

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 398/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA MAGRI'



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Maurizio Spreafico  
**Codice fiscale:** SPRMRZ59H30A794C  
**Studio in:** Via Del Polaresco 15 - 24129 Bergamo  
**Telefono:** 339-3821195  
**Email:** spreafico.maurizio@libero.it  
**Pec:** maurizio.spreafico@archiworldpec.it

Beni in **San Paolo D'argon (BG)**  
Località/Frazione  
via Aldo Moro n. 57

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento in villino con autorimessa e locale deposito

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	9
Corpo: A- Appartamento con giardino	9
Corpo: B- Autorimessa piano interrato	9
Corpo: C- Magazzino	9
<b>2. DESCRIZIONE</b>	10
DESCRIZIONE GENERALE	10
Corpo: A- Appartamento con giardino	10
Corpo: B- Autorimessa piano interrato	12
Corpo: C- Magazzino	13
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	14
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	15
Corpo: A- Appartamento con giardino	15
Corpo: B- Autorimessa piano interrato	15
Corpo: C- Magazzino	16
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	16
Corpo: A- Appartamento con giardino	16
Corpo: B- Autorimessa piano interrato	16
Corpo: C- Magazzino	17
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	17
Corpo: A- Appartamento con giardino	17
Corpo: B- Autorimessa piano interrato	17
Corpo: C- Magazzino	17
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	18
Corpo: A- Appartamento con giardino	20
Corpo: B- Autorimessa piano interrato	22
Corpo: C- Magazzino	24
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	24
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	25
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	26
Corpo: A- Appartamento con giardino	26

Corpo: B- Autorimessa piano interrato .....	27
Corpo: C- Magazzino .....	27
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>28</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>28</b>
Corpo: A- Appartamento con giardino .....	28
Corpo: B- Autorimessa piano interrato .....	28
Corpo: C- Magazzino .....	28
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>28</b>
Criterio di stima .....	28
Fonti d'informazione .....	28
Valutazione corpi.....	29
Adeguamenti e correzioni della stima.....	30
Prezzo base d'asta del lotto.....	30
Regime fiscale della vendita .....	30

### **Lotto: 002 - Appartamento in villino con autorimessa e locale deposito**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>31</b>
Corpo: A- Appartamento con giardino .....	31
Corpo: B- Autorimessa piano interrato .....	31
Corpo: C- Magazzino .....	31
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>32</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	32
Corpo: A- Appartamento con giardino .....	32
Corpo: B- Autorimessa piano interrato .....	34
Corpo: C- Magazzino .....	35
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>36</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>37</b>
Corpo: A- Appartamento con giardino .....	37
Corpo: B- Autorimessa piano interrato .....	37
Corpo: C- Magazzino .....	37
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>38</b>
Corpo: A- Appartamento con giardino .....	38
Corpo: B- Autorimessa piano interrato .....	38
Corpo: C- Magazzino .....	38
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>39</b>
Corpo: A- Appartamento con giardino .....	39

Corpo: B- Autorimessa piano interrato .....	39
Corpo: C- Magazzino .....	39
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>39</b>
Corpo: A- Appartamento con giardino .....	42
Corpo: B- Autorimessa piano interrato .....	44
Corpo: C- Magazzino .....	46
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>46</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>47</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>48</b>
Corpo: A- Appartamento con giardino .....	48
Corpo: B- Autorimessa piano interrato .....	49
Corpo: C- Magazzino .....	49
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>49</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>50</b>
Corpo: A- Appartamento con giardino .....	50
Corpo: B- Autorimessa piano interrato .....	50
Corpo: C- Magazzino .....	50
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>50</b>
Criterio di stima .....	50
Fonti d'informazione .....	50
Valutazione corpi.....	50
Adeguamenti e correzioni della stima.....	51
Prezzo base d'asta del lotto.....	52
Regime fiscale della vendita .....	52

### **Lotto: 003 - Autorimessa al piano interrato**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>53</b>
Corpo: A- Autorimessa piano interrato .....	53
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>53</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	53
Corpo: A- Autorimessa piano interrato .....	53
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>54</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>55</b>
Corpo: A- Autorimessa piano interrato .....	55
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>55</b>
Corpo: A- Autorimessa piano interrato .....	55

<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	55
Corpo: A- Autorimessa piano interrato .....	55
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	55
Corpo:.....	58
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	58
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	58
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	58
Corpo: A- Autorimessa piano interrato .....	58
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	59
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	59
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	59
Criterio di stima .....	59
Fonti d'informazione .....	59
Valutazione corpi.....	59
Adeguamenti e correzioni della stima.....	60
Prezzo base d'asta del lotto.....	60
Regime fiscale della vendita .....	60

### **Lotto: 004 - Autorimessa al piano interrato**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	61
Corpo: A- Autorimessa piano interrato .....	61
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	61
DESCRIZIONE GENERALE .....	61
Corpo: A- Autorimessa piano interrato .....	61
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	62
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	63
Corpo: A- Autorimessa piano interrato .....	63
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	63
Corpo: A- Autorimessa piano interrato .....	63
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	63
Corpo: A- Autorimessa piano interrato .....	63
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	63
Corpo:.....	66
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	66
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	66
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	66

Corpo: A- Autorimessa piano interrato .....	66
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>67</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>67</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>67</b>
Criterio di stima .....	67
Fonti d'informazione .....	67
Valutazione corpi.....	67
Adegamenti e correzioni della stima .....	68
Prezzo base d'asta del lotto.....	68
Regime fiscale della vendita .....	68

### **Lotto: 005 - Autorimessa al piano interrato**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>69</b>
Corpo: A- Autorimessa piano interrato .....	69
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>69</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	69
Corpo: A- Autorimessa piano interrato .....	69
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>70</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>71</b>
Corpo: A- Autorimessa piano interrato .....	71
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>71</b>
Corpo: A- Autorimessa piano interrato .....	71
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>71</b>
Corpo: A- Autorimessa piano interrato .....	71
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>71</b>
Corpo:.....	74
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>74</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>74</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>74</b>
Corpo: A- Autorimessa piano interrato .....	74
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>75</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>75</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>75</b>
Criterio di stima .....	75
Fonti d'informazione .....	75
Valutazione corpi.....	75

Adeguamenti e correzioni della stima.....	76
Prezzo base d'asta del lotto.....	76
Regime fiscale della vendita .....	76

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRÌ  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 07-03-2024 alle 10:15  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Creditore Intervenuto:** Agenzia delle entrate-Riscossione,  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Maurizio Spreafico  
**Data nomina:** 11-10-2023  
**Data giuramento:** 13-10-2023  
**Data sopralluogo:** 26-10-2023  
**Cronologia operazioni peritali:** 1-richiesta in catasto visure storiche e planimetrie 2-verifiche in Conservatoria 3-Sopralluogo: 26/10/23 4-Accesso Comune di San Paolo d'Argon 27/12/2023 5-Stesura perizia



Beni in **San Paolo D'argon (BG)**  
via Aldo Moro n. 57

## **Lotto: 001 - Appartamento in villino con autorimessa e locale deposito**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A- Appartamento con giardino.**

**Abitazione in villini [A7] sito in via Aldo Moro n. 57**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ S.R.L. IN LIQUIDAZIONE ██████████

foglio 7, particella 5611, subalterno 3, indirizzo VIA ALDO MORO n. SN , piano T, comune SAN PAOLO D'ARGON , categoria A/7, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 69 m2, rendita € Euro 392,51

Derivante da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 15/06/2016 Pratica n. BG0077017 in atti dal 16/06/2016 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 19265.1/2016)

Confini: nord: mapp 767 est: sub 4-sub 34 sud: sub 34 ovest: sub 34, sub 35, sub 2

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

si

**Identificativo corpo: B- Autorimessa piano interrato.**

**sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ S.R.L. IN LIQUIDAZIONE sede in ██████████

foglio 7, particella 5611, subalterno 17, indirizzo via Aldo Moro, piano S1, comune SAN PAOLO D'ARGON , categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita € Euro 33,47

Derivante da: COSTITUZIONE del 25/06/2014 Pratica n. BG0106145 in atti dal 25/06/2014 COSTITUZIONE (n. 1124.1/2014)

Confini: Nord: terrapieno Est: altra proprietà sub 703 Sud: corsello comune sub 34 Ovest: sub 704

**Identificativo corpo: C- Magazzino.**

**sito in via Aldo Moro n. 57**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** ██████████ S.R.L. IN LIQUIDAZIONE sede ██████████  
 foglio 7, particella 5611, subalterno 704, indirizzo via Aldo Moro, piano S1, comune SAN PAOLO D'AR-  
 GON , categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq, superficie 27 mq, rendita € Euro 46,58

**Derivante da:** VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2020 Pratica n. BG0023452 in atti dal  
 02/03/2020 AUTORIMESSA-DEPOSITO MAGAZZINO (n. 6043.1/2020)

**Confini:** Nord: terrapieno Est: sub 17 Sud: corsello comune sub 34 Ovest: sub 35-sub 15

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

Le unità immobiliari sono all'interno di un'area residenziale caratterizzate da costruzioni del tipo appartamento in 'villa', al limitare della zona agricola e polifunzionale

**Caratteristiche zona:** di espansione 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:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Trescore Balneario.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A- Appartamento con giardino**

Appartamento in villino, ad uso civile abitazione situato al piano terra, con accesso dal vano scala. Due vani ed accessori.

Ingresso nel soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, una camera da letto, un giardino lato nord ed un giardino lato sud

Superficie complessiva di circa mq **170,60**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Aldo Moro 57; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: c.a.

	condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta a battente singola o doppia</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>antoni</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: ripostiglio camera
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>polistirolo</b> rivestimento: <b>intonaco ai silicati</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>intonacati</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: bagno
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>fanc-oil</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

<i>Energia solare</i>	tipologia: <b>pannelli fotoelettrici a fotocellule</b> utilizzazione: <b>integrazione parti comuni</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Note: Pannelli solari condominiali sulla copertura
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>pannelli radianti a pavimento</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2016
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	a gas con caldaia autonoma, pannelli radianti a pavimento
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2016
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: di cui al corpo **B- Autorimessa piano interrato**

Autorimessa interrata accessibile da rampa e corsello coperto

Superficie complessiva di circa mq **20,37**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Aldo Moro 57; ha un'altezza utile interna di circa m. da m 2,45 a m 2,97

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

**Caratteristiche descrittive**

<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancelli</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>

<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>Cemento aramato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>predalles e c.a</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antincendio</i>	tipologia: <b>estintori</b> accessibilità VV.FF.: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non disponibile</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2016
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

Descrizione: di cui al corpo **C- Magazzino**

Magazzino interrato accessibile da rampa e corsello coperto

Superficie complessiva di circa mq **29,33**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Aldo Moro 57; ha un'altezza utile interna di circa m. da 2,45 a 3,58

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

#### Caratteristiche descrittive

<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b>

	materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>Cemento armato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>predalles e c.a</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antincendio</i>	accessibilità VV.FF.: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non disponibile</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2016
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Abitazione in villini [A7] sito in via Aldo Moro n. 57****Numero pratica: 6/09 del 14/dicembre 2009 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/05/2009 al n. di prot. 3317

Rilascio in data 14/12/2009 al n. di prot. 3317

Abitabilità/agibilità in data 06/07/2016 al n. di prot. 6937

**Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento con giardino**

sito in **San Paolo D'argon (BG)**,

**Numero pratica: 6/09 del 14/dicembre 2009 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/05/2009 al n. di prot. 3317

Rilascio in data 14/12/2009 al n. di prot. 3317

Abitabilità/agibilità in data 18/05/2016 al n. di prot. 4375

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Autorimessa piano interrato

sito in **via Aldo Moro n. 57**

**Numero pratica: 6/09 del 14/dicembre 2009 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/05/2009 al n. di prot. 3317

Rilascio in data 14/12/2009 al n. di prot. 3317

Abitabilità/agibilità in data 18/05/2015 al n. di prot. 4375

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C- Magazzino

sito in **via Aldo Moro n. 57**

**Numero pratica: 1852**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere

Per lavori: CAMBIO D'USO DI AMBIENTE RESIDENZIALE SENZA INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/02/2020 al n. di prot. 1852

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C- Magazzino

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A- Appartamento con giardino.**

**Abitazione in villini [A7] sito in via Aldo Moro n. 57**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella zona cucina formazione di un tavolato di cm 65 circa per tutta l'altezza Nella camera da letto tavolato per formazione ripostiglio/armadio a muro

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Planimetria con inserimento nuova spalletta zona cucina e formazione di griglia di aerazione sulla porta del ripostiglio/armadio

Oneri di regolarizzazione	
<i>rilievo appartamento</i>	€ 250,00
<i>Scia in sanatoria per opere interne</i>	€ 1.000,00
<i>Diritti di segreteria</i>	€ 100,00
<i>sanzione</i>	€ 1.000,00
<i>Griglia di aerazione sulla porta del ripostiglio/armadio</i>	€ 200,00
<b>Totale oneri: € 2.550,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: B- Autorimessa piano interrato.**

**sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

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

**Identificativo corpo: C- Magazzino.  
sito in via Aldo Moro n. 57**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A- Appartamento con giardino.  
Abitazione in villini [A7] sito in via Aldo Moro n. 57**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C. C. n. 19 del 26/08/2019
Zona omogenea:	RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 17 - R4 RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Esistente
Rapporto di copertura:	Esistente
Altezza massima ammessa:	Esistente
Volume massimo ammesso:	Esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: B- Autorimessa piano interrato.  
sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C. C. n. 19 del 26/08/2019
Zona omogenea:	RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 17 - R4 RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Esistente
Rapporto di copertura:	Esistente
Altezza massima ammessa:	Esistente
Volume massimo ammesso:	Esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



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

**Identificativo corpo: C- Magazzino.  
sito in via Aldo Moro n. 57**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C. C. n. 19 del 26/08/2019
Zona omogenea:	RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 17 - R4 RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Esistente
Rapporto di copertura:	Esistente
Altezza massima ammessa:	Esistente
Volume massimo ammesso:	Esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A- Appartamento con giardino.  
Abitazione in villini [A7] sito in via Aldo Moro n. 57**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella zona soggiorno/cucina presenza di un tavolato/spalletta di profondità di c.a 65 cm per tutta l'altezza

Regolarizzabili mediante: Presentazione di una nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Planimetria con inserimento del tavolato/spalletta di profondità di c.a 65 cm per tutta l'altezza nella zona soggiorno/cucina

Oneri di regolarizzazione	
<i>Docfa</i>	€ 350,00
<i>Diritti catastali</i>	€ 50,00
<b>Totale oneri: € 400,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B- Autorimessa piano interrato.  
sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

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

**Identificativo corpo: C- Magazzino.  
sito in via Aldo Moro n. 57**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/09/1991 al 08/12/2005. 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.

per quota di 1/2 acquistano in Comune di San Paolo d'Argon appezzamento di terreno particella 137 di are 40.00

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/09/1991 al 27/09/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: nato a BIANZANO (BG) il per quota di 1/2 nato a BRACCA DI COSTA SERINA (BG) il per quota di 1/2 acquistano in Comune di San Paolo d'Argon appezzamento di terreno particella 137 di are 40.00 Si riporta, parte del "quadro d" della nota di trascrizione: Omissis

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/12/2005 al 27/09/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione legittima in morte del rispettivo marito e dichiarazione di successione registrata a Bergamo 2 in data 28 settembre 2006 al n.802 vol.2006/6 trascritta a Bergamo in data 13 agosto 2009 ai n.ri 52315/32694 - accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo in data 30 novembre 2007 ai nn. 73572/42098, tra gli altri la particella 4580 di are 36.60, la quale deriva dall'originario mappale 137 in forza di FRAZIONAMENTO del 27/06/2006 Pratica n. BG0142108 in atti dal 06/07/2006 (n. 142108.1/2006)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/09/2007 al. In forza di ante ventennio - 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.

hanno venduto alla società " S.R.L." in Comune amministrativo e censuario di SAN PAOLO D'ARGON la proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno censita a Catasto Terreni al foglio n. 9 con il mappale n. 4760 di are 15.28, la quale deriva dall'originario mappale 4580 in forza di frazionamento del 13/09/2007 Pratica n. BG0271375 in atti dal 13/09/2007 (n. 271375.1/2007). Si riporta parzialmente il quadro della nota di trascrizione "Omissis DISPONIBILITA' E IL GODIMENTO FATTA ECCEZIONE PER: A) LA FOGNATURA PRIVATA QUI DI SEGUITO RICHIAMATA; B) GLI OBBLIGHI E GLI ONERI PORTATI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "P.L. RESIDENZIALE C2C/1- VIA MANZONI/S.LORENZO" STIPULATO CON IL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON IN FORZA DELL'ATTO IN DATA 7 DICEMBRE 2006 AL N.131012 DI REP. NOTAIO SELLA, TRASCritto IN DATA 19 DICEMBRE 2006 AI NN.81876/49181 E QUANTO PREVISTO DAL SUCCESSIVO PROGETTO ESECUTIVO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE; C) LA SERVITU' E.N.E.L COSTITUITA IN DATA 10 GIUGNO 1964. CLAUSOLE SPECIALI I SIGNORI E I SIGNORI SI SONO IMPEGNATI A LORO CURA E SPESE IN PROPORZIONE AI MC. DI APPARTENENZA AL P.L. E: Omissis 3) GARANTISCONO DI AVER GIA' PROCEDUTO, A LORO CURA E SPESA, ALLA ESATTA DELIMITAZIONE E MISURAZIONE DELL'AREA QUI IN CONTRATTO, NEL SUO INSIEME, MEDIANTE PICCHETTAMENTO DELLA STESSA, MISURAZIONE CHE DICHIARANO ESSERE GIA' STATE PORTATE A TERMINE. LE SOCIETA' ACQUIRENTI, SI OBBLIGANO AD ASSUMERE, A PROPRIO CARICO, LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DALLA DETTA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE E DALLE RELATIVE TAVOLE DI PROGETTO DEL P.L. ALLEGATE ALLA STESSA E AD ASSUMERE, A PROPRIO CARICO, GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL PROGETTO ESECUTIVO DEFINITIVO NELLA PROPORZIONE DI MC.7.369,75 DI APPARTENENZA AL P.L. MENTRE PER LA QUOTA DI MC.3.128,95 DETTI OBBLIGHI RIMARRANNO IN CARICO AL SIGNOR O AVENTI CAUSA CHE, A TALE SCOPO, SI OBBLIGA. LE SOCIETA' ACQUIRENTI HANNO PRESO ATTO CHE LE AREE QUI IN OGGETTO SONO ATTRAVERSATE DALLA VIA S. LORENZO ALLA VIA MANZONI, COME RISULTA DALLA TAVOLA N.2 DEL DETTO P.L. DA: 1) UNA TUBAZIONE DEL GAS METANO E

