
7		P	108,370	1.157,50 €	1.157,50 €
8		P	108,510	1.159,00 €	1.159,00 €
9		P	101,220	1.081,13 €	1.081,13 €
Scala B			318,100	3.397,63 €	3.397,63 €
10		P	4,340	46,36 €	46,36 €
11		P	4,340	46,36 €	46,36 €
Box BOX			8,680	92,72 €	92,72 €
12		P	9,660	103,18 €	103,18 €
13		P	11,060	118,13 €	118,13 €
14		P	10,270	109,69 €	109,69 €
15		P	16,040	171,32 €	171,32 €
MAGAZZINO MAGAZZINO			47,030	502,32 €	502,32 €
Stabile A			1000,00 0	10.681,01 €	10.681,01 €
Totale senza arrotondamenti			1000,00 0	10.681,01 €	10.681,01 €
Arrotondamenti				-0,01 €	-0,01 €
Totale Generale			1000,00 0	10.681,00 €	10.681,00 €

ZERRA - Piano Rateale - Gestione IMPERMEABILIZZAZIONE BOX E SOLETTA

ZERRA

VIA ENRICO FERMI 2/4 - 24050 MORNICO AL SERIO - Codice Fiscale 92011930168

Unità	Nominativo	P/C	Totale Preventivo	Totale Rate	Rata n. 1 del 08/05/2024	Rata n. 2 del 08/07/2024
1		P	1.120,87 €	1.120,87 €	560,44 €	560,44 €
2		P	1.176,83 €	1.176,83 €	588,41 €	588,41 €
3		P	1.137,53 €	1.137,53 €	568,76 €	568,76 €
4		P	1.136,89 €	1.136,89 €	568,45 €	568,45 €
5		P	1.297,64 €	1.297,64 €	648,82 €	648,82 €
6		P	1.132,61 €	1.132,61 €	566,30 €	566,30 €
7		P	1.157,50 €	1.157,50 €	578,75 €	578,75 €
8		P	1.159,00 €	1.159,00 €	579,50 €	579,50 €
9		P	1.252,45 €	1.252,45 €	626,23 €	626,23 €
14		P	109,69 €	109,69 €	54,84 €	54,84 €
Stabile A			10.681,01 €	10.681,01 €	5.340,50 €	5.340,50 €
Totale Generale			10.681,01 €	10.681,01 €	5.340,50 €	5.340,50 €

IL PAGAMENTO DELLE RATE DOVRA' ESSERE EFFETTUATO TRAMITE BONIFICO

ergamo
Immobiliari

nto
n. pign.
ASTE
GIUDIZIARIE®
rità della documentazione da



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 592/2023

PROMOSSA DA
ITACA SPV srl



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



Le unità oggetto di pignoramento risultano regolarmente intestate ai Sig.ri

per diritti di 1/2 della Piena proprietà in regime di comunione dei beni e

per diritti di 1/2 della Piena proprietà in regime di comunione dei beni, nel Comune di Mornico al Serio (Bg) e precisamente:

1) Al foglio 4, particella 1204, sub 3 indirizzo via Giuseppe Mazzini, piano P1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, superficie 97,00, rendita € 284,05

Confini Appartamento al piano primo: parte affaccio su corsello e parte appartamento altra proprietà, affaccio su via Fermi, parte appartamento altra proprietà e parte scala comune, affaccio su corsello.

Confini Cantina al piano interrato: vano scala, cantina altra proprietà, disimpegno comune, cantina altra proprietà.

2) Al foglio 4, particella 1204, sub 15, via Enrico Fermi, piano S1, comune Mornico al Serio, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 20,45

Confini Autorimessa al piano interrato: autorimessa altra proprietà, corsello comune, autorimessa altra proprietà, muro contro terra.

1. **UBICAZIONE:**

via Fermi, 4, 24050 Mornico Al Serio (BG)
Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamenti, cantina e box – via Fermi, 4

2. **DESCRIZIONE:**

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamenti, cantina e box

Le unità immobiliari soggette a pignoramento, ossia l'appartamento, la cantina e l'autorimessa, si trovano in via Fermi, 4 (catastalmente solo per appartamento via Mazzini sn) a Mornico al Serio. L'edificio che ospita l'appartamento e la cantina è distribuito su tre piani fuori terra ed uno interrato. Le autorimesse sono collocate in un edificio separato, parzialmente interrato e con accesso tramite scivolo e corsello da via Fermi. La costruzione segue una tecnologia tradizionale, con una struttura portante in cemento armato, muri in cls nel piano interrato e nell'edificio delle autorimesse. Pilastri e travi sono in cemento armato, mentre le solette sono in laterocemento. Balconi, gronde e scale sono realizzati in cemento armato. Le facciate esterne sono principalmente intonacate e colorate, e il tetto a falde è coperto da tegole.

