

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 452/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

OMISSIS

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

Studio in: OMISSIS

Telefono: OMISSIS

Email: OMISSIS

Pec: OMISSIS

Beni in **Zanica (BG)**
Località/Frazione
via Roma 21/A

INDICE

Lotto: 001 - Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: Alloggio Piano Terra part.134/1	6
Corpo: Alloggio Piano Primo part. 134/2	6
Corpo: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3	7
Corpo: Autorimessa piano interrato part. 134/4	8
Corpo: Box part. 5208/15	9
Corpo: Box part. 5208/16	9
Corpo: Box part. 5208/17	10
2. DESCRIZIONE	11
DESCRIZIONE GENERALE	11
Corpo: Alloggio Piano Terra part.134/1	11
Corpo: Alloggio Piano Primo part. 134/2	13
Corpo: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3	15
Corpo: Autorimessa piano interrato part. 134/4	17
Corpo: Box part. 5208/15	19
Corpo: Box part. 5208/16	20
Corpo: Box part. 5208/17	21
3. PRATICHE EDILIZIE	22
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	28
Corpo: Alloggio Piano Terra part.134/1	28
Corpo: Alloggio Piano Primo part. 134/2	28
Corpo: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3	28
Corpo: Autorimessa piano interrato part. 134/4	28
Corpo: Box part. 5208/15	29
Corpo: Box part. 5208/16	29
Corpo: Box part. 5208/17	29
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	29
Corpo: Alloggio Piano Terra part.134/1	30
Corpo: Alloggio Piano Primo part. 134/2	30
Corpo: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3	31

Corpo: Autorimessa piano interrato part. 134/4	32
Corpo: Box part. 5208/15	32
Corpo: Box part. 5208/16	33
Corpo: Box part. 5208/17	34
5. CONFORMITÀ CATASTALE	35
Corpo: Alloggio Piano Terra part.134/1	35
Corpo: Alloggio Piano Primo part. 134/2	35
Corpo: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3	36
Corpo: Autorimessa piano interrato part. 134/4	36
Corpo: Box part. 5208/15	37
Corpo: Box part. 5208/16	37
Corpo: Box part. 5208/17	37
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	37
Corpo: Alloggio Piano Terra part.134/1	37
Corpo: Alloggio Piano Primo part. 134/2	38
Corpo: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3	38
Corpo: Autorimessa piano interrato part. 134/4	38
Corpo: Box part. 5208/15	38
Corpo: Box part. 5208/16	38
Corpo: Box part. 5208/17	39
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	39
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	41
Corpo: Alloggio Piano Terra part.134/1	42
Corpo: Alloggio Piano Primo part. 134/2	42
Corpo: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3	42
Corpo: Autorimessa piano interrato part. 134/4	42
Corpo: Box part. 5208/15	42
Corpo: Box part. 5208/16	42
Corpo: Box part. 5208/17	42
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	45
Corpo: Alloggio Piano Terra part.134/1	45
Corpo: Alloggio Piano Primo part. 134/2	45
Corpo: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3	46
Corpo: Autorimessa piano interrato part. 134/4	47
Corpo: Box part. 5208/15	48
Corpo: Box part. 5208/16	48
Corpo: Box part. 5208/17	49
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	50

11. STATO DI POSSESSO	50
Corpo: Alloggio Piano Terra part.134/1	50
Corpo: Alloggio Piano Primo part. 134/2	50
Corpo: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3	50
Corpo: Autorimessa piano interrato part. 134/4	50
Corpo: Box part. 5208/15	50
Corpo: Box part. 5208/16	50
Corpo: Box part. 5208/17	51
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	51
Criterio di stima	51
Fonti d'informazione	51
Valutazione corpi.....	51
Adeguamenti e correzioni della stima	54
Prezzo base d'asta del lotto.....	54