ACQUEDOTTO POSTA, COME RISULTA DALLE PLANIMETRIE RILASCIATE DAGLI ENTI EROGATORI, NEL SOTTOSUOLO DELLA REALIZZANDA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, LA CUI AREA E' GIA' STATA CEDUTA AL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON IN FORZA DELLA CITATA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE; 2) UNA FOGNATURA PRIVATA INTERRATA A SERVIZIO DELLE ABITAZIONI DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] LA SOCIETA' [REDACTED], IN QUALITA' DI ACQUIRENTE DEI MAPPALI 4586 E 4764 E LA SOCIETA' [REDACTED], IN QUALITA' DI ACQUIRENTE DEL MAPPALE 4763, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DEL FABBRICATO DI VIA MANZONI N.9 AL MAPPALE 1360 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE SULLA REALIZZANDA STRADINA PEDONALE CHE SORGERA' SULLE DETTE AREE E AVENTE UNA SEZIONE DI MT. 2, NEL CUI SOTTOSUOLO LE SOCIETA' ACQUIRENTI [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., [REDACTED] S.R.L., [REDACTED] S.P.A. E [REDACTED] S.R.L. NONCHE' IL SIGNOR [REDACTED] AVRANNO IL DIRITTO DI POSIZIONARE E MANTENERE, OLTRE CHE SU DETTE AREE ANCHE SUL CORRISPONDENTE TRATTO DI VERDE PUBBLICO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON FINO ALLO SBOCCO SULLA REALIZZANDA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, TUTTE LE RETI DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI PREVISTE DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE, COSI' COME INDICATO SULLA TAVOLA 7/A ALLEGATA ALLA CITATA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'; A TAL PROPOSITO SI PRECISA INOLTRE CHE LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4586, AVRA' IL DIRITTO DI APRIRE SU DETTA STRADINA PEDONALE ACCESSI DIRETTI AGLI EDIFICANDI FABBRICATI SULL'AREA DI SUA PROPRIETA'. LE SOCIETA' ACQUIRENTI SI OBBLIGANO A SOSTENERE, IN PROPORZIONE ALLA CUBATURA QUI ACQUISTATA SINGOLARMENTE IN RAPPORTO ALLA CUBATURA DI MC.7.369,75: A) TUTTE LE SPESE PER I LAVORI DI DEVIAZIONE DEL TRATTO DI FOGNATURA PRIVATA DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] NONCHE' [REDACTED] NEL SOTTOSUOLO DELLA STRADINA PEDONALE DI MT.2 DI CUI SOPRA, COMPRESSE LE EVENTUALI MODIFICHE AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI ESISTENTI E LA REALIZZAZIONE DI QUELLI DI NUOVA FORMAZIONE A SERVIZIO ANCHE DEI REALIZZANDI EDIFICI SULLE AREE QUI IN OGGETTO; B) TUTTE LE SPESE PER LO SPOSTAMENTO E/O INTERRAMENTO DELLA LINEA E.N.E.L., PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRADE PRIVATE PEDONALI E CARRALI CHE DIPARTONO L'UNA DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE E L'ALTRA DA VIA MANZONI E PER LA REALIZZAZIONE DELLA DETTA STRADINA PEDONALE. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R. L. E IL SIGNOR [REDACTED] COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DEL FABBRICATO IN VIA MANZONI N.9 AL MAPPALE 1360 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] CHE ACCETTANO LA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRALE SULLA DETTA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI IDENTIFICATA AL C.T. CON IL MAPPALE 4594. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L. E IL SIGNOR [REDACTED] IN QUALITA' DI COMPROPRIETARI DEL MAPPALE 4594, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4759, 4763 E 4765, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4761, 4766, 4764 E 4586, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L. E A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4599, 4757, 4758, 4596, 4755 E 4756 E DEL FABBRICATO AL MAPPALE 1359 IN VIA MANZONI N.7, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DEL SIGNOR [REDACTED] I QUALI TUTTI ACCETTANO, ANCHE A FAVORE DELLA SIGNORA LONGHI GIANNINA, NATA A CENATE D'ARGON IL 17 DICEMBRE 1932 COMPROPRIETARIA CON IL SIGNOR [REDACTED] DEL DETTO FABBRICATO, LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., QUALE PROPRIETARIA DELLE AREE AI MAPPALI 4764 E 4766 E LA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., QUALE PROPRIETARIA DELLE AREE AI MAPPALI 4763, 4765 E 4759, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, RECIPROCA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI A FAVORE DEI MAPPALI 4766, 4761 E 4586, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L. E A FAVORE DEL MAPPALE 4759, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., SERVITU' DA ESERCITARE SULLE AREE MEGLIO IDENTIFICATE SULLA PRECITATA PLANIMETRIA QUI ALLEGATA E SECONDO L'EFFETTIVA REALIZZAZIONE DELLA STRADA PRIVATA. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEI MAPPALI 4766, 4761, 4762 E 4767, LA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4768 E LA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4760 COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, RECIPROCA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE A FAVORE DEI MAPPALI 4766, 4761, 4762 E 4767, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., A FAVORE DEL MAPPALE 4760, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L. E A FAVORE DEL MAPPALE 4768, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L., SERVITU' DA ESERCITARE SULLE AREE MEGLIO IDENTIFICATE SULLA PRECITATA PLANIMETRIA QUI ALLEGATA E SECONDO L'EFFETTIVA REALIZZAZIONE DELLA STRADA PRIVATA. LE SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., [REDACTED] S.R.L., [REDACTED] S.P.A. E [REDACTED] S.R.L.

NONCHE' IL SIGNOR [REDACTED] QUALI PROPRIETARI DI TUTTE LE AREE COMPRESSE NEL PERIMETRO DELLA LOTTIZZAZIONE, COSTITUISCONO, SU DETTE AREE A TITOLO GRATUITO, LA SERVITU' RECIPROCA DI POSA E MANTENIMENTO DI TUTTE LE RETI DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI TECNOLOGICI PREVISTE DAL PROGETTO ESECUTIVO DELLA DETTA LOTTIZZAZIONE. GLI INTERVENUTI TUTTI CONVENGONO CHE SU DETTE STRADE PRIVATE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI E PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE NON POTRA' ESSERE PARCHEGGIATO QUALSIASI AUTOMEZZO. SUCCESSIVAMENTE ALLA ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE GLI ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEL NUOVO TRATTO DI FOGNATURA PRIVATA, DELLA STRADINA PEDONALE, DELLA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI E DELLA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, SARANNO A CARICO DEI PROPRIETARI DEI FABBRICATI GIA' EDIFICATI E SERVITI DA DETTI SERVIZI E STRADE, AL MOMENTO DELL'AVVERARSI DELL'EVENTO CHE CAUSA LA MANUTENZIONE PER LE SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO, PER LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA."

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- Appartamento con giardino

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/09/1991 al 08/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: [REDACTED] nato a [REDACTED] per quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] per quota di 1/2 acquistano in Comune di San Paolo d'Argon appezzamento di terreno particella 137 di are 40.00

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/09/1991 al 27/09/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: [REDACTED] nato a [REDACTED] per quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] per quota di 1/2 acquistano in Comune di San Paolo d'Argon appezzamento di terreno particella 137 di are 40.00 Si riporta, parte del "quadro d" della nota di trascrizione: Omississ

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/12/2005 al 27/09/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione legittima in morte del rispettivo marito e padre signor [REDACTED] apertasi l'8 dicembre 2005 (dichiarazione di successione registrata a Bergamo 2 in data 28 settembre 2006 al n.802 vol.2006/6 trascritta a Bergamo in data 13 agosto 2009 ai n.ri 52315/32694 - accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo in data 30 novembre 2007 ai nn. 73572/42098, tra gli altri la particella 4580 di are 36.60, la quale deriva dall'originario mappale 137 in forza di FRAZIONAMENTO del 27/06/2006 Pratica n. BG0142108 in atti dal 06/07/2006 (n. 142108.1/2006)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/09/2007 al. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con atto di compravendita in data 27 settembre 2007 n. 132319/33690 di repertorio notaio [REDACTED] Sella, registrato a Bergamo 2 in data 4 ottobre 2007 al n. 15464, S.1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo con nota in data 5 ottobre 2007 ai nn. 60690/34920, i signori I signori [REDACTED] (per quota di 15/30), [REDACTED] (per quota di 5/30), [REDACTED] (per quota di 2/30), [REDACTED] (per quota di 2/30), [REDACTED] (per quota di 2/30) e [REDACTED] (per quota di 2/30) hanno venduto alla società "[REDACTED] S.R.L." in Comune amministrativo e censuario di SAN PAOLO D'ARGON la proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno censita a Catasto Terreni al foglio n. 9 con il mappale n. 4760 di are 15.28, la quale deriva dall'originario mappale 4580 in forza di frazionamento del 13/09/2007 Pratica n. BG0271375 in atti dal 13/09/2007 (n. 271375.1/2007). Si riporta parzialmente il quadro d della nota di trascrizione "Omissis DISPONIBILITA' E IL GODIMENTO FATTA ECCEZIONE PER: A) LA FOGNATURA PRIVATA QUI DI SEGUITO RICHIAMATA; B) GLI OBBLIGHI E GLI ONERI PORTATI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "P.L. RESIDENZIALE C2C/1- VIA MANZONI/S.LORENZO" STIPULATO CON IL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON IN FORZA DELL'ATTO IN DATA 7 DICEMBRE 2006 AL N.131012 DI REP. NOTAIO [REDACTED] SELLA, TRASCritto IN DATA 19 DICEMBRE 2006 AI NN.81876/49181 E QUANTO PREVISTO DAL SUCCESSIVO PROGETTO ESECUTIVO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE; C) LA SERVITU' E.N.E.L COSTITUITA IN DATA 10 GIUGNO 1964. CLAUSOLE SPECIALI I SIGNORI [REDACTED] E I SIGNORI [REDACTED] SONO IMPEGNATI A LORO CURA E SPESE IN PROPORZIONE AI MC. DI APPARTENENZA AL P.L. E: Omissis 3) GARANTISCONO DI AVER GIA' PROCEDUTO, A LORO CURA E SPESA, ALLA ESATTA DELIMITAZIONE E MISURAZIONE

DELL'AREA QUI IN CONTRATTO, NEL SUO INSIEME, MEDIANTE PICCHETTAMENTO DELLA STESSA, MISURAZIONE CHE DICHIARANO ESSERE GIA' STATE PORTATE A TERMINE. LE SOCIETA' ACQUIRENTI, SI OBBLIGANO AD ASSUMERE, A PROPRIO CARICO, LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DALLA DETTA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE E DALLE RELATIVE TAVOLE DI PROGETTO DEL P.L. ALLEGATE ALLA STESSA E AD ASSUMERE, A PROPRIO CARICO, GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL PROGETTO ESECUTIVO DEFINITIVO NELLA PROPORZIONE DI MC.7.369,75 DI APPARTENENZA AL P.L. MENTRE PER LA QUOTA DI MC.3.128,95 DETTI OBBLIGHI RIMARRANNO IN CARICO AL SIGNOR [REDACTED] O AVENTI CAUSA CHE, A TALE SCOPO, SI OBBLIGA. LE SOCIETA' ACQUIRENTI HANNO PRESO ATTO CHE LE AREE QUI IN OGGETTO SONO ATTRAVERSATE DALLA VIA S. LORENZO ALLA VIA MANZONI, COME RISULTA DALLA TAVOLA N.2 DEL DETTO P.L. DA: 1) UNA TUBAZIONE DEL GAS METANO E ACQUEDOTTO POSTA, COME RISULTA DALLE PLANIMETRIE RILASCIATE DAGLI ENTI EROGATORI, NEL SOTTOSUOLO DELLA REALIZZANDA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, LA CUI AREA E' GIA' STATA CEDUTA AL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON IN FORZA DELLA CITATA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE; 2) UNA FOGNATURA PRIVATA INTERRATA A SERVIZIO DELLE ABITAZIONI DEI SIGNORI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI ACQUIRENTE DEI MAPPALI 4586 E 4764 E LA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., IN QUALITA' DI ACQUIRENTE DEL MAPPALE 4763, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DEL FABBRICATO DI VIA MANZONI N.9 AL MAPPALE 1360 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE SULLA REALIZZANDA STRADINA PEDONALE CHE SORGERA' SULLE DETTE AREE E AVENTE UNA SEZIONE DI MT. 2, NEL CUI SOTTOSUOLO LE SOCIETA' ACQUIRENTI [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., [REDACTED] S.R.L., [REDACTED] S.P.A. E [REDACTED] S.R.L. NONCHE' IL SIGNOR [REDACTED] AVRANNO IL DIRITTO DI POSIZIONARE E MANTENERE, OLTRE CHE SU DETTE AREE ANCHE SUL CORRISPONDENTE TRATTO DI VERDE PUBBLICO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON FINO ALLO SBOCCO SULLA REALIZZANDA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, TUTTE LE RETI DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI PREVISTE DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE, COSI' COME INDICATO SULLA TAVOLA 7/A ALLEGATA ALLA CITATA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'; A TAL PROPOSITO SI PRECISA INOLTRE CHE LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4586, AVRA' IL DIRITTO DI APRIRE SU DETTA STRADINA PEDONALE ACCESSI DIRETTI AGLI EDIFICANDI FABBRICATI SULL'AREA DI SUA PROPRIETA'. LE SOCIETA' ACQUIRENTI SI OBBLIGANO A SOSTENERE, IN PROPORZIONE ALLA CUBATURA QUI ACQUISTATA SINGOLARMENTE IN RAPPORTO ALLA CUBATURA DI MC.7.369,75: A) TUTTE LE SPESE PER I LAVORI DI DEVIAZIONE DEL TRATTO DI FOGNATURA PRIVATA DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] NONCHE' [REDACTED] NEL SOTTOSUOLO DELLA STRADINA PEDONALE DI MT.2 DI CUI SOPRA, COMPRESSE LE EVENTUALI MODIFICHE AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI ESISTENTI E LA REALIZZAZIONE DI QUELLI DI NUOVA FORMAZIONE A SERVIZIO ANCHE DEI REALIZZANDI EDIFICI SULLE AREE QUI IN OGGETTO; B) TUTTE LE SPESE PER LO SPOSTAMENTO E/O INTERRAMENTO DELLA LINEA E.N.E.L., PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRADE PRIVATE PEDONALI E CARRALI CHE DIPARTONO L'UNA DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE E L'ALTRA DA VIA MANZONI E PER LA REALIZZAZIONE DELLA DETTA STRADINA PEDONALE. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L. E IL SIGNOR [REDACTED] COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DEL FABBRICATO IN VIA MANZONI N.9 AL MAPPALE 1360 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] CHE ACCETTANO LA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRALE SULLA DETTA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI IDENTIFICATA AL C.T. CON IL MAPPALE 4594. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L. E IL SIGNOR [REDACTED] IN QUALITA' DI COMPROPRIETARI DEL MAPPALE 4594, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4759, 4763 E 4765, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4761, 4766, 4764 E 4586, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L. E A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4599, 4757, 4758, 4596, 4755 E 4756 E DEL FABBRICATO AL MAPPALE 1359 IN VIA MANZONI N.7, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DEL SIGNOR [REDACTED] I QUALI TUTTI ACCETTANO, ANCHE A FAVORE DELLA SIGNORA LONGHI GIANNINA, NATA A CENATE D'ARGON IL 17 DICEMBRE 1932 COMPROPRIETARIA CON IL SIGNOR [REDACTED] DEL DETTO FABBRICATO, LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., QUALE PROPRIETARIA DELLE AREE AI MAPPALI 4764 E 4766 E LA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., QUALE PROPRIETARIA DELLE AREE AI MAPPALI 4763, 4765 E 4759, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, RECIPROCA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI A FAVORE DEI MAPPALI 4766, 4761 E 4586, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L. E A FAVORE DEL MAPPALE 4759, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., SERVITU' DA ESERCITARE SULLE AREE MEGLIO IDENTIFICATE SULLA PRECITATA PLANIMETRIA QUI ALLEGATA E SECONDO L'EFFETTIVA REALIZZAZIONE DELLA STRADA PRIVATA. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEI MAPPALI 4766, 4761, 4762 E

4767, LA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4768 E LA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4760 COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, RECIPROCA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE A FAVORE DEI MAPPALE 4766, 4761, 4762 E 4767, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., A FAVORE DEL MAPPALE 4760, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L. E A FAVORE DEL MAPPALE 4768, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L., SERVITU' DA ESERCITARE SULLE AREE MEGLIO IDENTIFICATE SULLA PRECITATA PLANIMETRIA QUI ALLEGATA E SECONDO L'EFFETTIVA REALIZZAZIONE DELLA STRADA PRIVATA. LE SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., [REDACTED] S.R.L., [REDACTED] S.P.A. E [REDACTED] S.R.L. NONCHE' IL SIGNOR [REDACTED] QUALI PROPRIETARI DI TUTTE LE AREE COMPRESSE NEL PERIMETRO DELLA LOTTIZZAZIONE, COSTITUISCONO, SU DETTE AREE A TITOLO GRATUITO, LA SERVITU' RECIPROCA DI POSA E MANTENIMENTO DI TUTTE LE RETI DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI TECNOLOGICI PREVISTE DAL PROGETTO ESECUTIVO DELLA DETTA LOTTIZZAZIONE. GLI INTERVENUTI TUTTI CONVENGONO CHE SU DETTE STRADE PRIVATE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI E PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE NON POTRA' ESSERE PARCHEGGIATO QUALSIASI AUTOMEZZO. SUCCESSIVAMENTE ALLA ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE GLI ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEL NUOVO TRATTO DI FOGNATURA PRIVATA, DELLA STRADINA PEDONALE, DELLA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI E DELLA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, SARANNO A CARICO DEI PROPRIETARI DEI FABBRICATI GIA' EDIFICATI E SERVITI DA DETTI SERVIZI E STRADE, AL MOMENTO DELL'AVVERARSI DELL'EVENTO CHE CAUSA LA MANUTENZIONE PER LE SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO, PER LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA."