L'appartamento al primo piano è attualmente occupato dagli esecutati ed è completamente arredato. Si compone di un soggiorno con un terrazzo che si affaccia su via Fermi e una cucina con un balcone che si affaccia sul corsello. Un disimpegno conduce alle due camere da letto e al bagno, oltre ad un piccolo ripostiglio. Il bagno è dotato di vasca, wc, bidet, lavabo e attacco per la lavatrice. Le pareti interne dell'appartamento sono state intonacate e dipinte, tranne quelle del bagno e della cucina, rivestite in ceramica. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia in tutto l'appartamento, ad eccezione della cucina e del bagno, dove sono presenti piastrelle in ceramica. Alcune pareti della cucina sono rivestite in perline. Gli infissi esterni sono in legno verniciato con vetro doppio e persiane in legno. La porta d'ingresso è in legno di sicurezza, mentre le porte interne sono in tamburato, ad eccezione della porta del ripostiglio, che è a soffietto in pvc. I terrazzi hanno pavimenti in gres, con una parte del parapetto in muratura e una parte in metallo.

L'unità immobiliare è dotata di reti per la distribuzione del gas, dell'acqua e dell'elettricità. Il sistema di riscaldamento è autonomo, con la caldaia posizionata sul balcone e radiatori in ghisa in ogni locale. È presente uno split per l'aria condizionata nel soggiorno, con l'unità esterna posizionata sul terrazzo.

La cantina, situata al piano interrato, è accessibile dal cortile esterno e ha una porta in lamiera e pavimento in cls (ALLEGATO 4: Documentazione fotografica).

E' posto al piano Primo. L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno. Condizioni generali dell'immobile: L'edificio che contiene le unità soggette a valutazione si trova in condizioni accettabili, così come l'appartamento stesso. Le finiture interne dell'appartamento, in linea con quelle comunemente presenti negli edifici costruiti nello stesso periodo, mostrano un adeguato stato di conservazione e manutenzione (ALLEGATO 4: Documentazione fotografica).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

[REDACTED]

[REDACTED]

Accessori	
Appartamenti, cantina e box 1. Box	Posto al piano seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di 12,00 MQ mq Valore a corpo: € 8000 Note: L'autorimessa di 12,00 mq, collocata in un edificio separato parzialmente interrato, è accessibile tramite scivolo e corsello da via Fermi. E' provvista di basculante in metallo e ha pareti in blocchi di cemento e pavimento in cls (ALLEGATO 4: documentazione fotografica).

3. **DATI CATASTALI:**

Identificativo corpo: Appartamenti, cantina e box

Sig.ri [REDACTED] per diritti di 1/2 della Piena proprietà in regime di comunione dei beni e [REDACTED] per diritti di 1/2 della Piena proprietà in regime di comunione dei beni, foglio 4, particella 1204, subalterno 3, indirizzo via Giuseppe Mazzini, piano P1, comune Mornico al Serio, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, superficie 97,00, rendita € 284,05

Identificativo corpo: Appartamenti, cantina e box

Intestazione: Sig.ri [REDACTED] per diritti di 1/2 della Piena proprietà in regime di comunione dei beni e [REDACTED]

[REDACTED] per diritti di 1/2 della Piena proprietà in regime di comunione dei beni, foglio 4, particella 1204, subalterno 15, indirizzo via Enrico Fermi, piano S1, comune Mornico al Serio, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 20,45

4. **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Identificativo corpo: Appartamenti, cantina e box.

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

5. **CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Identificativo corpo: Appartamenti, cantina e box

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

6. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Identificativo corpo: **Appartamenti, cantina e box**

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

7. CONTINUITÀ TRASCRIZIONI:

Identificativo corpo: **Appartamenti, cantina e box**

Continuità trascrizione: SI

8. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE:

Identificativo corpo: **Appartamenti, cantina e box**

Occupato da gli esecutati Sig.ri [REDACTED] con relativa famiglia

9. CONSISTENZA SINGOLO CORPO:

Identificativo corpo: **Appartamenti, cantina e box**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P1	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
Balconi P1	sup lorda di pavimento	15,00	0,33	4,95
Cantina PI	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
		110,00		96,60

10. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.011,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.193,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Per arrotondamento	€ -6,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.900,00