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: OMISSIS

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: OMISSIS

Beni in **Zanica (BG)**
via Roma 21/A

Lotto: 001 - Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio Piano Terra part.134/1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: EREDITA' GIACENTE OMISSIS (CF OMISSIS), curatore Dott. OMISSIS, sede in BERGAMO (BG), per diritto di proprietà per 1/2 OMISSIS (CF OMISSIS), nata a BERGAMO (BG) il 29/07/1939, per diritto di proprietà per 1/2, foglio 20, particella 134, subalterno 1, comune Zanica (M147), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 147 m2 Totale escluse aree scoperte: 147 m2, rendita € Euro 570,68

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/01/2021 in atti dal 08/01/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 2/2021) Annotazioni: da verificare - proviene per variazione territoriale dal foglio 6

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'immobile non fa parte di un condominio

Confini: L'immobile al piano terra confina a nord con altra proprietà censita al mapp. 2674, mentre sugli altri lati si affaccia sul giardino graffato alla particella 134. Al piano superiore confina con l'immobile al sub. 2. La cantina al piano interrato ha le pareti controterra.

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

Nell'atto di pignoramento immobiliare l'immobile oggetto di perizia risulta indicato che i beni del presente lotto rientrano al fg 6 mentre attualmente sono censiti al fg 20, ante allineamento mappale.

Identificativo corpo: Alloggio Piano Primo part. 134/2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Non viene indicato il coefficiente di nuda proprietà in quanto gli usufruttuari sono anch'essi esecutati. Accrescimento della quota di ½ di Usufrutto a favore OMISSIS a seguito decesso di OMISSIS avvenuto il 09.10.2013

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), nato a BRESCIA (BS) il 23/06/1933, per diritto di Usufrutto per 1/2; OMISSIS (CF OMISSIS), nato a BERGAMO (BG) il 11/09/1975, per diritto di Proprietà per 1/1 OMISSIS (CF OMISSIS), nata a BERGAMO (BG) il 29/07/1939, per diritto di Usufrutto per 1/2, foglio 20, particella 134, subalterno 2, comune Zanica (M147), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 155 m2 Totale escluse aree scoperte: 149 m2, rendita € Euro 570,68

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/01/2021 in atti dal 08/01/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 2/2021) Annotazioni: da verificare - proviene per variazione territoriale dal foglio 6

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'immobile non fa parte di un condominio

Confini: L'immobile al piano primo confina a nord con altra proprietà censita al mapp. 2674, mentre sugli altri lati si affaccia sul giardino graffato alla particella 134. Al piano superiore confina con l'immobile al sub. 3 e al piano inferiore con il sub. 1

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

Nell'atto di pignoramento immobiliare l'immobile oggetto di perizia risulta indicato che i beni del presente lotto rientrano al fg 6 mentre attualmente sono censiti al fg 20, ante allineamento mappale.

Identificativo corpo: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Non viene indicato il coefficiente di nuda proprietà in quanto gli usufruttuari sono anch'essi esecutati. Accrescimento della quota di ½ di Usufrutto a favore OMISSIS a seguito decesso di OMISSIS avvenuto il 09.10.2013

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), nato a BRESCIA (BS) il 23/06/1933, per diritto di Usufrutto per 1/2; OMISSIS (CF OMISSIS), nato a BERGAMO (BG) il 11/09/1975, per diritto di Proprietà per 1/1 OMISSIS (CF OMISSIS), nata a BERGAMO (BG) il 29/07/1939, per diritto di Usufrutto per 1/2, foglio 20, particella 134, subalterno 3, comune Zanica (M147), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie Totale: 170 m2 Totale escluse aree scoperte: 170 m2, rendita € Euro 614,58

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/01/2021 in atti dal

08/01/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 2/2021) Annotazioni: da verificare - proviene per variazione territoriale dal foglio 6

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'immobile non fa parte di un condominio

Confini: L'immobile al piano secondo confina a nord con altra proprietà censita al mapp. 2674, mentre sugli altri lati si affaccia sul giardino graffato alla particella 134. Al piano inferiore con il sub. 2

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

Nell'atto di pignoramento immobiliare l'immobile oggetto di perizia risulta indicato che i beni del presente lotto rientrano al fg 6 mentre attualmente sono censiti al fg 20, ante allineamento mappale.