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B- Autorimessa piano interrato

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/09/1991 al 08/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: [REDACTED] nato a BIANZANO (BG) il [REDACTED] per quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] nato a BRACCA DI COSTA SERINA (BG) il [REDACTED] per quota di 1/2 acquistano in Comune di San Paolo d'Argon appezzamento di terreno particella 137 di are 40.00

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/09/1991 al 27/09/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: [REDACTED] nato a BIANZANO (BG) il [REDACTED] per quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] nato a BRACCA DI COSTA SERINA (BG) il [REDACTED] per quota di 1/2 acquistano in Comune di San Paolo d'Argon appezzamento di terreno particella 137 di are 40.00 Si riporta, parte del "quadro d" della nota di trascrizione: Omissis

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/12/2005 al 27/09/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione legittima in morte del rispettivo marito e padre signor [REDACTED] apertasi l'8 dicembre 2005 (dichiarazione di successione registrata a Bergamo 2 in data 28 settembre 2006 al n.802 vol.2006/6 trascritta a Bergamo in data 13 agosto 2009 ai n.ri 52315/32694 - accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo in data 30 novembre 2007 ai nn. 73572/42098, tra gli altri la particella 4580 di are 36.60, la quale deriva dall'originario mappale 137 in forza di FRAZIONAMENTO del 27/06/2006 Pratica n. BG0142108 in atti dal 06/07/2006 (n. 142108.1/2006)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/09/2007 al. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con atto di compravendita in data 27 settembre 2007 n. 132319/33690 di repertorio notaio [REDACTED] Sella, registrato a Bergamo 2 in data 4 ottobre 2007 al n. 15464, S.1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo con nota in data 5 ottobre 2007 ai nn. 60690/34920, i signori I signori [REDACTED] (per quota di 15/30), [REDACTED] (per quota di 5/30), [REDACTED] (per quota di 2/30), [REDACTED] (per quota di 2/30) e [REDACTED] (per quota di 2/30) hanno venduto alla società "[REDACTED] S.R.L." in Comune amministrativo e censuario di SAN PAOLO D'ARGON la proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno censita a Catasto Terreni al foglio n. 9 con il mappale n. 4760 di are 15.28, la quale deriva dall'originario mappale 4580 in forza di frazionamento del 13/09/2007 Pratica n. BG0271375 in atti dal 13/09/2007 (n. 271375.1/2007). Si riporta parzialmente il quadro d della nota di trascrizione "Omissis DISPONIBILITA' E IL GODIMENTO FATTA ECCEZIONE PER: A) LA FOGNATURA

PRIVATA QUI DI SEGUITO RICHIAMATA; B) GLI OBBLIGHI E GLI ONERI PORTATI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "P.L. RESIDENZIALE C2C/1- VIA MANZONI/S.LORENZO" STIPULATO CON IL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON IN FORZA DELL'ATTO IN DATA 7 DICEMBRE 2006 AL N.131012 DI REP. NOTAIO [REDACTED] SELLA, TRASCritto IN DATA 19 DICEMBRE 2006 AI NN.81876/49181 E QUANTO PREVISTO DAL SUCCESSIVO PROGETTO ESECUTIVO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE; C) LA SERVITU' E.N.E.L COSTITUITA IN DATA 10 GIUGNO 1964. CLAUSOLE SPECIALI I SIGNORI [REDACTED] E I SIGNORI [REDACTED] SI SONO IMPEGNATI A LORO CURA E SPESE IN PROPORZIONE AI MC. DI APPARTENENZA AL P.L. E: Omissis 3) GARANTISCONO DI AVER GIA' PROCEDUTO, A LORO CURA E SPESA, ALLA ESATTA DELIMITAZIONE E MISURAZIONE DELL'AREA QUI IN CONTRATTO, NEL SUO INSIEME, MEDIANTE PICCHETTAMENTO DELLA STESSA, MISURAZIONE CHE DICHIARANO ESSERE GIA' STATE PORTATE A TERMINE. LE SOCIETA' ACQUIRENTI, SI OBBLIGANO AD ASSUMERE, A PROPRIO CARICO, LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DALLA DETTA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE E DALLE RELATIVE TAVOLE DI PROGETTO DEL P.L. ALLEGATE ALLA STESSA E AD ASSUMERE, A PROPRIO CARICO, GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL PROGETTO ESECUTIVO DEFINITIVO NELLA PROPORZIONE DI MC.7.369,75 DI APPARTENENZA AL P.L. MENTRE PER LA QUOTA DI MC.3.128,95 DETTI OBBLIGHI RIMARRANNO IN CARICO AL SIGNOR [REDACTED] O AVENTI CAUSA CHE, A TALE SCOPO, SI OBBLIGA. LE SOCIETA' ACQUIRENTI HANNO PRESO ATTO CHE LE AREE QUI IN OGGETTO SONO ATTRAVERSATE DALLA VIA S. LORENZO ALLA VIA MANZONI, COME RISULTA DALLA TAVOLA N.2 DEL DETTO P.L. DA: 1) UNA TUBAZIONE DEL GAS METANO E ACQUEDOTTO POSTA, COME RISULTA DALLE PLANIMETRIE RILASCIATE DAGLI ENTI EROGATORI, NEL SOTTOSUOLO DELLA REALIZZANDA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, LA CUI AREA E' GIA' STATA CEDUTA AL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON IN FORZA DELLA CITATA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE; 2) UNA FOGNATURA PRIVATA INTERRATA A SERVIZIO DELLE ABITAZIONI DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI ACQUIRENTE DEI MAPPALI 4586 E 4764 E LA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., IN QUALITA' DI ACQUIRENTE DEL MAPPALE 4763, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DEL FABBRICATO DI VIA MANZONI N.9 AL MAPPALE 1360 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE SULLA REALIZZANDA STRADINA PEDONALE CHE SORGERA' SULLE DETTE AREE E AVENTE UNA SEZIONE DI MT. 2, NEL CUI SOTTOSUOLO LE SOCIETA' ACQUIRENTI [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., [REDACTED] S.R.L., [REDACTED] S.P.A. E [REDACTED] S.R.L. NONCHE' IL SIGNOR [REDACTED] AVRANNO IL DIRITTO DI POSIZIONARE E MANTENERE, OLTRE CHE SU DETTE AREE ANCHE SUL CORRISPONDENTE TRATTO DI VERDE PUBBLICO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON FINO ALLO SBOCCO SULLA REALIZZANDA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, TUTTE LE RETI DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI PREVISTE DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE, COSI' COME INDICATO SULLA TAVOLA 7/A ALLEGATA ALLA CITATA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'; A TAL PROPOSITO SI PRECISA INOLTRE CHE LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4586, AVRA' IL DIRITTO DI APRIRE SU DETTA STRADINA PEDONALE ACCESSI DIRETTI AGLI EDIFICANDI FABBRICATI SULL'AREA DI SUA PROPRIETA'. LE SOCIETA' ACQUIRENTI SI OBBLIGANO A SOSTENERE, IN PROPORZIONE ALLA CUBATURA QUI ACQUISTATA SINGOLARMENTE IN RAPPORTO ALLA CUBATURA DI MC.7.369,75: A) TUTTE LE SPESE PER I LAVORI DI DEVIAZIONE DEL TRATTO DI FOGNATURA PRIVATA DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] NONCHE' [REDACTED] NEL SOTTOSUOLO DELLA STRADINA PEDONALE DI MT.2 DI CUI SOPRA, COMPRESSE LE EVENTUALI MODIFICHE AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI ESISTENTI E LA REALIZZAZIONE DI QUELLI DI NUOVA FORMAZIONE A SERVIZIO ANCHE DEI REALIZZANDI EDIFICI SULLE AREE QUI IN OGGETTO; B) TUTTE LE SPESE PER LO SPOSTAMENTO E/O INTERRAMENTO DELLA LINEA E.N.E.L., PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRADE PRIVATE PEDONALI E CARRALI CHE DIPARTONO L'UNA DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE E L'ALTRA DA VIA MANZONI E PER LA REALIZZAZIONE DELLA DETTA STRADINA PEDONALE. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R. L. E IL SIGNOR [REDACTED] COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DEL FABBRICATO IN VIA MANZONI N.9 AL MAPPALE 1360 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] CHE ACCETTANO LA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRALE SULLA DETTA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI IDENTIFICATA AL C.T. CON IL MAPPALE 4594. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L. E IL SIGNOR [REDACTED] IN QUALITA' DI COMPROPRIETARI DEL MAPPALE 4594, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4759, 4763 E 4765, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4761, 4766, 4764 E 4586, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L. E A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4599, 4757, 4758, 4596, 4755 E 4756 E DEL FABBRICATO AL MAPPALE 1359 IN VIA MANZONI N.7, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DEL SIGNOR [REDACTED] I QUALI TUTTI ACCETTANO, ANCHE A FAVORE DELLA SIGNORA LONGHI GIANNINA, NATA A CENATE D'ARGON IL 17 DICEMBRE 1932 COMPROPRIETARIA CON IL SIGNOR [REDACTED]

DEL DETTO FABBRICATO, LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI. LA SOCIETA' COSTRUZIONI S.R.L., QUALE PROPRIETARIA DELLE AREE AI MAPPALI 4764 E 4766 E LA SOCIETA' S.P.A., QUALE PROPRIETARIA DELLE AREE AI MAPPALI 4763, 4765 E 4759, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, RECIPROCA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI A FAVORE DEI MAPPALI 4766, 4761 E 4586, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' COSTRUZIONI S.R.L. E A FAVORE DEL MAPPALE 4759, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' S.P.A., SERVITU' DA ESERCITARE SULLE AREE MEGLIO IDENTIFICATE SULLA PRECITATA PLANIMETRIA QUI ALLEGATA E SECONDO L'EFFETTIVA REALIZZAZIONE DELLA STRADA PRIVATA. LA SOCIETA' COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEI MAPPALI 4766, 4761, 4762 E 4767, LA SOCIETA' S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4768 E LA SOCIETA' S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4760 COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, RECIPROCA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE A FAVORE DEI MAPPALI 4766, 4761, 4762 E 4767, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' COSTRUZIONI S.R.L., A FAVORE DEL MAPPALE 4760, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' S.R.L. E A FAVORE DEL MAPPALE 4768, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' S.R.L., SERVITU' DA ESERCITARE SULLE AREE MEGLIO IDENTIFICATE SULLA PRECITATA PLANIMETRIA QUI ALLEGATA E SECONDO L'EFFETTIVA REALIZZAZIONE DELLA STRADA PRIVATA. LE SOCIETA' COSTRUZIONI S.R.L., S.R.L., S.P.A. E S.R.L. NONCHE' IL SIGNOR, QUALI PROPRIETARI DI TUTTE LE AREE COMPRESSE NEL PERIMETRO DELLA LOTTIZZAZIONE, COSTITUISCONO, SU DETTE AREE A TITOLO GRATUITO, LA SERVITU' RECIPROCA DI POSA E MANTENIMENTO DI TUTTE LE RETI DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI TECNOLOGICI PREVISTE DAL PROGETTO ESECUTIVO DELLA DETTA LOTTIZZAZIONE. GLI INTERVENUTI TUTTI CONVENGONO CHE SU DETTE STRADE PRIVATE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI E PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE NON POTRA' ESSERE PARCHEGGIATO QUALSIASI AUTOMEZZO. SUCCESSIVAMENTE ALLA ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE GLI ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEL NUOVO TRATTO DI FOGNATURA PRIVATA, DELLA STRADINA PEDONALE, DELLA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI E DELLA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, SARANNO A CARICO DEI PROPRIETARI DEI FABBRICATI GIA' EDIFICATI E SERVITI DA DETTI SERVIZI E STRADE, AL MOMENTO DELL'AVVERARSI DELL'EVENTO CHE CAUSA LA MANUTENZIONE PER LE SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO, PER LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA.”

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C- Magazzino

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.330.000,00; Importo capitale: € 1.850.000,00; Note: atto in data 11 gennaio 2011 n.20722/14181 di rep. notaio Francesco Figlioli, registrato a Bergamo 2 in data 14 gennaio 2011 al n. 602 S.1T, la "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - Pompiano (Bs), società Cooperativa", ha concesso alla società "MANGILI COSTRUZIONI S.R.L. un mutuo fondiario garantito da ipoteca iscritta nei Registri Immobiliari di Bergamo con nota in data 17 gennaio 2011 ai nn. 2374/383.

### - Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/08/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- Appartamento con giardino



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.330.000,00; Importo capitale: € 1.850.000,00; Note: atto in data 11 gennaio 2011 n.20722/14181 di rep. notaio Francesco Figlioli, registrato a Bergamo 2 in data 14 gennaio 2011 al n. 602 S.1T, la "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - Pompiano (Bs), società Cooperativa", ha concesso alla società "MANGILI COSTRUZIONI S.R.L. un mutuo fondiario garantito da ipoteca iscritta nei Registri Immobiliari di Bergamo con nota in data 17 gennaio 2011 ai nn. 2374/383.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/08/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Autorimessa piano interrato

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.330.000,00; Importo capitale: € 1.850.000,00; Note: atto in data 11 gennaio 2011 n.20722/14181 di rep. notaio Francesco Figlioli, registrato a Bergamo 2 in data 14 gennaio 2011 al n. 602 S.1T, la "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - Pompiano (Bs), società Cooperativa", ha concesso alla società "MANGILI COSTRUZIONI S.R.L. un mutuo fondiario garantito da ipoteca iscritta nei Registri Immobiliari di Bergamo con nota in data 17 gennaio 2011 ai nn. 2374/383.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/08/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C- Magazzino

## 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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A- Appartamento con giardino

**Abitazione in villini [A7] sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 283.31.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 228.86.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** B - 46.83 kWh/m<sup>2</sup>

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** no

**Identificativo corpo: B- Autorimessa piano interrato**

**sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 70.46.**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 50.68.**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** No

**Identificativo corpo: C- Magazzino**

**sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 85,48.**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 61,48.**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** No

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo: A- Appartamento con giardino**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	70,60	1,00	70,60
Giardini e aree esterne fino a mq 70.6	sup lorda di pavimento	70,60	0,10	7,06
Giardini e aree esterne oltre i mq 70.6	sup lorda di pavimento	29,40	0,02	0,59
		<b>170,60</b>		<b>78,25</b>

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

**Identificativo corpo:** B- Autorimessa piano interrato

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	20,37	1,00	20,37
		<b>20,37</b>		<b>20,37</b>

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Identificativo corpo:** C- Magazzino

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Magazzino interrato accessibile da rampa e corsello coperto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	29,33	1,00	29,33
		<b>29,33</b>		<b>29,33</b>

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.

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto è comodamente divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Identificativo corpo: A- Appartamento con giardino

**Abitazione in villini [A7] sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

**Occupato** da OMISSIS, con un preliminare di compravendita

### Opponibilità ai terzi: NO

Note: Il contratto preliminare di compravendita è stato registrato il 6/3/2020. Norma dell'art. 2645bis CC, gli effetti del contratto preliminare cessano e si considerano mai prodotti se entro tre anni dalla trascrizione non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo.

### Identificativo corpo: B- Autorimessa piano interrato

**sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

**Occupato** da OMISSIS, con un preliminare di compravendita

### Opponibilità ai terzi: NO

Note: Il contratto preliminare di compravendita è stato registrato il 6/3/2020. Norma dell'art. 2645bis CC, gli effetti del contratto preliminare cessano e si considerano mai prodotti se entro tre anni dalla trascrizione non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo.

### Identificativo corpo: C- Magazzino

**sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

**Occupato** da OMISSIS, con un preliminare di compravendita

### Opponibilità ai terzi: NO

Note: Il contratto preliminare di compravendita è stato registrato il 6/3/2020. Norma dell'art. 2645bis CC, gli effetti del contratto preliminare cessano e si considerano mai prodotti se entro tre anni dalla trascrizione non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Paolo d'Argon;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari 1/23-Ville e villini

Residenziale Condizione normale min. 900,00 € max 1.100,00 € - box

Osservatorio immobiliare di Bergamo 2022 Immobili Residenziale recenti € 1.300 - € 1.400 - box € 12.000/15.000

Listino prezzi immobili FI,M.A.A. 2023 5-20 anni Residenziale € 1.000 - € 1.300 - box € 13.000/16.000

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.250,00.

**12.3 Valutazione corpi:****A- Appartamento con giardino. Abitazione in villini [A7]****San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.812,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	70,60	€ 1.250,00	€ 88.250,00
Giardini e aree esterne fino a mq 70.6	7,06	€ 1.250,00	€ 8.825,00
Giardini e aree esterne oltre i mq 70.6	0,59	€ 1.250,00	€ 737,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.812,50
Valore corpo			€ 97.812,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.812,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.812,50

**B- Autorimessa piano interrato.****San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.240,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	20,37	€ 650,00	€ 13.240,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.240,50
Valore corpo			€ 13.240,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.240,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.240,50

**C- Magazzino.****San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.064,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	29,33	€ 650,00	€ 19.064,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.064,50
Valore corpo			€ 19.064,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.064,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.064,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Appartamento con giardino	Abitazione in villini [A7]	78,25	€ 97.812,50	€ 97.812,50

B- Autorimessa piano interrato		20,37	€ 13.240,50	€ 13.240,50
C- Magazzino		29,33	€ 19.064,50	€ 19.064,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.505,88
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 166,51
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.950,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 120.495,12
Valore diritto e quota	€ 120.495,12

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 120.495,12</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione

## **Lotto: 002 - Appartamento in villino con autorimessa e locale deposito**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A- Appartamento con giardino.**

**Abitazione in villini [A7] sito in via Aldo Moro n. 57**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ S.R.L. IN LIQUIDAZIONE sede in ALBANO SANT'ALESSANDRO (BG), foglio 7, particella 5611, subalterno 5, indirizzo VIA ALDO MORO n. SN , piano T, comune SAN PAOLO D'ARGON , categoria A/7, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 53 m2, rendita € Euro 343,44

Derivante da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 15/06/2016 Pratica n. BG0077017 in atti dal 16/06/2016 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 19265.1/2016)

Confini: nord: mapp 767 est: sub. 6 sud: sub 34 ovest: sub 34, sub 36, sub 4

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

si

**Identificativo corpo: B- Autorimessa piano interrato.**

**sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ S.R.L. IN LIQUIDAZIONE sede in ALBANO SANT'ALESSANDRO (BG), foglio 7, particella 5611, subalterno 27, indirizzo via Aldo Moro, piano S1, comune SAN PAOLO D'ARGON , categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie 28 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 44,62

Derivante da: COSTITUZIONE del 25/06/2014 Pratica n. BG0106145 in atti dal 25/06/2014 COSTITUZIONE (n. 1124.1/2014)

Confini: Nord: corsello comune sub 34 Est: altra proprietà sub 26 Sud: terrapieno Ovest: sub 28

**Identificativo corpo: C- Magazzino.**

**sito in via Aldo Moro n. 57**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** ██████████ S.R.L. IN LIQUIDAZIONE sede in ALBANO SANT'ALESSANDRO (BG), foglio 7, particella 5611, subalterno 705, indirizzo via Aldo Moro, piano S1, comune SAN PAOLO D'AR-GON , categoria C/2, classe 2, consistenza 21mq, superficie 25 mq, rendita € Euro 44,47

**Derivante da:** VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2020 Pratica n. BG0023454 in atti dal 02/03/2020 AUTORIMESSA-DEPOSITO MAGAZZINO (n. 6044.1/2020)

**Confini:** Nord: terrapieno Est: sub 21 Sud: sub 34 Ovest: sub 36-sub 19

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

Le unità immobiliari sono all'interno di un'area residenziale caratterizzate da costruzioni del tipo appartamento in 'villa', al limitare della zona agricola e polifunzionale

**Caratteristiche zona:** di espansione 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:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Trescore Balneario.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A- Appartamento con giardino**

Appartamento in villino, ad uso civile abitazione situato al piano terra, con accesso dal vano scala. Due vani ed accessori.