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato part. 134/4.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Non viene indicato il coefficiente di nuda proprietà in quanto gli usufruttuari sono anch'essi esecutati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF COMISSIS), nato a MILANO (MI) il 05/05/1965, per diritto di Nuda proprietà per 1/2; OMISSIS (CF OMISSIS), nato a BRESCIA (BS) il 23/06/1933, per diritto di Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni; OMISSIS (CF OMISSIS), nato a BERGAMO (BG) il 11/09/1975, per diritto di Nuda proprietà per 1/2; OMISSIS (CF OMISSIS), nata a BERGAMO (BG) il 29/07/1939, per diritto di Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 20, particella 134, subalterno 4, comune Zanica (M147), categoria C/6, classe 2, consistenza 84 m2, superficie Totale: 95 m2, rendita € Euro 177,87

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/01/2021 in atti dal 08/01/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 2/2021) Annotazioni: da verificare - proviene per variazione territoriale dal foglio 6

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'immobile non fa parte di un condominio

Confini: L'autorimessa al piano interrato ha le pareti a ovest, nord ed est controterra, mentre a sud è parzialmente controterra e parzialmente si apre sul corsello che conduce all' accesso carrale. Al piano superiore confina con il giardino comune.

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

Nell'atto di pignoramento immobiliare l'immobile oggetto di perizia risulta indicato che i beni del presente lotto rientrano al fg 6 mentre attualmente sono censiti al fg 20, ante allineamento mappale.

Identificativo corpo: Box part. 5208/15.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: EREDITA' GIACENTE OMISSIS (CF OMISSIS), sede in BERGAMO (BG), diritto di Proprietà per 1/2 OMISSIS (CF OMISSIS), nata a BERGAMO (BG) il 29/07/1939, diritto di Proprietà per 1/2, foglio 20, particella 5208, subalterno 15, comune Zanica (M147), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m2, superficie Totale: 19 m2, rendita € Euro 36,00

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/01/2021 in atti dal 08/01/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 2/2021) Annotazioni: da verificare - proviene per variazione territoriale dal foglio 7

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'immobile fa parte del Condominio OMISSIS e dai contatti intercorsi con l'amministratore OMISSIS risulta che i box, oggetto di perizia posti al maoo.5208, concorrono a formare totali 8.46 millesimi.

Confini: L'autorimessa oggetto di perizia confina a Nord corsello delle autorimesse, ad Est con A.U.I. , a Sud con A.U.I., mentre ad Ovest con autorimessa di cui al Sub. 16

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

Nell'atto di pignoramento immobiliare l'immobile oggetto di perizia risulta indicato che i beni del presente lotto rientrano al fg 7 mentre attualmente sono censiti al fg 20, ante allineamento mappale.

Identificativo corpo: Box part. 5208/16.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Non viene indicato il coefficiente di nuda proprietà in quanto gli usufruttuari sono anch'essi esecutati. Accrescimento della quota di ½ di Usufrutto a favore OMISSIS a seguito decesso di OMISSIS avvenuto il 09.10.2013

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF COMISSIS), nato a MILANO (MI) il 05/05/1965, Diritto di proprietà per 1/1 OMISSIS (CF OMISSIS), nato a BRESCIA (BS) il 23/06/1933, Diritto di Usufrutto per 1/2 OMISSIS (CF OMISSIS), nata a BERGAMO (BG) il 29/07/1939, Diritto di Usufrutto per 1/2, foglio 20, particella 5208, subalterno 15, indirizzo VIA ROMA n. 21, piano int, comune Zanica (M147), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m2, superficie Totale: 20 m2, rendita € Euro 36,00

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/01/2021 in atti dal 08/01/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 2/2021) Annotazioni: da verificare - proviene per variazione territoriale dal foglio 7

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'immobile fa parte del Condominio OMISSIS e dai contatti intercorsi con l'amministratore OMISSIS risulta che i box, oggetto di perizia posti al maoo.5208, concorrono a formare totali 8.46 millesimi.