Ingresso nel soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, una camera da letto, un giardino lato nord ed un giardino lato sud

Superficie complessiva di circa mq **143,81**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Aldo Moro 57; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>anta a battente singola o doppia</b>



	<p>materiale: <b>legno</b>                      protezione: <b>antoni</b>                      materiale protezione: <b>legno</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: <b>a battente</b>                      materiale: <b>legno tamburato</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: <b>a doppia fodera</b>                      coibentazione: <b>polistirolo</b>                      rivestimento: <b>intonaco ai silicati</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: <b>porfido</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: <b>intonacati</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b>                      materiale: <b>legno e ferro</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b>                      materiale: <b>legno e ferro</b>                      accessori: <b>senza maniglione antipanico</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: <b>bagno</b>                      materiale: <b>piastrelle ceramica</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Riferito limitatamente a: bagno</p>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: <b>video</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>con certificato di collaudo</b></p>
<i>Condizionamento</i>	<p>tipologia: <b>autonomo</b>                      alimentazione: <b>elettrico</b>                      rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b>                      diffusori: <b>fanc-oil</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>con certificato di collaudo</b></p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                      tensione: <b>220V</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>con certificato di collaudo</b></p>
<i>Energia solare</i>	<p>tipologia: <b>pannelli fotoelettrici a fotocellule</b>                      utilizzazione: <b>integrazione parti comuni</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>con certificato di collaudo</b>                      Note: Pannelli solari condominiali sulla copertura</p>
<i>Termico</i>	<p>tipologia: <b>autonomo</b>                      rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b></p>

	diffusori: <b>pannelli radianti a pavimento</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
--	---

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2016
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a gas con caldaia autonoma, pannelli radianti a pavimento
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2016
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: di cui al corpo **B- Autorimessa piano interrato**

Autorimessa interrata accessibile da rampa e corsello coperto

Superficie complessiva di circa mq **26,70**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Aldo Moro 57; ha un'altezza utile interna di circa m. da m 2,45

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Cemento armato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>predalles e c.a</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>basculante</b>

	materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antincendio</i>	tipologia: <b>estintori</b> accessibilità VV.FF.: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non disponibile</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2016
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

Descrizione: di cui al corpo **C- Magazzino**

Magazzino interrato accessibile da rampa e corsello coperto

Superficie complessiva di circa mq **24,10**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Aldo Moro 57; ha un'altezza utile interna di circa m. da 2,45 a 3,58

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

**Caratteristiche descrittive**

<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>Cemento armato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>

<i>Plafoni</i>	materiale: <b>predalles e c.a</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antincendio</i>	accessibilità VV.FF.: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non disponibile</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2016
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Abitazione in villini [A7] sito in via Aldo Moro n. 57**

**Numero pratica: 6/09 del 14/dicembre 2009 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/05/2009 al n. di prot. 3317

Rilascio in data 14/12/2009 al n. di prot. 3317

Abitabilità/agibilità in data 06/07/2016 al n. di prot. 6937

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- Appartamento con giardino

sito in **San Paolo D'argon (BG),**

**Numero pratica: 6/09 del 14/dicembre 2009 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/05/2009 al n. di prot. 3317

Rilascio in data 14/12/2009 al n. di prot. 3317  
 Abitabilità/agibilità in data 18/05/2015 al n. di prot. 4375  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Autorimessa piano interrato

sito in **via Aldo Moro n. 57**

**Numero pratica: 6/09 del 14/dicembre 2009 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/05/2009 al n. di prot. 3317

Rilascio in data 14/12/2009 al n. di prot. 3317

Abitabilità/agibilità in data 18/05/2015 al n. di prot. 4375

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C- Magazzino

sito in **via Aldo Moro n. 57**

**Numero pratica: 1852**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere

Per lavori: CAMBIO D'USO DI AMBIENTE RESIDENZIALE SENZA INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/02/2020 al n. di prot. 1852

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C- Magazzino

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A- Appartamento con giardino.**

**Abitazione in villini [A7] sito in via Aldo Moro n. 57**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella zona cucina formazione di un tavolato di cm 70 circa per tutta l'altezza. Nel giardino mancata realizzazione di recinzione con proprietà confinante

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Planimetria con inserimento nuova spalletta zona cucina

Oneri di regolarizzazione	
<i>rilievo appartamento e giardino</i>	€ 300,00
<i>Scia in sanatoria per opere interne e esterne</i>	€ 1.000,00
<i>Diritti di segreteria</i>	€ 100,00
<i>sanzione</i>	€ 1.000,00
<i>Recinzione di separazione con altra proprietà confinante sub 6, giardino lati nord e sud, realizzata come l'esistente. Valutazione a corpo</i>	€ 800,00
<b>Totale oneri: € 3.200,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: B- Autorimessa piano interrato.**

**sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

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

**Identificativo corpo: C- Magazzino.**

**sito in via Aldo Moro n. 57**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A- Appartamento con giardino.  
Abitazione in villini [A7] sito in via Aldo Moro n. 57**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C. C. n. 19 del 26/08/2019
Zona omogenea:	RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 17 - R4 RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Esistente
Rapporto di copertura:	Esistente
Altezza massima ammessa:	Esistente
Volume massimo ammesso:	Esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: B- Autorimessa piano interrato.  
sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C. C. n. 19 del 26/08/2019
Zona omogenea:	RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 17 - R4 RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Esistente
Rapporto di copertura:	Esistente
Altezza massima ammessa:	Esistente
Volume massimo ammesso:	Esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: C- Magazzino.  
sito in via Aldo Moro n. 57**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------

In forza della delibera:	del C. C. n. 19 del 26/08/2019
Zona omogenea:	RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 17 - R4 RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Esistente
Rapporto di copertura:	Esistente
Altezza massima ammessa:	Esistente
Volume massimo ammesso:	Esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A- Appartamento con giardino.**

**Abitazione in villini [A7] sito in via Aldo Moro n. 57**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella zona soggiorno/cucina a latere dell'ingresso presenza di un tavolato/spalletta di profondità di c.a 70 cm per tutta l'altezza

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Planimetria con inserimento del tavolato/spalletta di profondità di c.a 65 cm per tutta l'altezza nella zona soggiorno/cucina

Oneri di regolarizzazione	
<i>Docfa</i>	€ 350,00
<i>Diritti catastali</i>	€ 50,00
<b>Totale oneri: € 400,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B- Autorimessa piano interrato.**

**sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

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

**Identificativo corpo: C- Magazzino.**

**sito in via Aldo Moro n. 57**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/09/1991 al 08/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: [redacted] nato a BIANZANO (BG) il [redacted] per quota di 1/2 [redacted] [redacted] nato a [redacted] per quota di 1/2 acquistano in Comune di San Paolo d'Argon appezzamento di terreno particella 137 di are 40.00

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/09/1991 al 27/09/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: [redacted] nato a B [redacted] per quota di 1/2 [redacted] [redacted] nato a B [redacted] per quota di 1/2 acquistano in Comune di San Paolo d'Argon appezzamento di terreno particella 137 di are 40.00

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/12/2005 al 27/09/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione legittima in morte del rispettivo marito e padre signor [redacted], apertasi l'8 dicembre 2005 (dichiarazione di successione registrata a Bergamo 2 in data 7 giugno 2006 al n.483 vol.2006 trascritta a Bergamo in data 13 agosto 2009 ai n.ri 52273/32652 - accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo in data 30 novembre 2007 ai nn. 73572/4209, tra gli altri la particella 4580 di are 36.60, la quale deriva dall'originario mappale 137 in forza di FRAZIONAMENTO del 27/06/2006 Pratica n. BG0142108 in atti dal 06/07/2006 (n. 142108.1/2006)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/09/2007 al. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con atto di compravendita in data 27 settembre 2007 n. 132319/33690 di repertorio notaio [redacted] Sella, registrato a Bergamo 2 in data 4 ottobre 2007 al n. 15464, S.1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo con nota in data 5 ottobre 2007 ai nn. 60690/34920, i signori I signori [redacted] (per quota di 15/30), [redacted] (per quota di 5/30), [redacted] (per quota di 2/30), [redacted] (per quota di 2/30), [redacted] (per quota di 2/30) e [redacted] (per quota di 2/30) hanno venduto alla società "[redacted] S.R.L." in Comune amministrativo e censuario di SAN PAOLO D'ARGON la proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno censita a Catasto Terreni al foglio n. 9 con il mappale n. 4760 di are 15.28, la quale deriva dall'originario mappale 4580 in forza di frazionamento del 13/09/2007 Pratica n. BG0271375 in atti dal 13/09/2007 (n. 271375.1/2007). Si riporta parzialmente il quadro della nota di trascrizione "Omissis DISPONIBILITA' E IL GODIMENTO FATTA ECCEZIONE PER: A) LA FOGNATURA PRIVATA QUI DI SEGUITO RICHIAMATA; B) GLI OBBLIGHI E GLI ONERI PORTATI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "P.L. RESIDENZIALE C2C/1- VIA MANZONI/S.LORENZO" STIPULATO CON IL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON IN FORZA DELL'ATTO IN DATA 7 DICEMBRE 2006 AL N.131012 DI REP. NOTAIO [redacted] SELLA, TRASCRITTO IN DATA 19 DICEMBRE 2006 AI NN.81876/49181 E QUANTO PREVISTO DAL SUCCESSIVO PROGETTO ESECUTIVO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE; C) LA SERVITU' E.N.E.L COSTITUITA IN DATA 10 GIUGNO 1964. CLAUSOLE SPECIALI I SIGNORI [redacted] E I SIGNORI [redacted] SI SONO IMPEGNATI A LORO CURA E SPESE IN PROPORZIONE AI MC. DI APPARTENENZA AL P.L. E: Omissis 3) GARANTISCONO DI AVER GIA' PROCEDUTO, A LORO CURA E SPESA, ALLA ESATTA DELIMITAZIONE E MISURAZIONE DELL'AREA QUI IN CONTRATTO, NEL SUO INSIEME, MEDIANTE PICCHETTAMENTO DELLA STESSA, MISURAZIONE CHE DICHIARANO ESSERE GIA' STATE PORTATE A TERMINE. LE SOCIETA' ACQUIRENTI, SI OBBLIGANO AD ASSUMERE, A PROPRIO CARICO, LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DALLA DETTA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE E DALLE RELATIVE TAVOLE DI PROGETTO DEL P.L. ALLEGATE ALLA STESSA E AD ASSUMERE, A PROPRIO CARICO, GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL PROGETTO ESECUTIVO DEFINITIVO NELLA PROPORZIONE DI MC.7.369,75 DI APPARTENENZA AL P.L. MENTRE PER LA QUOTA DI MC.3.128,95 DETTI OBBLIGHI RIMARRANNO IN CARICO AL SIGNOR [redacted] O AVENTI CAUSA CHE, A TALE SCOPO, SI OBBLIGA. LE SOCIETA' ACQUIRENTI HANNO PRESO ATTO CHE LE AREE QUI IN OGGETTO SONO ATTRAVERSATE DALLA VIA S. LORENZO ALLA VIA MANZONI, COME RISULTA DALLA TAVOLA N.2 DEL DETTO P.L. DA: 1) UNA TUBAZIONE DEL GAS METANO E ACQUEDOTTO POSTA, COME RISULTA DALLE PLANIMETRIE RILASCIATE DAGLI ENTI EROGATORI, NEL SOTTOSUOLO DELLA REALIZZANDA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, LA CUI AREA E' GIA' STATA CEDUTA AL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON IN FORZA DELLA CITATA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE; 2) UNA FOGNATURA PRIVATA INTERRATA A SERVIZIO DELLE ABITAZIONI DEI SIGNORI [redacted] E [redacted] LA SOCIETA' [redacted] COS-TRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI ACQUIRENTE DEI MAPPALI 4586 E 4764 E LA SOCIETA' [redacted] S.P.A., IN QUALITA'



DI ACQUIRENTE DEL MAPPALE 4763, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DEL FABBRICATO DI VIA MANZONI N.9 AL MAPPALE 1360 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE SULLA REALIZZANDA STRADINA PEDONALE CHE SORGERA' SULLE DETTE AREE E AVENTE UNA SEZIONE DI MT. 2, NEL CUI SOTTOSUOLO LE SOCIETA' ACQUIRENTI [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., [REDACTED] S.R.L., [REDACTED] S.P.A. E [REDACTED] S.R.L. NONCHE' IL SIGNOR [REDACTED] AVRANNO IL DIRITTO DI POSIZIONARE E MANTENERE, OLTRE CHE SU DETTE AREE ANCHE SUL CORRISPONDENTE TRATTO DI VERDE PUBBLICO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON FINO ALLO SBOCCO SULLA REALIZZANDA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, TUTTE LE RETI DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI PREVISTE DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE, COSI' COME INDICATO SULLA TAVOLA 7/A ALLEGATA ALLA CITATA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'; A TAL PROPOSITO SI PRECISA INOLTRE CHE LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4586, AVRA' IL DIRITTO DI APRIRE SU DETTA STRADINA PEDONALE ACCESSI DIRETTI AGLI EDIFICANDI FABBRICATI SULL'AREA DI SUA PROPRIETA'. LE SOCIETA' ACQUIRENTI SI OBBLIGANO A SOSTENERE, IN PROPORZIONE ALLA CUBATURA QUI ACQUISTATA SINGOLARMENTE IN RAPPORTO ALLA CUBATURA DI MC.7.369,75: A) TUTTE LE SPESE PER I LAVORI DI DEVIAZIONE DEL TRATTO DI FOGNATURA PRIVATA DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] NONCHE' [REDACTED] NEL SOTTOSUOLO DELLA STRADINA PEDONALE DI MT.2 DI CUI SOPRA, COMPRESSE LE EVENTUALI MODIFICHE AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI ESISTENTI E LA REALIZZAZIONE DI QUELLI DI NUOVA FORMAZIONE A SERVIZIO ANCHE DEI REALIZZANDI EDIFICI SULLE AREE QUI IN OGGETTO; B) TUTTE LE SPESE PER LO SPOSTAMENTO E/O INTERRAMENTO DELLA LINEA E.N.E.L., PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRADE PRIVATE PEDONALI E CARRALI CHE DIPARTONO L'UNA DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE E L'ALTRA DA VIA MANZONI E PER LA REALIZZAZIONE DELLA DETTA STRADINA PEDONALE. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R. L. E IL SIGNOR [REDACTED] COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DEL FABBRICATO IN VIA MANZONI N.9 AL MAPPALE 1360 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] CHE ACCETTANO LA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRALE SULLA DETTA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI IDENTIFICATA AL C.T. CON IL MAPPALE 4594. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L. E IL SIGNOR [REDACTED] IN QUALITA' DI COMPROPRIETARI DEL MAPPALE 4594, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4759, 4763 E 4765, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4761, 4766, 4764 E 4586, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L. E A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4599, 4757, 4758, 4596, 4755 E 4756 E DEL FABBRICATO AL MAPPALE 1359 IN VIA MANZONI N.7, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DEL SIGNOR [REDACTED] I QUALI TUTTI ACCETTANO, ANCHE A FAVORE DELLA SIGNORA LONGHI GIANNINA, NATA A CENATE D'ARGON IL 17 DICEMBRE 1932 COMPROPRIETARIA CON IL SIGNOR [REDACTED] DEL DETTO FABBRICATO, LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., QUALE PROPRIETARIA DELLE AREE AI MAPPALI 4764 E 4766 E LA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., QUALE PROPRIETARIA DELLE AREE AI MAPPALI 4763, 4765 E 4759, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, RECIPROCA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI A FAVORE DEI MAPPALI 4766, 4761 E 4586, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L. E A FAVORE DEL MAPPALE 4759, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., SERVITU' DA ESERCITARE SULLE AREE MEGLIO IDENTIFICATE SULLA PRECITATA PLANIMETRIA QUI ALLEGATA E SECONDO L'EFFETTIVA REALIZZAZIONE DELLA STRADA PRIVATA. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEI MAPPALI 4766, 4761, 4762 E 4767, LA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4768 E LA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4760 COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, RECIPROCA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE A FAVORE DEI MAPPALI 4766, 4761, 4762 E 4767, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., A FAVORE DEL MAPPALE 4760, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L. E A FAVORE DEL MAPPALE 4768, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L., SERVITU' DA ESERCITARE SULLE AREE MEGLIO IDENTIFICATE SULLA PRECITATA PLANIMETRIA QUI ALLEGATA E SECONDO L'EFFETTIVA REALIZZAZIONE DELLA STRADA PRIVATA. LE SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., [REDACTED] S.R.L., [REDACTED] S.P.A. E [REDACTED] S.R.L. NONCHE' IL SIGNOR [REDACTED] QUALI PROPRIETARI DI TUTTE LE AREE COMPRESSE NEL PERIMETRO DELLA LOTTIZZAZIONE, COSTITUISCONO, SU DETTE AREE A TITOLO GRATUITO, LA SERVITU' RECIPROCA DI POSA E MANTENIMENTO DI TUTTE LE RETI DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI TECNOLOGICI PREVISTE DAL PROGETTO ESECUTIVO DELLA DETTA LOTTIZZAZIONE. GLI INTERVENUTI TUTTI CONVENGONO CHE SU DETTE STRADE PRIVATE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI E PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE NON POTRA' ESSERE PARCHEGGIATO QUALSIASI AUTOMEZZO. SUCCESSIVAMENTE ALLA ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

GLI ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEL NUOVO TRATTO DI FOGNATURA PRIVATA, DELLA STRADINA PEDONALE, DELLA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI E DELLA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, SARANNO A CARICO DEI PROPRIETARI DEI FABBRICATI GIA' EDIFICATI E SERVITI DA DETTI SERVIZI E STRADE, AL MOMENTO DELL'AVVERARSI DELL'EVENTO CHE CAUSA LA MANUTENZIONE PER LE SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO, PER LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA."