Confini: L'autorimessa oggetto di perizia confina a Nord corsello delle autorimesse, ad Est con il box al sub 15 ,a Sud con A.U.I., mentre ad Ovest con autorimessa di cui al Sub. 17

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

Nell'atto di pignoramento immobiliare l'immobile oggetto di perizia risulta indicato che i beni del presente lotto rientrano al fg 7 mentre attualmente sono censiti al fg 20, ante allineamento mappale.

Identificativo corpo: Box part. 5208/17.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Non viene indicato il coefficiente di nuda proprietà in quanto gli usufruttuari sono anch'essi eseguiti. Accrescimento della quota di ½ di Usufrutto a favore OMISSIS a seguito decesso di OMISSIS avvenuto il 09.10.2013

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), nato a BRESCIA (BS) il 23/06/1933, Diritto di Usufrutto per 1/2 OMISSIS (CF OMISSIS), nato a BERGAMO (BG) il 11/09/1975, Diritto di Proprietà per 1/1 OMISSIS (CF OMISSIS), nata a BERGAMO (BG) il 29/07/1939, Diritto di Usufrutto per 1/2, foglio 20, particella 5208, subalterno 17, indirizzo VIA ROMA n. 21, piano int, comune Zanica (M147), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m2, superficie Totale: 19 m2, rendita € Euro 36,00

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/01/2021 in atti dal 08/01/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 2/2021) Annotazioni: da verificare - proviene per variazione territoriale dal foglio 7

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'immobile fa parte del Condominio OMISSIS e dai contatti intercorsi con l'amministratore OMISSIS risulta che i box, oggetto di perizia posti al maoo.5208, concorrono a formare totali 8.46 millesimi.

Confini: L'autorimessa oggetto di perizia confina a Nord corsello delle autorimesse, ad Est con il box al sub. 16. ,a Sud con A.U.I., mentre ad Ovest con A.U.I.

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

Nell'atto di pignoramento immobiliare l'immobile oggetto di perizia risulta indicato che i beni del presente lotto rientrano al fg 7 mentre attualmente sono censiti al fg 20, ante allineamento mappale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto unico si compone di beni disposti nella stessa zona territoriale di Zanica, disposti in due diversi edifici: - immobili in Villa indicati al numero civico n. 21/A di via Roma, angolo via Morlino, e ricadenti nella particella 134 - immobili nel Condominio "OMISSIS" indicati al numero civico n. 21 di via Roma, al fondo di via Morlino, e ricadenti nella particella 5208

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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 residenziali e servizi

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Alloggio Piano Terra part.134/1**

L'immobile oggetto di perizia di colloca al piano terra e al piano interrato dell'edificio posto a Zanica in via Roma 21/A. Questo edificio è composto da 3 piani fuori terra ed uno interrato, collegati dalla scala comune senza ascensore alla quale si accede dal portico a sud che si apre nel giardino comune e quindi al cancello pedonale. Mentre per accedere al box al piano interrato è stata realizzata una scala esterna in aderenza al lato sud dell'edificio.

L'appartamento posto al piano terra si compone di un ingresso/disimpegno che è comune a tutti i piani e serve la cantina e anche gli appartamenti, un soggiorno, una cucina, due bagni, tre camere e due disimpiegni. Vi si accede dal portoncino di ingresso posto sulla facciata a sud tramite il cortile comune, il portico e il disimpegno/ingresso comune interno. Al piano interrato si collocano la cantina, un locale unico realizzato con murature in pietra e copertura a botte.