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- Appartamento con giardino

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/09/1991 al 08/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: [REDACTED] nato a BIANZANO (BG) il [REDACTED] per quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] nato a BRACCA DI COSTA SERINA (BG) il [REDACTED] per quota di 1/2 acquistano in Comune di San Paolo d'Argon appezzamento di terreno particella 137 di are 40.00

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/09/1991 al 27/09/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: [REDACTED] nato a BIANZANO (BG) il [REDACTED] per quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] nato a BRACCA DI COSTA SERINA (BG) il [REDACTED] per quota di 1/2 acquistano in Comune di San Paolo d'Argon appezzamento di terreno particella 137 di are 40.00

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/12/2005 al 27/09/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione legittima in morte del rispettivo marito e padre signor [REDACTED] apertasi l'8 dicembre 2005 (dichiarazione di successione registrata a Bergamo 2 in data 7 giugno 2006 al n.483 vol.2006 trascritta a Bergamo in data 13 agosto 2009 ai n.ri 52273/32652 - accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo in data 30 novembre 2007 ai nn. 73572/4209, tra gli altri la particella 4580 di are 36.60, la quale deriva dall'originario mappale 137 in forza di FRAZIONAMENTO del 27/06/2006 Pratica n. BG0142108 in atti dal 06/07/2006 (n. 142108.1/2006)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/09/2007 al. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con atto di compravendita in data 27 settembre 2007 n. 132319/33690 di repertorio notaio [REDACTED] Sella, registrato a Bergamo 2 in data 4 ottobre 2007 al n. 15464, S.1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo con nota in data 5 ottobre 2007 ai nn. 60690/34920, i signori I signori [REDACTED] (per quota di 15/30), [REDACTED] (per quota di 5/30), [REDACTED] (per quota di 2/30), [REDACTED] (per quota di 2/30), [REDACTED] (per quota di 2/30) e [REDACTED] (per quota di 2/30) hanno venduto alla società "[REDACTED] S.R.L." in Comune amministrativo e censuario di SAN PAOLO D'ARGON la proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno censita a Catasto Terreni al foglio n. 9 con il mappale n. 4760 di are 15.28, la quale deriva dall'originario mappale 4580 in forza di frazionamento del 13/09/2007 Pratica n. BG0271375 in atti dal 13/09/2007 (n. 271375.1/2007). Si riporta parzialmente il quadro della nota di trascrizione "Omissis DISPONIBILITA' E IL GODIMENTO FATTA ECCEZIONE PER: A) LA FOGNATURA PRIVATA QUI DI SEGUITO RICHIAMATA; B) GLI OBBLIGHI E GLI ONERI PORTATI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "P.L. RESIDENZIALE C2C/1- VIA MANZONI/S.LORENZO" STIPULATO CON IL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON IN FORZA DELL'ATTO IN DATA 7 DICEMBRE 2006 AL N.131012 DI REP. NOTAIO [REDACTED] SELLA, TRASCritto IN DATA 19 DICEMBRE 2006 AI NN.81876/49181 E QUANTO PREVISTO DAL SUCCESSIVO PROGETTO ESECUTIVO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE; C) LA SERVITU' E.N.E.L COSTITUITA IN DATA 10 GIUGNO 1964. CLAUSOLE SPECIALI I SIGNORI [REDACTED] E I SIGNORI [REDACTED] SI SONO IMPEGNATI A LORO CURA E SPESE IN PROPORZIONE AI MC. DI APPARTENENZA AL P.L. E: Omissis 3) GARANTISCONO DI AVER GIA' PROCEDUTO, A LORO CURA E SPESA, ALLA ESATTA DELIMITAZIONE E MISURAZIONE DELL'AREA QUI IN CONTRATTO, NEL SUO INSIEME, MEDIANTE PICCHETTAMENTO DELLA STESSA, MISURAZIONE CHE DICHIARANO ESSERE GIA' STATE PORTATE A TERMINE. LE SOCIETA' ACQUIRENTI, SI OBBLIGANO AD ASSUMERE, A PROPRIO CARICO, LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DALLA DETTA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE E DALLE RELATIVE TAVOLE DI PROGETTO DEL P.L. ALLEGATE ALLA STESSA E AD ASSUMERE, A PROPRIO CARICO, GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL PROGETTO ESECUTIVO DEFINITIVO NELLA PROPORZIONE DI MC.7.369,75 DI APPARTENENZA AL P.L. MENTRE PER LA QUOTA DI MC.3.128,95 DETTI OBBLIGHI RIMARRANNO IN CARICO AL SIGNOR [REDACTED] O AVENTI CAUSA CHE, A TALE SCOPO, SI OBBLIGA. LE SOCIETA'

ACQUIRENTI HANNO PRESO ATTO CHE LE AREE QUI IN OGGETTO SONO ATTRAVERSATE DALLA VIA S. LORENZO ALLA VIA MANZONI, COME RISULTA DALLA TAVOLA N.2 DEL DETTO P.L. DA: 1) UNA TUBAZIONE DEL GAS METANO E ACQUEDOTTO POSTA, COME RISULTA DALLE PLANIMETRIE RILASCIATE DAGLI ENTI EROGATORI, NEL SOTTOSUOLO DELLA REALIZZANDA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, LA CUI AREA E' GIA' STATA CEDUTA AL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON IN FORZA DELLA CITATA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE; 2) UNA FOGNATURA PRIVATA INTERRATA A SERVIZIO DELLE ABITAZIONI DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI ACQUIRENTE DEI MAPPALI 4586 E 4764 E LA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., IN QUALITA' DI ACQUIRENTE DEL MAPPALE 4763, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DEL FABBRICATO DI VIA MANZONI N.9 AL MAPPALE 1360 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE SULLA REALIZZANDA STRADINA PEDONALE CHE SORGERA' SULLE DETTE AREE E AVENTE UNA SEZIONE DI MT. 2, NEL CUI SOTTOSUOLO LE SOCIETA' ACQUIRENTI [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., [REDACTED] S.R.L., [REDACTED] S.P.A. E [REDACTED] S.R.L. NONCHE' IL SIGNOR [REDACTED] AVRANNO IL DIRITTO DI POSIZIONARE E MANTENERE, OLTRE CHE SU DETTE AREE ANCHE SUL CORRISPONDENTE TRATTO DI VERDE PUBBLICO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON FINO ALLO SBOCCO SULLA REALIZZANDA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, TUTTE LE RETI DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI PREVISTE DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE, COSI' COME INDICATO SULLA TAVOLA 7/A ALLEGATA ALLA CITATA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'; A TAL PROPOSITO SI PRECISA INOLTRE CHE LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4586, AVRA' IL DIRITTO DI APRIRE SU DETTA STRADINA PEDONALE ACCESSI DIRETTI AGLI EDIFICANDI FABBRICATI SULL'AREA DI SUA PROPRIETA'. LE SOCIETA' ACQUIRENTI SI OBBLIGANO A SOSTENERE, IN PROPORZIONE ALLA CUBATURA QUI ACQUISTATA SINGOLARMENTE IN RAPPORTO ALLA CUBATURA DI MC.7.369,75: A) TUTTE LE SPESE PER I LAVORI DI DEVIAZIONE DEL TRATTO DI FOGNATURA PRIVATA DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] NONCHE' [REDACTED] NEL SOTTOSUOLO DELLA STRADINA PEDONALE DI MT.2 DI CUI SOPRA, COMPRESSE LE EVENTUALI MODIFICHE AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI ESISTENTI E LA REALIZZAZIONE DI QUELLI DI NUOVA FORMAZIONE A SERVIZIO ANCHE DEI REALIZZANDI EDIFICI SULLE AREE QUI IN OGGETTO; B) TUTTE LE SPESE PER LO SPOSTAMENTO E/O INTERRAMENTO DELLA LINEA E.N.E.L., PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRADE PRIVATE PEDONALI E CARRALI CHE DIPARTONO L'UNA DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE E L'ALTRA DA VIA MANZONI E PER LA REALIZZAZIONE DELLA DETTA STRADINA PEDONALE. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R. L. E IL SIGNOR [REDACTED] COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DEL FABBRICATO IN VIA MANZONI N.9 AL MAPPALE 1360 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] CHE ACCETTANO LA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRALE SULLA DETTA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI IDENTIFICATA AL C.T. CON IL MAPPALE 4594. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L. E IL SIGNOR [REDACTED] IN QUALITA' DI COMPROPRIETARI DEL MAPPALE 4594, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4759, 4763 E 4765, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4761, 4766, 4764 E 4586, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L. E A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4599, 4757, 4758, 4596, 4755 E 4756 E DEL FABBRICATO AL MAPPALE 1359 IN VIA MANZONI N.7, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DEL SIGNOR [REDACTED] I QUALI TUTTI ACCETTANO, ANCHE A FAVORE DELLA SIGNORA LONGHI GIANNINA, NATA A CENATE D'ARGON IL 17 DICEMBRE 1932 COMPROPRIETARIA CON IL SIGNOR [REDACTED] DEL DETTO FABBRICATO, LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., QUALE PROPRIETARIA DELLE AREE AI MAPPALI 4764 E 4766 E LA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., QUALE PROPRIETARIA DELLE AREE AI MAPPALI 4763, 4765 E 4759, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, RECIPROCA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI A FAVORE DEI MAPPALI 4766, 4761 E 4586, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L. E A FAVORE DEL MAPPALE 4759, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., SERVITU' DA ESERCITARE SULLE AREE MEGLIO IDENTIFICATE SULLA PRECITATA PLANIMETRIA QUI ALLEGATA E SECONDO L'EFFETTIVA REALIZZAZIONE DELLA STRADA PRIVATA. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEI MAPPALI 4766, 4761, 4762 E 4767, LA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4768 E LA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4760 COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, RECIPROCA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE A FAVORE DEI MAPPALI 4766, 4761, 4762 E 4767, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., A FAVORE DEL MAPPALE 4760, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L. E A FAVORE DEL MAPPALE 4768, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L., SERVITU' DA ESERCITARE SULLE AREE MEGLIO IDENTIFICATE

SULLA PRECITATA PLANIMETRIA QUI ALLEGATA E SECONDO L'EFFETTIVA REALIZZAZIONE DELLA STRADA PRIVATA. LE SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L., ██████████ S.R.L., ██████████ S.P.A. E ██████████ S.R.L. NONCHE' IL SIGNOR ██████████, QUALI PROPRIETARI DI TUTTE LE AREE COMPRESSE NEL PERIMETRO DELLA LOTTIZZAZIONE, COSTITUISCONO, SU DETTE AREE A TITOLO GRATUITO, LA SERVITU' RECIPROCA DI POSA E MANTENIMENTO DI TUTTE LE RETI DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI TECNOLOGICI PREVISTE DAL PROGETTO ESECUTIVO DELLA DETTA LOTTIZZAZIONE. GLI INTERVENUTI TUTTI CONVENGONO CHE SU DETTE STRADE PRIVATE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI E PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE NON POTRA' ESSERE PARCHEGGIATO QUALSIASI AUTOMEZZO. SUCCESSIVAMENTE ALLA ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE GLI ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEL NUOVO TRATTO DI FOGNATURA PRIVATA, DELLA STRADINA PEDONALE, DELLA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI E DELLA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, SARANNO A CARICO DEI PROPRIETARI DEI FABBRICATI GIA' EDIFICATI E SERVITI DA DETTI SERVIZI E STRADE, AL MOMENTO DELL'AVVERARSI DELL'EVENTO CHE CAUSA LA MANUTENZIONE PER LE SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO, PER LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA."

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Autorimessa piano interrato

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/09/1991 al 08/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: ██████████ nato a BIANZANO (BG) il ██████████ per quota di 1/2 ██████████ ██████████ nato a BRACCA DI COSTA SERINA (BG) il ██████████ per quota di 1/2 acquistano in Comune di San Paolo d'Argon appezzamento di terreno particella 137 di are 40.00

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/09/1991 al 27/09/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: ██████████ nato a BIANZANO (BG) il ██████████ per quota di 1/2 ██████████ ██████████ nato a BRACCA DI COSTA SERINA (BG) il ██████████ per quota di 1/2 acquistano in Comune di San Paolo d'Argon appezzamento di terreno particella 137 di are 40.00

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/12/2005 al 27/09/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione legittima in morte del rispettivo marito e padre signor ██████████, apertasi l'8 dicembre 2005 (dichiarazione di successione registrata a Bergamo 2 in data 7 giugno 2006 al n.483 vol.2006 trascritta a Bergamo in data 13 agosto 2009 ai n.ri 52273/32652 - accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo in data 30 novembre 2007 ai nn. 73572/4209, tra gli altri la particella 4580 di are 36.60, la quale deriva dall'originario mappale 137 in forza di FRAZIONAMENTO del 27/06/2006 Pratica n. BG0142108 in atti dal 06/07/2006 (n. 142108.1/2006)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/09/2007 al. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con atto di compravendita in data 27 settembre 2007 n. 132319/33690 di repertorio notaio ██████████ Sella, registrato a Bergamo 2 in data 4 ottobre 2007 al n. 15464, S.1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo con nota in data 5 ottobre 2007 ai nn. 60690/34920, i signori I signori ██████████ (per quota di 15/30), ██████████ (per quota di 5/30), ██████████ (per quota di 2/30), ██████████ (per quota di 2/30), ██████████ (per quota di 2/30) e ██████████ (per quota di 2/30) hanno venduto alla società "██████████ S.R.L." in Comune amministrativo e censuario di SAN PAOLO D'ARGON la proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno censita a Catasto Terreni al foglio n. 9 con il mappale n. 4760 di are 15.28, la quale deriva dall'originario mappale 4580 in forza di frazionamento del 13/09/2007 Pratica n. BG0271375 in atti dal 13/09/2007 (n. 271375.1/2007). Si riporta parzialmente il quadro della nota di trascrizione "Omissis DISPONIBILITA' E IL GODIMENTO FATTA ECCEZIONE PER: A) LA FOGNATURA PRIVATA QUI DI SEGUITO RICHIAMATA; B) GLI OBBLIGHI E GLI ONERI PORTATI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "P.L. RESIDENZIALE C2C/1- VIA MANZONI/S.LORENZO" STIPULATO CON IL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON IN FORZA DELL'ATTO IN DATA 7 DICEMBRE 2006 AL N.131012 DI REP. NOTAIO ██████████ SELLA, TRASCritto IN DATA 19 DICEMBRE 2006 AI NN.81876/49181 E QUANTO PREVISTO DAL SUCCESSIVO PROGETTO ESECUTIVO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE; C) LA SERVITU' E.N.E.L COSTITUITA IN DATA 10 GIUGNO 1964. CLAUSOLE SPECIALI I SIGNORI ██████████ E I SIGNORI ██████████ SI SONO IMPEGNATI A LORO CURA E SPESE IN PROPORZIONE AI MC. DI APPARTENENZA AL P.L. E: Omissis 3) GAR-

ANTISCONO DI AVER GIA' PROCEDUTO, A LORO CURA E SPESA, ALLA ESATTA DELIMITAZIONE E MISURAZIONE DELL'AREA QUI IN CONTRATTO, NEL SUO INSIEME, MEDIANTE PICCHETTAMENTO DELLA STESSA, MISURAZIONE CHE DICHIARANO ESSERE GIA' STATE PORTATE A TERMINE. LE SOCIETA' ACQUIRENTI, SI OBBLIGANO AD ASSUMERE, A PROPRIO CARICO, LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DALLA DETTA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE E DALLE RELATIVE TAVOLE DI PROGETTO DEL P.L. ALLEGATE ALLA STESSA E AD ASSUMERE, A PROPRIO CARICO, GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL PROGETTO ESECUTIVO DEFINITIVO NELLA PROPORZIONE DI MC.7.369,75 DI APPARTENENZA AL P.L. MENTRE PER LA QUOTA DI MC.3.128,95 DETTI OBBLIGHI RIMARRANNO IN CARICO AL SIGNOR [REDACTED] O AVENTI CAUSA CHE, A TALE SCOPO, SI OBBLIGA. LE SOCIETA' ACQUIRENTI HANNO PRESO ATTO CHE LE AREE QUI IN OGGETTO SONO ATTRAVERSATE DALLA VIA S. LORENZO ALLA VIA MANZONI, COME RISULTA DALLA TAVOLA N.2 DEL DETTO P.L. DA: 1) UNA TUBAZIONE DEL GAS METANO E ACQUEDOTTO POSTA, COME RISULTA DALLE PLANIMETRIE RILASCIATE DAGLI ENTI EROGATORI, NEL SOTTOSUOLO DELLA REALIZZANDA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, LA CUI AREA E' GIA' STATA CEDUTA AL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON IN FORZA DELLA CITATA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE; 2) UNA FOGNATURA PRIVATA INTERRATA A SERVIZIO DELLE ABITAZIONI DEI SIGNORI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI ACQUIRENTE DEI MAPPALI 4586 E 4764 E LA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., IN QUALITA' DI ACQUIRENTE DEL MAPPALE 4763, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DEL FABBRICATO DI VIA MANZONI N.9 AL MAPPALE 1360 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE SULLA REALIZZANDA STRADINA PEDONALE CHE SORGERA' SULLE DETTE AREE E AVENTE UNA SEZIONE DI MT. 2, NEL CUI SOTTOSUOLO LE SOCIETA' ACQUIRENTI [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., [REDACTED] S.R.L., [REDACTED] S.P.A. E [REDACTED] S.R.L. NONCHE' IL SIGNOR [REDACTED] AVRANNO IL DIRITTO DI POSIZIONARE E MANTENERE, OLTRE CHE SU DETTE AREE ANCHE SUL CORRISPONDENTE TRATTO DI VERDE PUBBLICO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON FINO ALLO SBOCCO SULLA REALIZZANDA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, TUTTE LE RETI DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI PREVISTE DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE, COSI' COME INDICATO SULLA TAVOLA 7/A ALLEGATA ALLA CITATA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'; A TAL PROPOSITO SI PRECISA INOLTRE CHE LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4586, AVRA' IL DIRITTO DI APRIRE SU DETTA STRADINA PEDONALE ACCESSI DIRETTI AGLI EDIFICANDI FABBRICATI SULL'AREA DI SUA PROPRIETA'. LE SOCIETA' ACQUIRENTI SI OBBLIGANO A SOSTENERE, IN PROPORZIONE ALLA CUBATURA QUI ACQUISTATA SINGOLARMENTE IN RAPPORTO ALLA CUBATURA DI MC.7.369,75: A) TUTTE LE SPESE PER I LAVORI DI DEVIAZIONE DEL TRATTO DI FOGNATURA PRIVATA DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] NONCHE' [REDACTED] NEL SOTTOSUOLO DELLA STRADINA PEDONALE DI MT.2 DI CUI SOPRA, COMPRESSE LE EVENTUALI MODIFICHE AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI ESISTENTI E LA REALIZZAZIONE DI QUELLI DI NUOVA FORMAZIONE A SERVIZIO ANCHE DEI REALIZZANDI EDIFICI SULLE AREE QUI IN OGGETTO; B) TUTTE LE SPESE PER LO SPOSTAMENTO E/O INTERRAMENTO DELLA LINEA E.N.E.L., PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRADE PRIVATE PEDONALI E CARRALI CHE DIPARTONO L'UNA DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE E L'ALTRA DA VIA MANZONI E PER LA REALIZZAZIONE DELLA DETTA STRADINA PEDONALE. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L. E IL SIGNOR [REDACTED] COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DEL FABBRICATO IN VIA MANZONI N.9 AL MAPPALE 1360 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] CHE ACCETTANO LA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRALE SULLA DETTA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI IDENTIFICATA AL C.T. CON IL MAPPALE 4594. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L. E IL SIGNOR [REDACTED] IN QUALITA' DI COMPROPRIETARI DEL MAPPALE 4594, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4759, 4763 E 4765, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4761, 4766, 4764 E 4586, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L. E A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4599, 4757, 4758, 4596, 4755 E 4756 E DEL FABBRICATO AL MAPPALE 1359 IN VIA MANZONI N.7, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DEL SIGNOR [REDACTED] I QUALI TUTTI ACCETTANO, ANCHE A FAVORE DELLA SIGNORA LONGHI GIANNINA, NATA A CENATE D'ARGON IL 17 DICEMBRE 1932 COMPROPRIETARIA CON IL SIGNOR [REDACTED] DEL DETTO FABBRICATO, LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI. LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., QUALE PROPRIETARIA DELLE AREE AI MAPPALI 4764 E 4766 E LA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., QUALE PROPRIETARIA DELLE AREE AI MAPPALI 4763, 4765 E 4759, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, RECIPROCA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI A FAVORE DEI MAPPALI 4766, 4761 E 4586, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L. E A FAVORE DEL MAPPALE 4759, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., SERVITU' DA ESERCITARE SULLE AREE MEGLIO IDENTIFICATE SULLA PRECITATA PLANIMETRIA QUI ALLEGATA E SECONDO L'EFFETTIVA REALIZZAZIONE DELLA STRADA PRIVATA.

LA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEI MAPPALI 4766, 4761, 4762 E 4767, LA SOCIETA' ██████████ S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4768 E LA SOCIETA' ██████████ ██████████ S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4760 COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, RECIPROCA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE A FAVORE DEI MAPPALI 4766, 4761, 4762 E 4767, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ ██████████ COSTRUZIONI S.R.L., A FAVORE DEL MAPPALE 4760, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ ██████████ S.R.L. E A FAVORE DEL MAPPALE 4768, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ ██████████ S.R.L., SERVITU' DA ESERCITARE SULLE AREE MEGLIO IDENTIFICATE SULLA PRECITATA PLANIMETRIA QUI ALLEGATA E SECONDO L'EFFETTIVA REALIZZAZIONE DELLA STRADA PRIVATA. LE SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L., ██████████ S.R.L., ██████████ S.P.A. E ██████████ S.R.L. NONCHE' IL SIGNOR ██████████ QUALI PROPRIETARI DI TUTTE LE AREE COMPRESSE NEL PERIMETRO DELLA LOTTIZZAZIONE, COSTITUISCONO, SU DETTE AREE A TITOLO GRATUITO, LA SERVITU' RECIPROCA DI POSA E MANTENIMENTO DI TUTTE LE RETI DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI TECNOLOGICI PREVISTE DAL PROGETTO ESECUTIVO DELLA DETTA LOTTIZZAZIONE. GLI INTERVENUTI TUTTI CONVENGONO CHE SU DETTE STRADE PRIVATE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI E PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE NON POTRA' ESSERE PARCHEGGIATO QUALSIASI AUTOMEZZO. SUCCESSIVAMENTE ALLA ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE GLI ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEL NUOVO TRATTO DI FOGNATURA PRIVATA, DELLA STRADINA PEDONALE, DELLA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI E DELLA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, SARANNO A CARICO DEI PROPRIETARI DEI FABBRICATI GIA' EDIFICATI E SERVITI DA DETTI SERVIZI E STRADE, AL MOMENTO DELL'AVVERARSI DELL'EVENTO CHE CAUSA LA MANUTENZIONE PER LE SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO, PER LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA."

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C- Magazzino

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.330.000,00; Importo capitale: € 1.850.000,00; Note: atto in data 11 gennaio 2011 n.20722/14181 di rep. notaio Francesco Figlioli, registrato a Bergamo 2 in data 14 gennaio 2011 al n. 602 S.1T, la "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - Pompiano (Bs), società Cooperativa", ha concesso alla società "MANGILI COSTRUZIONI S.R.L. un mutuo fondiario garantito da ipoteca iscritta nei Registri Immobiliari di Bergamo con nota in data 17 gennaio 2011 ai nn. 2374/383.

### - Trascrizione pregiudizievole:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/08/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- Appartamento con giardino

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.330.000,00; Importo capitale: € 1.850.000,00; Note: atto in data 11 gennaio 2011 n.20722/14181 di rep. notaio Francesco Figlioli, registrato a Bergamo 2 in data 14 gennaio 2011 al n. 602 S.1T, la "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - Pompiano (Bs), società Cooperativa", ha concesso alla società "MANGILI COSTRUZIONI S.R.L. un mutuo fondiario garantito da ipoteca iscritta nei Registri Immobiliari di Bergamo con nota in data 17 gennaio 2011 ai nn. 2374/383.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/08/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Autorimessa piano interrato

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.330.000,00; Importo capitale: € 1.850.000,00; Note: atto in data 11 gennaio 2011 n.20722/14181 di rep. notaio Francesco Figlioli, registrato a Bergamo 2 in data 14 gennaio 2011 al n. 602 S.1T, la "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - Pompiano (Bs), società Cooperativa", ha concesso alla società "MANGILI COSTRUZIONI S.R.L. un mutuo fondiario garantito da ipoteca iscritta nei Registri Immobiliari di Bergamo con nota in data 17 gennaio 2011 ai nn. 2374/383.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/08/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C- Magazzino

**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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A- Appartamento con giardino

**Abitazione in villini [A7] sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 232,37.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 187,68.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** B - 49.27 kWh/m<sup>2</sup>

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** no

**Identificativo corpo:** B- Autorimessa piano interrato

**sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 93,11.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 66,96.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No  
**Avvertenze ulteriori:** No  
**Identificativo corpo:** C- Magazzino  
**sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 79,52.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
 Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 57,20.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No  
**Avvertenze ulteriori:** No

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A- Appartamento con giardino

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	54,58	1,00	54,58
Giardini e aree esterne fino a mq 55.58	sup lorda di pavimento	55,59	0,10	5,56
Giardini e aree esterne oltre i 54.58 mq	sup lorda di pavimento	33,64	0,02	0,67
		<b>143,81</b>		<b>60,81</b>

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

**Identificativo corpo:** B- Autorimessa piano interrato**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	26,70	1,00	26,70
		<b>26,70</b>		<b>26,70</b>

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Identificativo corpo:** C- Magazzino**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Magazzino interrato accessibile da rampa e corsello coperto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	24,10	1,00	24,10
		<b>24,10</b>		<b>24,10</b>

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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il lotto è comodamente divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A- Appartamento con giardino**  
**Abitazione in villini [A7] sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**  
**Occupato** da OMISSIS, con un preliminare di compravendita

### **Opponibilità ai terzi: NO**

Note: Il contratto preliminare di compravendita è stato registrato il 6/3/2020. Norma dell'art. 2645bis CC, gli effetti del contratto preliminare cessano e si considerano mai prodotti se entro tre anni dalla trascrizione non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo.

**Identificativo corpo: B- Autorimessa piano interrato**  
**sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**  
**Occupato** da OMISSIS, con un preliminare di compravendita

### **Opponibilità ai terzi: NO**

Note: Il contratto preliminare di compravendita è stato registrato il 6/3/2020. Norma dell'art. 2645bis CC, gli effetti del contratto preliminare cessano e si considerano mai prodotti se entro tre anni dalla trascrizione non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo.

**Identificativo corpo: C- Magazzino**  
**sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**  
**Occupato** da OMISSIS, con un preliminare di compravendita

### **Opponibilità ai terzi: NO**

Note: Il contratto preliminare di compravendita è stato registrato il 6/3/2020. Norma dell'art. 2645bis CC, gli effetti del contratto preliminare cessano e si considerano mai prodotti se entro tre anni dalla trascrizione non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Paolo d'Argon;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari 1/23-Ville e villini

Residenziale Condizione normale min. 900,00 € max 1.100,00 € - box

Osservatorio immobiliare di Bergamo 2022 Immobili Residenziale recenti € 1.300 - € 1.400 - box € 12.000/15.000

Listino prezzi immobili FI,M.A.A. 2023 5-20 anni Residenziale € 1.000 - € 1.300 - box € 13.000/16.000

### 12.3 Valutazione corpi:

**A- Appartamento con giardino. Abitazione in villini [A7]**  
**San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.012,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	54,58	€ 1.250,00	€ 68.225,00
Giardini e aree esterne fino a mq 55.58	5,56	€ 1.250,00	€ 6.950,00
Giardini e aree esterne oltre i 54.58 mq	0,67	€ 1.250,00	€ 837,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.012,50
Valore corpo			€ 76.012,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.012,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.012,50

**B- Autorimessa piano interrato.****San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.355,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	26,70	€ 650,00	€ 17.355,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.355,00
Valore corpo			€ 17.355,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.355,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.355,00

**C- Magazzino.****San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.665,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	24,10	€ 650,00	€ 15.665,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.665,00
Valore corpo			€ 15.665,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.665,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.665,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Appartamento con giardino	Abitazione in vil- lini [A7]	60,81	€ 76.012,50	€ 76.012,50
B- Autorimessa piano interrato		26,70	€ 17.355,00	€ 17.355,00
C- Magazzino		24,10	€ 15.665,00	€ 15.665,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 5.451,63

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio

€ 311,86

anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 99.769,02

Valore diritto e quota € 99.769,02

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **99.769,02**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione

**Lotto: 003 - Autorimessa al piano interrato****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** A- Autorimessa piano interrato.

sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ S.R.L. IN LIQUIDAZIONE sede in ALBANO SANT'ALESSANDRO (BG), foglio 7, particella 5611, subalterno 29, indirizzo via Aldo Moro, piano S1, comune SAN PAOLO D'ARGON, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 21 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 33,47

Derivante da: COSTITUZIONE del 25/06/2014 Pratica n. BG0106145 in atti dal 25/06/2014 COSTITUZIONE (n. 1124.1/2014)

Confini: Nord: sub 34 Est: sub 28 Sud: terrapieno Ovest: sub 30

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

Le unità immobiliari sono all'interno di un'area residenziale caratterizzate da costruzioni del tipo appartamento in 'villa', al limitare della zona agricola e polifunzionale

**Caratteristiche zona:** di espansione 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:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Trescore Balneario.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: di cui al corpo **A- Autorimessa piano interrato**

Autorimessa interrata accessibile da rampa e corsello coperto

Superficie complessiva di circa mq **21,40**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Aldo Moro 57; ha un'altezza utile interna di circa m. da m 2,45

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono  
**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>Cemento armato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>predalles e c.a</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Antincendio</i>	tipologia: <b>estintori</b> accessibilità VV.FF.: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non disponibile</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2016
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 6/09 del 14/dicembre 2009 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/05/2009 al n. di prot. 3317  
 Rilascio in data 14/12/2009 al n. di prot. 3317  
 Abitabilità/agibilità in data 18/05/2015 al n. di prot. 4375

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A- Autorimessa piano interrato.  
 sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A- Autorimessa piano interrato.  
 sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C. C. n. 19 del 26/08/2019
Zona omogenea:	RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 17 - R4 RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Esistente
Rapporto di copertura:	Esistente
Altezza massima ammessa:	Esistente
Volume massimo ammesso:	Esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A- Autorimessa piano interrato.  
 sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/09/1991 al 08/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: [REDACTED] nato a BIANZANO (BG) il [REDACTED] per quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] nato a BRACCA DI COSTA SERINA (BG) il [REDACTED] per quota di 1/2 acquistano in Comune di San Paolo d'Argon appezzamento di terreno particella 137 di are 40.00

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/09/1991 al 27/09/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: [REDACTED] nato a BIANZANO (BG) il [REDACTED] per quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] nato a BRACCA DI COSTA SERINA (BG) il [REDACTED] per quota di 1/2 acquistano in Comune di San Paolo d'Argon appezzamento di terreno particella 137 di are 40.00

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/12/2005 al 27/09/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione legittima in morte del rispettivo marito e padre signor [REDACTED] apertasi l'8 dicembre 2005 (dichiarazione di successione registrata a Bergamo 2 in data 7 giugno 2006 al n.483 vol.2006 trascritta a Bergamo in data 13 agosto 2009 ai n.ri 52273/32652 - accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo in data 30 novembre 2007 ai nn. 73572/4209, tra gli altri la particella 4580 di are 36.60, la quale deriva dall'originario mappale 137 in forza di FRAZIONAMENTO del 27/06/2006 Pratica n. BG0142108 in atti dal 06/07/2006 (n. 142108.1/2006)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/09/2007 al. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con atto di compravendita in data 27 settembre 2007 n. 132319/33690 di repertorio notaio [REDACTED] Sella, registrato a Bergamo 2 in data 4 ottobre 2007 al n. 15464, S.1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo con nota in data 5 ottobre 2007 ai nn. 60690/34920, i signori I signori [REDACTED] (per quota di 15/30), [REDACTED] (per quota di 5/30), [REDACTED] (per quota di 2/30), [REDACTED] (per quota di 2/30), [REDACTED] (per quota di 2/30) e [REDACTED] (per quota di 2/30) hanno venduto alla società "[REDACTED] S.R.L." in Comune amministrativo e censuario di SAN PAOLO D'ARGON la proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno censita a Catasto Terreni al foglio n. 9 con il mappale n. 4760 di are 15.28, la quale deriva dall'originario mappale 4580 in forza di frazionamento del 13/09/2007 Pratica n. BG0271375 in atti dal 13/09/2007 (n. 271375.1/2007). Si riporta parzialmente il quadro della nota di trascrizione "Omissis DISPONIBILITA' E IL GODIMENTO FATTA ECCEZIONE PER: A) LA FOGNATURA PRIVATA QUI DI SEGUITO RICHIAMATA; B) GLI OBBLIGHI E GLI ONERI PORTATI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "P.L. RESIDENZIALE C2C/1- VIA MANZONI/S.LORENZO" STIPULATO CON IL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON IN FORZA DELL'ATTO IN DATA 7 DICEMBRE 2006 AL N.131012 DI REP. NOTAIO [REDACTED] SELLA, TRASCritto IN DATA 19 DICEMBRE 2006 AI NN.81876/49181 E QUANTO PREVISTO DAL SUCCESSIVO PROGETTO ESECUTIVO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE; C) LA SERVITU' E.N.E.L COSTITUITA IN DATA 10 GIUGNO 1964. CLAUSOLE SPECIALI I SIGNORI [REDACTED] E I SIGNORI [REDACTED] SI SONO IMPEGNATI A LORO CURA E SPESE IN PROPORZIONE AI MC. DI APPARTENENZA AL P.L. E: Omissis 3) GARANTISCONO DI AVER GIA' PROCEDUTO, A LORO CURA E SPESA, ALLA ESATTA DELIMITAZIONE E MISURAZIONE DELL'AREA QUI IN CONTRATTO, NEL SUO INSIEME, MEDIANTE PICCHETTAMENTO DELLA STESSA, MISURAZIONE CHE DICHIARANO ESSERE GIA' STATE PORTATE A TERMINE. LE SOCIETA' ACQUIRENTI, SI OBBLIGANO AD ASSUMERE, A PROPRIO CARICO, LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DALLA DETTA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE E DALLE RELATIVE TAVOLE DI PROGETTO DEL P.L. ALLEGATE ALLA STESSA E AD ASSUMERE, A PROPRIO CARICO, GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL PROGETTO ESECUTIVO DEFINITIVO NELLA PROPORZIONE DI MC.7.369,75 DI APPARTENENZA AL P.L. MENTRE PER LA QUOTA DI MC.3.128,95 DETTI OBBLIGHI RIMARRANNO IN CARICO AL SIGNOR [REDACTED] O AVENTI CAUSA CHE, A TALE SCOPO, SI OBBLIGA. LE SOCIETA' ACQUIRENTI HANNO PRESO ATTO CHE LE AREE QUI IN OGGETTO SONO ATTRAVERSATE DALLA VIA S. LORENZO ALLA VIA MANZONI, COME RISULTA DALLA TAVOLA N.2 DEL DETTO P.L. DA: 1) UNA TUBAZIONE DEL GAS METANO E ACQUEDOTTO POSTA, COME RISULTA DALLE PLANIMETRIE RILASCIATE DAGLI ENTI EROGATORI, NEL SOTTOSUOLO DELLA REALIZZANDA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, LA CUI AREA E' GIA' STATA CEDUTA AL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON IN FORZA DELLA CITATA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE; 2) UNA FOGNATURA PRIVATA INTERRATA A SERVIZIO DELLE ABITAZIONI DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI ACQUIRENTE DEI MAPPALI 4586 E 4764 E LA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., IN QUALITA' DI ACQUIRENTE DEL MAPPALE 4763, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DEL FABBRICATO DI VIA MANZONI N.9 AL MAPPALE 1360 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE SULLA REALIZZANDA STRADINA PEDONALE CHE SORGERA' SULLE DETTE AREE E AVENTE UNA SEZIONE DI MT. 2, NEL CUI SOTTOSUOLO LE SOCIETA' ACQUIRENTI [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., [REDACTED] S.R.L., [REDACTED] S.P.A. E [REDACTED] S.R.L. NONCHE' IL SIGNOR [REDACTED] AVRANNO IL DIRITTO DI POSIZIONARE E