Superficie complessiva di circa mq **245,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra 3.45 m e interrato 2,70 m

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: L'immobile oggetto di perizia si trova in buono stato di conservazione anche se presenta alcuni tracce di ammaloramento nelle porzioni comuni e negli elementi costruttivi che lo contraddistinguono. Infatti, i portoncini di ingresso mostrano la parte lignea rivolta all'esterno con tratti della vernice usurate e segnata dagli agenti atmosferici, la pavimentazione del marciapiede e dei percorsi, al piano terra, mostra delle porzioni da riposizionare e alcune componenti fessurate. Necessita intervenire sostituendo le parti maggiormente ammalorate e ripristinando quelle distaccate. Le finestre e le persiane mostrano tratti della vernice usurate e segnata dagli agenti atmosferici, hanno alcuni componenti di ferramenta ed i meccanismi di apertura da regolare o sostituire, le piastrelle della pavimentazione presentano alcune parti leggermente consumate e delle piccole fratture o scheggiature, le porte mostrano alcune porzioni con dei segni nella finitura ed in alcune di esse sono presenti degli adesivi da asportare, nel bagno mancano alcuni sanitari. Gli intonaci mostrano in alcuni punti delle microfessure, con punti in cui sono pre-

senti tracce di umidità e conseguenti formazione di macchie e distacchi.

La cantina al piano interrato e la scala che la collega al piano terra mostrano gli intonaci al rustico con fessure, punti di distacco e formazione di umidità di risalita.

L'alloggio oggetto di perizia è planimetricamente conforme alle consistenze rilevate nella documentazione dei titoli abilitativi pervenuti presso l'U.T. del Comune di Zanica (BG), ma presenta delle piccole modifiche interne relative alla chiusura di due aperture tra i locali interni ed il portico, formazione di una parete di chiusura del vano scale e conseguente formazione del locale disimpegno ingresso, riduzione del numero di gradini nella rampa scale.

Inoltre dai rilievi risultano delle incongruità geometriche nella posizione degli elementi architettonici.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro protezione: null materiale protezione: Persiane in legno ed inferriate condizioni: da ristrutturare Note: Le finestre e le persiane mostrano tratti della vernice usurate e segnata dagli agenti atmosferici, hanno alcuni componenti di ferramenta ed i meccanismi di apertura da regolare o sostituire.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: Le porte mostrano alcune porzioni con dei segni nella finitura. In alcune di esse sono presenti degli adesivi da asportare
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: da normalizzare Note: La pavimentazione del marciapiede e dei percorsi, al piano terra, mostra delle porzioni da riposizionare e alcuni componenti fessurati. Necessita intervenire sostituendo le parti maggiormente ammalorate e ripristinando quelle distaccate.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Le piastrelle presentano alcune parti leggermente consumate e delle piccole fratture o scheggiature.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cantina al piano interrato
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: inferriate apribili condizioni: buone Note: La parte lignea rivolta all'esterno mostrano tratti della vernice usurate e segnata dagli agenti atmosferici.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Il rivestimento della cucina mostra dei segni di usura, sono presenti inoltre delle colle e di siliconi diffusi in tutto il rivestimento.
Impianti	

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia con alcune canaline a vista tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da ristrutturare e collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da normalizzare conformità: da ristrutturare e collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1987
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Da normalizzare
<i>Potenza nominale</i>	27.30 kW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1987
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Alloggio Piano Primo part. 134/2**

L'immobile oggetto di perizia di colloca al piano primo dell'edificio posto a Zanica invia Roma 21/A. Questo edificio è composto da 3 piani fuori terra ed uno interrato, collegati dalla scala comune senza ascensore alla quale si accede dal portico a sud che si apre nel giardino comune e quindi al cancellino pedonale. Mentre per accedere al box al piano interrato è stata realizzata una scala esterna in aderenza la lato sud dell'edificio.

L'appartamento posto al piano primo si compone di un ingresso, un soggiorno, una cucina, due bagni, due camere, un salotto, due disimpegni ed una loggia chiusa su tre lati. Vi si accede dalla scala comune senza ascensore collegata all'ingresso/disimpegno dell'appartamento al piano terra, al quale si accede dal portoncino di ingresso posto sulla facciata a sud tramite il cortile comune, il portico e il disimpegno/ingresso comune interno.