MANTENERE, OLTRE CHE SU DETTE AREE ANCHE SUL CORRISPONDENTE TRATTO DI VERDE PUBBLICO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON FINO ALLO SBocco SULLA REALIZZANDA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, TUTTE LE RETI DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI PREVISTE DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE, COSI' COME INDICATO SULLA TAVOLA 7/A ALLEGATA ALLA CITATA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'; A TAL PROPOSITO SI PRECISA INOLTRE CHE LA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4586, AVRA' IL DIRITTO DI APRIRE SU DETTA STRADINA PEDONALE ACCESSI DIRETTI AGLI EDIFICANDI FABBRICATI SULL'AREA DI SUA PROPRIETA'. LE SOCIETA' ACQUIRENTI SI OBBLIGANO A SOSTENERE, IN PROPORZIONE ALLA CUBATURA QUI ACQUISTATA SINGOLARMENTE IN RAPPORTO ALLA CUBATURA DI MC.7.369,75: A) TUTTE LE SPESE PER I LAVORI DI DEVIAZIONE DEL TRATTO DI FOGNATURA PRIVATA DI PROPRIETA' DEI SIGNORI ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ E ██████████ NONCHE' ██████████ ██████████ NEL SOTTOSUOLO DELLA STRADINA PEDONALE DI MT.2 DI CUI SOPRA, COMPRESSE LE EVENTUALI MODIFICHE AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI ESISTENTI E LA REALIZZAZIONE DI QUELLI DI NUOVA FORMAZIONE A SERVIZIO ANCHE DEI REALIZZANDI EDIFICI SULLE AREE QUI IN OGGETTO; B) TUTTE LE SPESE PER LO SPOSTAMENTO E/O INTERRAMENTO DELLA LINEA E.N.E.L., PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRADE PRIVATE PEDONALI E CARRALI CHE DIPARTONO L'UNA DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE E L'ALTRA DA VIA MANZONI E PER LA REALIZZAZIONE DELLA DETTA STRADINA PEDONALE. LA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L. E IL SIGNOR ██████████ COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DEL FABBRICATO IN VIA MANZONI N.9 AL MAPPALE 1360 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ E ██████████ CHE ACCETTANO LA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRALE SULLA DETTA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI IDENTIFICATA AL C.T. CON IL MAPPALE 4594. LA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L. E IL SIGNOR ██████████ IN QUALITA' DI COMPROPRIETARI DEL MAPPALE 4594, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4759, 4763 E 4765, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ S.P.A., A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4761, 4766, 4764 E 4586, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L. E A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4599, 4757, 4758, 4596, 4755 E 4756 E DEL FABBRICATO AL MAPPALE 1359 IN VIA MANZONI N.7, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DEL SIGNOR ██████████ I QUALI TUTTI ACCETTANO, ANCHE A FAVORE DELLA SIGNORA LONGHI GIANNINA, NATA A CENATE D'ARGON IL 17 DICEMBRE 1932 COMPROPRIETARIA CON IL SIGNOR ██████████ ██████████ DEL DETTO FABBRICATO, LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI. LA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L., QUALE PROPRIETARIA DELLE AREE AI MAPPALI 4764 E 4766 E LA SOCIETA' ██████████ S.P.A., QUALE PROPRIETARIA DELLE AREE AI MAPPALI 4763, 4765 E 4759, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, RECIPROCA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI A FAVORE DEI MAPPALI 4766, 4761 E 4586, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L. E A FAVORE DEL MAPPALE 4759, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ S.P.A., SERVITU' DA ESERCITARE SULLE AREE MEGLIO IDENTIFICATE SULLA PRECITATA PLANIMETRIA QUI ALLEGATA E SECONDO L'EFFETTIVA REALIZZAZIONE DELLA STRADA PRIVATA. LA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEI MAPPALI 4766, 4761, 4762 E 4767, LA SOCIETA' ██████████ S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4768 E LA SOCIETA' ██████████ ██████████ S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4760 COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, RECIPROCA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE A FAVORE DEI MAPPALI 4766, 4761, 4762 E 4767, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ ██████████ COSTRUZIONI S.R.L., A FAVORE DEL MAPPALE 4760, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ S.R.L. E A FAVORE DEL MAPPALE 4768, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ S.R.L., SERVITU' DA ESERCITARE SULLE AREE MEGLIO IDENTIFICATE SULLA PRECITATA PLANIMETRIA QUI ALLEGATA E SECONDO L'EFFETTIVA REALIZZAZIONE DELLA STRADA PRIVATA. LE SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L., ██████████ S.R.L., ██████████ S.P.A. E ██████████ S.R.L. NONCHE' IL SIGNOR ██████████, QUALI PROPRIETARI DI TUTTE LE AREE COMPRESSE NEL PERIMETRO DELLA LOTTIZZAZIONE, COSTITUISCONO, SU DETTE AREE A TITOLO GRATUITO, LA SERVITU' RECIPROCA DI POSA E MANTENIMENTO DI TUTTE LE RETI DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI TECNOLOGICI PREVISTE DAL PROGETTO ESECUTIVO DELLA DETTA LOTTIZZAZIONE. GLI INTERVENUTI TUTTI CONVENGONO CHE SU DETTE STRADE PRIVATE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI E PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE NON POTRA' ESSERE PARCHEGGIATO QUALSIASI AUTOMEZZO. SUCCESSIVAMENTE ALLA ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE GLI ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEL NUOVO TRATTO DI FOGNATURA PRIVATA, DELLA STRADINA PEDONALE, DELLA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI E DELLA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, SARANNO A CARICO DEI PROPRIETARI DEI FABBRICATI GIA' EDIFICATI E SERVITI DA DETTI SERVIZI E STRADE, AL MOMENTO DELL'AVVERARSI DELL'EVENTO CHE CAUSA LA MANUTENZIONE PER LE SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO, PER LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA."

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.330.000,00; Importo capitale: € 1.850.000,00; Note: atto in data 11 gennaio 2011 n.20722/14181 di rep. notaio Francesco Figlioli, registrato a Bergamo 2 in data 14 gennaio 2011 al n. 602 S.1T, la "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - Pompiano (Bs), società Cooperativa", ha concesso alla società "MANGILI COSTRUZIONI S.RL. un mutuo fondiario garantito da ipoteca iscritta nei Registri Immobiliari di Bergamo con nota in data 17 gennaio 2011 ai nn. 2374/383.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/08/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- Autorimessa piano interrato

**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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 65.07.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 1051.25. Nel prospetto fornito dall'Amministratore risultano insolute le spese di € 1.051,25. Le spese di condominiali riferite all'immobile, sommando le varie voci, sono pari € 65,07. Sono stati richiesti tramite e.mail e pec all'Amministratore dettagli in merito all'importo delle spese insolute, ma non si è avuta nessuna specifica.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** No

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A- Autorimessa piano interrato

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

Autorimessa	sup lorda di pavimento	21,40	1,00	21,40
		<b>21,40</b>		<b>21,40</b>

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non è divisibile

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISIS senza alcun titolo.

**Opponibilità ai terzi: NO**

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni.

##### **12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Paolo d'Argon;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari 1/23-Ville e villini

Residenziale Condizione normale min. 900,00 € max 1.100,00 € - box

Osservatorio immobiliare di Bergamo 2022 Immobili Residenziale recenti € 1.300 - € 1.400 - box € 12.000/15.000

Listino prezzi immobili FI,M.A.A. 2023 5-20 anni Residenziale € 1.000 - € 1.300 - box € 13.000/16.000

##### **12.3 Valutazione corpi:**

**A- Autorimessa piano interrato.**

**San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.910,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	21,40	€ 650,00	€ 13.910,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.910,00
Valore corpo			€ 13.910,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.910,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.910,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Autorimessa piano interrato		21,40	€ 13.910,00	€ 13.910,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 695,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.051,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 12.163,30
Valore diritto e quota	€ 12.163,30

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>12.163,30</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione

## **Lotto: 004 - Autorimessa al piano interrato**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** A- Autorimessa piano interrato.

sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ S.R.L. IN LIQUIDAZIONE sede in ALBANO SANT'ALESSANDRO (BG), foglio 7, particella 5611, subalterno 30, indirizzo via Aldo Moro, piano S1, comune SAN PAOLO D'ARGON , categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 19 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 29,75

Derivante da: COSTITUZIONE del 25/06/2014 Pratica n. BG0106145 in atti dal 25/06/2014 COSTITUZIONE (n. 1124.1/2014)

Confini: Nord: sub 34 Est: sub 29 Sud: terrapieno Ovest: sub 31

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Le unità immobiliari sono all'interno di un'area residenziale caratterizzate da costruzioni del tipo appartamento in 'villa', al limitare della zona agricola e polifunzionale

**Caratteristiche zona:** di espansione 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:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Trescore Balneario.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: di cui al corpo **A- Autorimessa piano interrato**

Autorimessa interrata accessibile da rampa e corsello coperto

Superficie complessiva di circa mq **19,10**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Aldo Moro 57; ha un'altezza utile interna di circa m. da m 2,45

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono  
**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>Cemento armato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>predalles e c.a</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Antincendio</i>	tipologia: <b>estintori</b> accessibilità VV.FF.: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non disponibile</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2016
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** 6/09 del 14/dicembre 2009 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/05/2009 al n. di prot. 3317  
 Rilascio in data 14/12/2009 al n. di prot. 3317  
 Abitabilità/agibilità in data 18/05/2015 al n. di prot. 4375

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A- Autorimessa piano interrato.  
 sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A- Autorimessa piano interrato.  
 sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C. C. n. 19 del 26/08/2019
Zona omogenea:	RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 17 - R4 RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Esistente
Rapporto di copertura:	Esistente
Altezza massima ammessa:	Esistente
Volume massimo ammesso:	Esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A- Autorimessa piano interrato.  
 sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/09/1991 al 08/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: [REDACTED] nato a BIANZANO (BG) il [REDACTED] per quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] nato a BRACCA DI COSTA SERINA (BG) il [REDACTED] per quota di 1/2 acquistano in Comune di San Paolo d'Argon appezzamento di terreno particella 137 di are 40.00

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/09/1991 al 27/09/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: [REDACTED] nato a BIANZANO (BG) il [REDACTED] per quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] nato a BRACCA DI COSTA SERINA (BG) il [REDACTED] per quota di 1/2 acquistano in Comune di San Paolo d'Argon appezzamento di terreno particella 137 di are 40.00

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/12/2005 al 27/09/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione legittima in morte del rispettivo marito e padre signor [REDACTED] apertasi l'8 dicembre 2005 (dichiarazione di successione registrata a Bergamo 2 in data 7 giugno 2006 al n.483 vol.2006 trascritta a Bergamo in data 13 agosto 2009 ai n.ri 52273/32652 - accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo in data 30 novembre 2007 ai nn. 73572/4209, tra gli altri la particella 4580 di are 36.60, la quale deriva dall'originario mappale 137 in forza di FRAZIONAMENTO del 27/06/2006 Pratica n. BG0142108 in atti dal 06/07/2006 (n. 142108.1/2006)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/09/2007 al. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con atto di compravendita in data 27 settembre 2007 n. 132319/33690 di repertorio notaio [REDACTED] Sella, registrato a Bergamo 2 in data 4 ottobre 2007 al n. 15464, S.1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo con nota in data 5 ottobre 2007 ai nn. 60690/34920, i signori I signori [REDACTED] (per quota di 15/30), [REDACTED] (per quota di 5/30), [REDACTED] (per quota di 2/30), [REDACTED] (per quota di 2/30), [REDACTED] (per quota di 2/30) e [REDACTED] (per quota di 2/30) hanno venduto alla società "[REDACTED] S.R.L." in Comune amministrativo e censuario di SAN PAOLO D'ARGON la proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno censita a Catasto Terreni al foglio n. 9 con il mappale n. 4760 di are 15.28, la quale deriva dall'originario mappale 4580 in forza di frazionamento del 13/09/2007 Pratica n. BG0271375 in atti dal 13/09/2007 (n. 271375.1/2007). Si riporta parzialmente il quadro della nota di trascrizione "Omissis DISPONIBILITA' E IL GODIMENTO FATTA ECCEZIONE PER: A) LA FOGNATURA PRIVATA QUI DI SEGUITO RICHIAMATA; B) GLI OBBLIGHI E GLI ONERI PORTATI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "P.L. RESIDENZIALE C2C/1- VIA MANZONI/S.LORENZO" STIPULATO CON IL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON IN FORZA DELL'ATTO IN DATA 7 DICEMBRE 2006 AL N.131012 DI REP. NOTAIO [REDACTED] SELLA, TRASCritto IN DATA 19 DICEMBRE 2006 AI NN.81876/49181 E QUANTO PREVISTO DAL SUCCESSIVO PROGETTO ESECUTIVO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE; C) LA SERVITU' E.N.E.L COSTITUITA IN DATA 10 GIUGNO 1964. CLAUSOLE SPECIALI I SIGNORI [REDACTED] E I SIGNORI [REDACTED] SI SONO IMPEGNATI A LORO CURA E SPESE IN PROPORZIONE AI MC. DI APPARTENENZA AL P.L. E: Omissis 3) GARANTISCONO DI AVER GIA' PROCEDUTO, A LORO CURA E SPESA, ALLA ESATTA DELIMITAZIONE E MISURAZIONE DELL'AREA QUI IN CONTRATTO, NEL SUO INSIEME, MEDIANTE PICCHETTAMENTO DELLA STESSA, MISURAZIONE CHE DICHIARANO ESSERE GIA' STATE PORTATE A TERMINE. LE SOCIETA' ACQUIRENTI, SI OBBLIGANO AD ASSUMERE, A PROPRIO CARICO, LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DALLA DETTA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE E DALLE RELATIVE TAVOLE DI PROGETTO DEL P.L. ALLEGATE ALLA STESSA E AD ASSUMERE, A PROPRIO CARICO, GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL PROGETTO ESECUTIVO DEFINITIVO NELLA PROPORZIONE DI MC.7.369,75 DI APPARTENENZA AL P.L. MENTRE PER LA QUOTA DI MC.3.128,95 DETTI OBBLIGHI RIMARRANNO IN CARICO AL SIGNOR [REDACTED] O AVENTI CAUSA CHE, A TALE SCOPO, SI OBBLIGA. LE SOCIETA' ACQUIRENTI HANNO PRESO ATTO CHE LE AREE QUI IN OGGETTO SONO ATTRAVERSATE DALLA VIA S. LORENZO ALLA VIA MANZONI, COME RISULTA DALLA TAVOLA N.2 DEL DETTO P.L. DA: 1) UNA TUBAZIONE DEL GAS METANO E ACQUEDOTTO POSTA, COME RISULTA DALLE PLANIMETRIE RILASCIATE DAGLI ENTI EROGATORI, NEL SOTTOSUOLO DELLA REALIZZANDA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, LA CUI AREA E' GIA' STATA CEDUTA AL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON IN FORZA DELLA CITATA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE; 2) UNA FOGNATURA PRIVATA INTERRATA A SERVIZIO DELLE ABITAZIONI DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI ACQUIRENTE DEI MAPPALI 4586 E 4764 E LA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., IN QUALITA' DI ACQUIRENTE DEL MAPPALE 4763, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DEL FABBRICATO DI VIA MANZONI N.9 AL MAPPALE 1360 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE SULLA REALIZZANDA STRADINA PEDONALE CHE SORGERA' SULLE DETTE AREE E AVENTE UNA SEZIONE DI MT. 2, NEL CUI SOTTOSUOLO LE SOCIETA' ACQUIRENTI [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., [REDACTED] S.R.L., [REDACTED] S.P.A. E [REDACTED] S.R.L. NONCHE' IL SIGNOR [REDACTED] AVRANNO IL DIRITTO DI POSIZIONARE E



MANTENERE, OLTRE CHE SU DETTE AREE ANCHE SUL CORRISPONDENTE TRATTO DI VERDE PUBBLICO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON FINO ALLO SBocco SULLA REALIZZANDA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, TUTTE LE RETI DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI PREVISTE DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE, COSI' COME INDICATO SULLA TAVOLA 7/A ALLEGATA ALLA CITATA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'; A TAL PROPOSITO SI PRECISA INOLTRE CHE LA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4586, AVRA' IL DIRITTO DI APRIRE SU DETTA STRADINA PEDONALE ACCESSI DIRETTI AGLI EDIFICANDI FABBRICATI SULL'AREA DI SUA PROPRIETA'. LE SOCIETA' ACQUIRENTI SI OBBLIGANO A SOSTENERE, IN PROPORZIONE ALLA CUBATURA QUI ACQUISTATA SINGOLARMENTE IN RAPPORTO ALLA CUBATURA DI MC.7.369,75: A) TUTTE LE SPESE PER I LAVORI DI DEVIAZIONE DEL TRATTO DI FOGNATURA PRIVATA DI PROPRIETA' DEI SIGNORI ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ E ██████████ NONCHE' ██████████ ██████████ NEL SOTTOSUOLO DELLA STRADINA PEDONALE DI MT.2 DI CUI SOPRA, COMPRESSE LE EVENTUALI MODIFICHE AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI ESISTENTI E LA REALIZZAZIONE DI QUELLI DI NUOVA FORMAZIONE A SERVIZIO ANCHE DEI REALIZZANDI EDIFICI SULLE AREE QUI IN OGGETTO; B) TUTTE LE SPESE PER LO SPOSTAMENTO E/O INTERRAMENTO DELLA LINEA E.N.E.L., PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRADE PRIVATE PEDONALI E CARRALI CHE DIPARTONO L'UNA DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE E L'ALTRA DA VIA MANZONI E PER LA REALIZZAZIONE DELLA DETTA STRADINA PEDONALE. LA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L. E IL SIGNOR ██████████ COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DEL FABBRICATO IN VIA MANZONI N.9 AL MAPPALE 1360 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ E ██████████ CHE ACCETTANO LA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRALE SULLA DETTA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI IDENTIFICATA AL C.T. CON IL MAPPALE 4594. LA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L. E IL SIGNOR ██████████ IN QUALITA' DI COMPROPRIETARI DEL MAPPALE 4594, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4759, 4763 E 4765, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ S.P.A., A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4761, 4766, 4764 E 4586, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L. E A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4599, 4757, 4758, 4596, 4755 E 4756 E DEL FABBRICATO AL MAPPALE 1359 IN VIA MANZONI N.7, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DEL SIGNOR ██████████ I QUALI TUTTI ACCETTANO, ANCHE A FAVORE DELLA SIGNORA LONGHI GIANNINA, NATA A CENATE D'ARGON IL 17 DICEMBRE 1932 COMPROPRIETARIA CON IL SIGNOR ██████████ ██████████ DEL DETTO FABBRICATO, LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI. LA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L., QUALE PROPRIETARIA DELLE AREE AI MAPPALI 4764 E 4766 E LA SOCIETA' ██████████ S.P.A., QUALE PROPRIETARIA DELLE AREE AI MAPPALI 4763, 4765 E 4759, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, RECIPROCA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI A FAVORE DEI MAPPALI 4766, 4761 E 4586, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L. E A FAVORE DEL MAPPALE 4759, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ S.P.A., SERVITU' DA ESERCITARE SULLE AREE MEGLIO IDENTIFICATE SULLA PRECITATA PLANIMETRIA QUI ALLEGATA E SECONDO L'EFFETTIVA REALIZZAZIONE DELLA STRADA PRIVATA. LA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEI MAPPALI 4766, 4761, 4762 E 4767, LA SOCIETA' ██████████ S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4768 E LA SOCIETA' ██████████ ██████████ S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4760 COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, RECIPROCA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE A FAVORE DEI MAPPALI 4766, 4761, 4762 E 4767, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ ██████████ COSTRUZIONI S.R.L., A FAVORE DEL MAPPALE 4760, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ S.R.L. E A FAVORE DEL MAPPALE 4768, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ S.R.L., SERVITU' DA ESERCITARE SULLE AREE MEGLIO IDENTIFICATE SULLA PRECITATA PLANIMETRIA QUI ALLEGATA E SECONDO L'EFFETTIVA REALIZZAZIONE DELLA STRADA PRIVATA. LE SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L., ██████████ S.R.L., ██████████ S.P.A. E ██████████ S.R.L. NONCHE' IL SIGNOR ██████████, QUALI PROPRIETARI DI TUTTE LE AREE COMPRESSE NEL PERIMETRO DELLA LOTTIZZAZIONE, COSTITUISCONO, SU DETTE AREE A TITOLO GRATUITO, LA SERVITU' RECIPROCA DI POSA E MANTENIMENTO DI TUTTE LE RETI DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI TECNOLOGICI PREVISTE DAL PROGETTO ESECUTIVO DELLA DETTA LOTTIZZAZIONE. GLI INTERVENUTI TUTTI CONVENGONO CHE SU DETTE STRADE PRIVATE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI E PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE NON POTRA' ESSERE PARCHEGGIATO QUALSIASI AUTOMEZZO. SUCCESSIVAMENTE ALLA ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE GLI ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEL NUOVO TRATTO DI FOGNATURA PRIVATA, DELLA STRADINA PEDONALE, DELLA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI E DELLA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, SARANNO A CARICO DEI PROPRIETARI DEI FABBRICATI GIA' EDIFICATI E SERVITI DA DETTI SERVIZI E STRADE, AL MOMENTO DELL'AVVERARSI DELL'EVENTO CHE CAUSA LA MANUTENZIONE PER LE SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO, PER LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA."