Superficie complessiva di circa mq **228,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.15 m

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: L'immobile oggetto di perizia si trova in buono stato di conservazione anche se presenta alcuni tracce di ammaloramento nelle porzioni comuni e negli elementi costruttivi che lo contraddistinguono. Infatti, i portoncini di ingresso mostrano la parte lignea rivolta all'esterno con tratti della vernice usurate e segnata dagli agenti atmosferici, la pavimentazione del marciapiede e dei percorsi, al piano terra, mostra delle porzioni da riposizionare e a cluni componenti fessurate. Necessita intervenire sostituendo le parti maggiormente ammalorate e ripristinando quelle distaccate. Le finestre e le persiane mostrano tratti della vernice usurate e segnata dagli agenti atmosferici, hanno alcuni componenti di ferramenta ed i meccanismi di apertura da regolare o sostituire, le pavimentazioni presentano alcune parti leggermente consumate e delle piccole fratture o scheggiature, le porte mostrano alcune porzioni con dei segni nella finitura, nel bagno mancano alcuni componenti dello scarico. Gli intonaci mostrano in diffusi punti delle microfessure, con macchie scure e taluni distacchi. Nel disimpegno della zona giorno, in prossimità della nicchia ricavata nella parete a confine con la scala comune, sono presenti tracce di infiltrazioni con la formazione di macchie di umidità e muffe.

L'alloggio oggetto di perizia è planimetricamente conforme alle consistenze rilevate nella documentazione dei titoli abilitativi pervenuti presso l'U.T. del Comune di Zanica (BG), ma presenta delle modifiche quali la formazione di una luce sul lato nord e della chiusura della loggia tramite la realizzazione di un serramento esterno. La formazione della luce deve essere sanata tramite aggiornamento dei documenti di progetto presentati presso l'UTC, mentre il serramento a chiusura della loggia deve essere asportato per ripristinare lo stato dei luoghi.

Inoltre dai rilievi risultano delle incongruità geometriche nella posizione degli elementi architettonici.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare Note: Le finestre e le persiane mostrano tratti della vernice usurate e segnata dagli agenti atmosferici, hanno alcuni componenti di ferramenta ed i meccanismi di apertura da regolare o sostituire. Le persiane della loggia sono in metallo
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: Le porte mostrano alcune porzioni con dei segni nella finitura.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: da normalizzare Note: La pavimentazione del marciapiede e dei percorsi, al piano terra, mostra delle porzioni da riposizionare e a cluni componenti fessurate. Necessita intervenire sostituendo le parti maggiormente ammalorate e ripristinando quelle distaccate.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Le piastrelle presentano alcune parti leggermente consumate e delle piccole fratture o scheggiature.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: buone Note: Presenta alcune parti leggermente consumate e delle piccole fratture o scheggiature.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina

	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Il rivestimento della cucina mostra dei segni di usura
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia con alcune canaline a vista tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da ristrutturare e collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da normalizzare conformità: da ristrutturare e collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1987
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Da normalizzare
<i>Potenza nominale</i>	Non rilevabile
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1987
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3**

L'immobile oggetto di perizia di colloca al piano primo dell'edificio posto a Zanica invia Roma 21/A. Questo edificio è composto da 3 piani fuori terra ed uno interrato, collegati dalla scala comune senza ascensore alla quale si accede dal portico a sud che si apre nel giardino comune e quindi al cancellino pedonale. Mentre per accedere al box al piano interrato è stata realizzata una scala esterna in aderenza la lato sud dell'edificio.

L'appartamento posto al piano secondo/sottotetto si compone di un ingresso, un soggiorno-cucina, un ripostiglio, due bagni, due camere e due disimpegni. Vi si accede dalla scala comune senza ascensore collegata all'ingresso/disimpegno dell'appartamento al piano terra, al quale si accede dal portoncino di ingresso posto sulla facciata a sud tramite il cortile comune, il portico e il disimpegno/ingresso comune interno.