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.330.000,00; Importo capitale: € 1.850.000,00; Note: atto in data 11 gennaio 2011 n.20722/14181 di rep. notaio Francesco Figlioli, registrato a Bergamo 2 in data 14 gennaio 2011 al n. 602 S.1T, la "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - Pompiano (Bs), società Cooperativa", ha concesso alla società "MANGILI COSTRUZIONI S.RL. un mutuo fondiario garantito da ipoteca iscritta nei Registri Immobiliari di Bergamo con nota in data 17 gennaio 2011 ai nn. 2374/383.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/08/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- Autorimessa piano interrato

**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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 61,69.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 61,99.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** No

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A- Autorimessa piano interrato

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	19,10	1,00	19,10
		<b>19,10</b>		<b>19,10</b>

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non è divisibile

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**Opponibilità ai terzi: NO**

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni.

##### **12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Paolo d'Argon;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari 1/23-Ville e villini

Residenziale Condizione normale min. 900,00 € max 1.100,00 € - box

Osservatorio immobiliare di Bergamo 2022 Immobili Residenziale recenti € 1.300 - € 1.400 - box € 12.000/15.000

Listino prezzi immobili FI,M.A.A. 2023 5-20 anni Residenziale € 1.000 - € 1.300 - box € 13.000/16.000

.

##### **12.3 Valutazione corpi:**

**A- Autorimessa piano interrato.**

**San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.415,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	19,10	€ 650,00	€ 12.415,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 12.415,00
Valore corpo	€ 12.415,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.415,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.415,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Autorimessa piano interrato		19,10	€ 12.415,00	€ 12.415,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 620,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 61,99
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 11.732,26
Valore diritto e quota	€ 11.732,26

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>11.732,26</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione

## **Lotto: 005 - Autorimessa al piano interrato**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** A- Autorimessa piano interrato.

sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ S.R.L. IN LIQUIDAZIONE sede in ALBANO SANT'ALESSANDRO (BG), foglio 7, particella 5611, subalterno 32, indirizzo via Aldo Moro, piano S1, comune SAN PAOLO D'ARGON , categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 22 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 33,47

Derivante da: COSTITUZIONE del 25/06/2014 Pratica n. BG0106145 in atti dal 25/06/2014 COSTITUZIONE (n. 1124.1/2014)

Confini: Nord: sub 34 Est: sub 31 Sud: terrapieno Ovest: sub 33

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Le unità immobiliari sono all'interno di un'area residenziale caratterizzate da costruzioni del tipo appartamento in 'villa', al limitare della zona agricola e polifunzionale

**Caratteristiche zona:** di espansione 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:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Trescore Balneario.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: di cui al corpo **A- Autorimessa piano interrato**

Autorimessa interrata accessibile da rampa e corsello coperto

Superficie complessiva di circa mq **21,40**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Aldo Moro 57; ha un'altezza utile interna di circa m. da m 2,45

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono  
**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>Cemento armato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>predalles e c.a</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Antincendio</i>	tipologia: <b>estintori</b> accessibilità VV.FF.: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non disponibile</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2016
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** 6/09 del 14/dicembre 2009 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/05/2009 al n. di prot. 3317  
 Rilascio in data 14/12/2009 al n. di prot. 3317  
 Abitabilità/agibilità in data 18/05/2015 al n. di prot. 4375

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A- Autorimessa piano interrato.  
 sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A- Autorimessa piano interrato.  
 sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C. C. n. 19 del 26/08/2019
Zona omogenea:	RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO
Norme tecniche di attuazione:	ART. 17 - R4 RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Esistente
Rapporto di copertura:	Esistente
Altezza massima ammessa:	Esistente
Volume massimo ammesso:	Esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A- Autorimessa piano interrato.  
 sito in San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/09/1991 al 08/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: [REDACTED] nato a BIANZANO (BG) il [REDACTED] per quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] nato a BRACCA DI COSTA SERINA (BG) il [REDACTED] per quota di 1/2 acquistano in Comune di San Paolo d'Argon appezzamento di terreno particella 137 di are 40.00

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/09/1991 al 27/09/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: [REDACTED] nato a BIANZANO (BG) il [REDACTED] per quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] nato a BRACCA DI COSTA SERINA (BG) il [REDACTED] per quota di 1/2 acquistano in Comune di San Paolo d'Argon appezzamento di terreno particella 137 di are 40.00

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/12/2005 al 27/09/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione legittima in morte del rispettivo marito e padre signor [REDACTED] apertasi l'8 dicembre 2005 (dichiarazione di successione registrata a Bergamo 2 in data 7 giugno 2006 al n.483 vol.2006 trascritta a Bergamo in data 13 agosto 2009 ai n.ri 52273/32652 - accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo in data 30 novembre 2007 ai nn. 73572/4209, tra gli altri la particella 4580 di are 36.60, la quale deriva dall'originario mappale 137 in forza di FRAZIONAMENTO del 27/06/2006 Pratica n. BG0142108 in atti dal 06/07/2006 (n. 142108.1/2006)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/09/2007 al. In forza di ante ventennio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con atto di compravendita in data 27 settembre 2007 n. 132319/33690 di repertorio notaio [REDACTED] Sella, registrato a Bergamo 2 in data 4 ottobre 2007 al n. 15464, S.1T e trascritto nei Registri Immobiliari di Bergamo con nota in data 5 ottobre 2007 ai nn. 60690/34920, i signori I signori [REDACTED] (per quota di 15/30), [REDACTED] (per quota di 5/30), [REDACTED] (per quota di 2/30), [REDACTED] (per quota di 2/30), [REDACTED] (per quota di 2/30) e [REDACTED] (per quota di 2/30) hanno venduto alla società "[REDACTED] S.R.L." in Comune amministrativo e censuario di SAN PAOLO D'ARGON la proprietà piena ed esclusiva della porzione di terreno censita a Catasto Terreni al foglio n. 9 con il mappale n. 4760 di are 15.28, la quale deriva dall'originario mappale 4580 in forza di frazionamento del 13/09/2007 Pratica n. BG0271375 in atti dal 13/09/2007 (n. 271375.1/2007). Si riporta parzialmente il quadro della nota di trascrizione "Omissis DISPONIBILITA' E IL GODIMENTO FATTA ECCEZIONE PER: A) LA FOGNATURA PRIVATA QUI DI SEGUITO RICHIAMATA; B) GLI OBBLIGHI E GLI ONERI PORTATI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "P.L. RESIDENZIALE C2C/1- VIA MANZONI/S.LORENZO" STIPULATO CON IL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON IN FORZA DELL'ATTO IN DATA 7 DICEMBRE 2006 AL N.131012 DI REP. NOTAIO [REDACTED] SELLA, TRASCritto IN DATA 19 DICEMBRE 2006 AI NN.81876/49181 E QUANTO PREVISTO DAL SUCCESSIVO PROGETTO ESECUTIVO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE; C) LA SERVITU' E.N.E.L COSTITUITA IN DATA 10 GIUGNO 1964. CLAUSOLE SPECIALI I SIGNORI [REDACTED] E I SIGNORI [REDACTED] SI SONO IMPEGNATI A LORO CURA E SPESE IN PROPORZIONE AI MC. DI APPARTENENZA AL P.L. E: Omissis 3) GARANTISCONO DI AVER GIA' PROCEDUTO, A LORO CURA E SPESA, ALLA ESATTA DELIMITAZIONE E MISURAZIONE DELL'AREA QUI IN CONTRATTO, NEL SUO INSIEME, MEDIANTE PICCHETTAMENTO DELLA STESSA, MISURAZIONE CHE DICHIARANO ESSERE GIA' STATE PORTATE A TERMINE. LE SOCIETA' ACQUIRENTI, SI OBBLIGANO AD ASSUMERE, A PROPRIO CARICO, LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DALLA DETTA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE E DALLE RELATIVE TAVOLE DI PROGETTO DEL P.L. ALLEGATE ALLA STESSA E AD ASSUMERE, A PROPRIO CARICO, GLI OBBLIGHI DERIVANTI DAL PROGETTO ESECUTIVO DEFINITIVO NELLA PROPORZIONE DI MC.7.369,75 DI APPARTENENZA AL P.L. MENTRE PER LA QUOTA DI MC.3.128,95 DETTI OBBLIGHI RIMARRANNO IN CARICO AL SIGNOR [REDACTED] O AVENTI CAUSA CHE, A TALE SCOPO, SI OBBLIGA. LE SOCIETA' ACQUIRENTI HANNO PRESO ATTO CHE LE AREE QUI IN OGGETTO SONO ATTRAVERSATE DALLA VIA S. LORENZO ALLA VIA MANZONI, COME RISULTA DALLA TAVOLA N.2 DEL DETTO P.L. DA: 1) UNA TUBAZIONE DEL GAS METANO E ACQUEDOTTO POSTA, COME RISULTA DALLE PLANIMETRIE RILASCIATE DAGLI ENTI EROGATORI, NEL SOTTOSUOLO DELLA REALIZZANDA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, LA CUI AREA E' GIA' STATA CEDUTA AL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON IN FORZA DELLA CITATA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE; 2) UNA FOGNATURA PRIVATA INTERRATA A SERVIZIO DELLE ABITAZIONI DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] LA SOCIETA' [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI ACQUIRENTE DEI MAPPALI 4586 E 4764 E LA SOCIETA' [REDACTED] S.P.A., IN QUALITA' DI ACQUIRENTE DEL MAPPALE 4763, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DEL FABBRICATO DI VIA MANZONI N.9 AL MAPPALE 1360 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE SULLA REALIZZANDA STRADINA PEDONALE CHE SORGERA' SULLE DETTE AREE E AVENTE UNA SEZIONE DI MT. 2, NEL CUI SOTTOSUOLO LE SOCIETA' ACQUIRENTI [REDACTED] COSTRUZIONI S.R.L., [REDACTED] S.R.L., [REDACTED] S.P.A. E [REDACTED] S.R.L. NONCHE' IL SIGNOR [REDACTED] AVRANNO IL DIRITTO DI POSIZIONARE E



MANTENERE, OLTRE CHE SU DETTE AREE ANCHE SUL CORRISPONDENTE TRATTO DI VERDE PUBBLICO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON FINO ALLO SBOCCO SULLA REALIZZANDA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, TUTTE LE RETI DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI PREVISTE DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE, COSI' COME INDICATO SULLA TAVOLA 7/A ALLEGATA ALLA CITATA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'; A TAL PROPOSITO SI PRECISA INOLTRE CHE LA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4586, AVRA' IL DIRITTO DI APRIRE SU DETTA STRADINA PEDONALE ACCESSI DIRETTI AGLI EDIFICANDI FABBRICATI SULL'AREA DI SUA PROPRIETA'. LE SOCIETA' ACQUIRENTI SI OBBLIGANO A SOSTENERE, IN PROPORZIONE ALLA CUBATURA QUI ACQUISTATA SINGOLARMENTE IN RAPPORTO ALLA CUBATURA DI MC.7.369,75: A) TUTTE LE SPESE PER I LAVORI DI DEVIAZIONE DEL TRATTO DI FOGNATURA PRIVATA DI PROPRIETA' DEI SIGNORI ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ E ██████████ NONCHE' ██████████ ██████████ NEL SOTTOSUOLO DELLA STRADINA PEDONALE DI MT.2 DI CUI SOPRA, COMPRESSE LE EVENTUALI MODIFICHE AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI ESISTENTI E LA REALIZZAZIONE DI QUELLI DI NUOVA FORMAZIONE A SERVIZIO ANCHE DEI REALIZZANDI EDIFICI SULLE AREE QUI IN OGGETTO; B) TUTTE LE SPESE PER LO SPOSTAMENTO E/O INTERRAMENTO DELLA LINEA E.N.E.L., PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRADE PRIVATE PEDONALI E CARRALI CHE DIPARTONO L'UNA DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE E L'ALTRA DA VIA MANZONI E PER LA REALIZZAZIONE DELLA DETTA STRADINA PEDONALE. LA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L. E IL SIGNOR ██████████ COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DEL FABBRICATO IN VIA MANZONI N.9 AL MAPPALE 1360 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ E ██████████ CHE ACCETTANO LA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRALE SULLA DETTA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI IDENTIFICATA AL C.T. CON IL MAPPALE 4594. LA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L. E IL SIGNOR ██████████ IN QUALITA' DI COMPROPRIETARI DEL MAPPALE 4594, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4759, 4763 E 4765, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ S.P.A., A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4761, 4766, 4764 E 4586, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L. E A FAVORE DELLE AREE AI MAPPALI 4599, 4757, 4758, 4596, 4755 E 4756 E DEL FABBRICATO AL MAPPALE 1359 IN VIA MANZONI N.7, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DEL SIGNOR ██████████ I QUALI TUTTI ACCETTANO, ANCHE A FAVORE DELLA SIGNORA LONGHI GIANNINA, NATA A CENATE D'ARGON IL 17 DICEMBRE 1932 COMPROPRIETARIA CON IL SIGNOR ██████████ DEL DETTO FABBRICATO, LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI. LA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L., QUALE PROPRIETARIA DELLE AREE AI MAPPALI 4764 E 4766 E LA SOCIETA' ██████████ S.P.A., QUALE PROPRIETARIA DELLE AREE AI MAPPALI 4763, 4765 E 4759, COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, RECIPROCA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI A FAVORE DEI MAPPALI 4766, 4761 E 4586, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L. E A FAVORE DEL MAPPALE 4759, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ S.P.A., SERVITU' DA ESERCITARE SULLE AREE MEGLIO IDENTIFICATE SULLA PRECITATA PLANIMETRIA QUI ALLEGATA E SECONDO L'EFFETTIVA REALIZZAZIONE DELLA STRADA PRIVATA. LA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEI MAPPALI 4766, 4761, 4762 E 4767, LA SOCIETA' ██████████ S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4768 E LA SOCIETA' ██████████ S.R.L., IN QUALITA' DI PROPRIETARIA DEL MAPPALE 4760 COSTITUISCONO, A TITOLO GRATUITO, RECIPROCA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE A FAVORE DEI MAPPALI 4766, 4761, 4762 E 4767, LORO ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L., A FAVORE DEL MAPPALE 4760, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ S.R.L. E A FAVORE DEL MAPPALE 4768, SUE ACCESSIONI PRESENTI E FUTURE, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ S.R.L., SERVITU' DA ESERCITARE SULLE AREE MEGLIO IDENTIFICATE SULLA PRECITATA PLANIMETRIA QUI ALLEGATA E SECONDO L'EFFETTIVA REALIZZAZIONE DELLA STRADA PRIVATA. LE SOCIETA' ██████████ COSTRUZIONI S.R.L., ██████████ S.R.L., ██████████ S.P.A. E ██████████ S.R.L. NONCHE' IL SIGNOR ██████████ QUALI PROPRIETARI DI TUTTE LE AREE COMPRESSE NEL PERIMETRO DELLA LOTTIZZAZIONE, COSTITUISCONO, SU DETTE AREE A TITOLO GRATUITO, LA SERVITU' RECIPROCA DI POSA E MANTENIMENTO DI TUTTE LE RETI DI DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI TECNOLOGICI PREVISTE DAL PROGETTO ESECUTIVO DELLA DETTA LOTTIZZAZIONE. GLI INTERVENUTI TUTTI CONVENGONO CHE SU DETTE STRADE PRIVATE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI E PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE NON POTRA' ESSERE PARCHEGGIATO QUALSIASI AUTOMEZZO. SUCCESSIVAMENTE ALLA ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE GLI ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEL NUOVO TRATTO DI FOGNATURA PRIVATA, DELLA STRADINA PEDONALE, DELLA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DA VIA MANZONI E DELLA STRADA PRIVATA PEDONALE E CARRALE PER L'ACCESSO DALLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, SARANNO A CARICO DEI PROPRIETARI DEI FABBRICATI GIA' EDIFICATI E SERVITI DA DETTI SERVIZI E STRADE, AL MOMENTO DELL'AVVERARSI DELL'EVENTO CHE CAUSA LA MANUTENZIONE PER LE SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO, PER LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA."

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/01/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.330.000,00; Importo capitale: € 1.850.000,00; Note: atto in data 11 gennaio 2011 n.20722/14181 di rep. notaio Francesco Figlioli, registrato a Bergamo 2 in data 14 gennaio 2011 al n. 602 S.1T, la "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - Pompiano (Bs), società Cooperativa", ha concesso alla società "MANGILI COSTRUZIONI S.RL. un mutuo fondiario garantito da ipoteca iscritta nei Registri Immobiliari di Bergamo con nota in data 17 gennaio 2011 ai nn. 2374/383.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/08/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- Autorimessa piano interrato

**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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 71,37.

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** 51,32.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** No

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A- Autorimessa piano interrato

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	21,40	1,00	21,40
		<b>21,40</b>		<b>21,40</b>

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non è divisibile

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**Opponibilità ai terzi: NO**

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni.

##### **12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di San Paolo d'Argon;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari 1/23-Ville e villini

Residenziale Condizione normale min. 900,00 € max 1.100,00 € - box

Osservatorio immobiliare di Bergamo 2022 Immobili Residenziale recenti € 1.300 - € 1.400 - box € 12.000/15.000

Listino prezzi immobili FI,M.A.A. 2023 5-20 anni Residenziale € 1.000 - € 1.300 - box € 13.000/16.000

.

##### **12.3 Valutazione corpi:**

**A- Autorimessa piano interrato.**

**San Paolo D'argon (BG), via Aldo Moro n. 57**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.910,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	21,40	€ 650,00	€ 13.910,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 13.910,00
Valore corpo	€ 13.910,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.910,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.910,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Autorimessa piano interrato		21,40	€ 13.910,00	€ 13.910,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 695,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 51,32
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 13.163,18
Valore diritto e quota	€ 13.163,18

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 13.163,18</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione

**Allegati**

- 1-Cartella .zip contenete planimetrie e fotografie
- 2-Succinta
- 3-Versione della perizia di stima con protezione dati personali
- 4-Check list
- 5- foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali
- 6-All 1 visure - planimetrie catastali
- 7-All 2 estratti Permesso di Costruzione 6/09 del 14/dicembre 2009
- 8- All 3 CAMBIO D'USO DI AMBIENTE RESIDENZIALE SENZA INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO 1852/2020
- 9-All 4 Fine lavori e Agibilità
- 10-All 5 Tabelle spese condominiali

24-01-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Maurizio Spreafico**