Superficie complessiva di circa mq **228,10**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. media 2.70 m

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: L'immobile oggetto di perizia si trova in buono stato di conservazione anche se presenta alcuni tracce di ammaloramento nelle porzioni comuni e negli elementi costruttivi che lo contraddistinguono. Infatti, i portoncini di ingresso mostrano la parte lignea rivolta all'esterno con tratti della vernice usurate e segnata dagli agenti atmosferici, la pavimentazione del marciapiede e dei percorsi, al piano terra, mostra delle porzioni da riposizionare e alcuni componenti fessurate. La porzione della scala comune al piano secondo /sottotetto mostra tracce di infiltrazioni di umidità nelle strutture orizzontali e verticali, con conseguente formazione di macchie scure e fessure con distacco dell'intonaco. Necessita intervenire sostituendo le parti maggiormente ammalorate e ripristinando quelle distaccate. Le finestre e le persiane mostrano tratti della vernice usurate e segnata dagli agenti atmosferici, hanno alcuni componenti di ferramenta ed i meccanismi di apertura da regolare o sostituire, le pavimentazioni presentano alcune parti leggermente consumate e delle piccole fratture o scheggiature, le porte mostrano alcune porzioni con dei segni nella finitura, gli intonaci mostrano in tutto l'immobile, in prossimità dei punti di collegamento tra gli elementi verticali ed orizzontali, mostra tracce di infiltrazioni di umidità con conseguente formazione di macchie scure e fessure con distacco dell'intonaco.

L'alloggio oggetto di perizia è planimetricamente conforme alle consistenze rilevate nella documentazione dei titoli abilitativi pervenuti presso l'U.T. del Comune di Zanica (BG), ma presenta delle modifiche quali la formazione di una luce sul lato nord e della chiusura della loggia tramite la realizzazione di un serramento esterno. La formazione della luce deve essere sanata tramite aggiornamento dei documenti di progetto presentati presso l'UTC, mentre il serramento a chiusura della loggia deve essere asportato per ripristinare lo stato dei luoghi.

Inoltre dai rilievi risultano delle incongruità geometriche nella posizione degli elementi architettonici.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare Note: Le finestre e le persiane mostrano tratti della vernice usurate e segnata dagli agenti atmosferici, hanno alcuni componenti di ferramenta ed i meccanismi di apertura da regolare o sostituire. Le persiane della loggia sono in metallo
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: Le porte mostrano alcune porzioni con dei segni nella finitura.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: da normalizzare Note: La pavimentazione del marciapiede e dei percorsi, al piano terra, mostra delle porzioni da riposizionare e alcuni componenti fessurate. Necessita intervenire sostituendo le parti maggiormente ammalorate e ripristinando quelle distaccate.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Le piastrelle presentano alcune parti leggermente consumate e delle piccole fratture o scheggiature.

<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Il rivestimento della cucina mostra dei segni di usura
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia con alcune canaline a vista tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da ristrutturare e collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da normalizzare conformità: da ristrutturare e collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1987
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Da normalizzare
<i>Potenza nominale</i>	Non rilevabile
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1987
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa piano interrato part 134/4**

L'immobile oggetto di perizia di colloca al piano primo dell'edificio posto a Zanica invia Roma 21/A. Questo edificio è composto da 3 piani fuori terra ed uno interrato, collegati dalla scala comune senza ascensore alla quale si accede dal portico a sud che si apre nel giardino comune e quindi al cancellino pedonale. Mentre per accedere al box al piano interrato è stata realizzata una scala esterna in aderenza la lato sud dell'edificio.

Il box si compone di uno spazio di parcheggio principale, di un disimpegno laterale che conduce ad un ripostiglio. Vi si accede dalla rampa carrale che si collega alla strada a sud. Tale rampa carrale è stata collegata con la parte anteriore del giardino tramite una scala esterna, mentre per collegare il giardino a sud con la porzione di giardino ad ovest, posto sopra il box, è stata realizzata una scala esterna in acciaio zincato.

Superficie complessiva di circa mq **71,20**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1986

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

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: Il box oggetto di perizia non risulta planimetricamente conforme alle planimetrie catastali e alle tavole di progetto presenti presso l'UTC di Zanica. Infatti la superficie attuale del box è minore di quella autorizzata a causa dello spostamento della parete controterra ad ovest del disimpegno e del ripostiglio, nonché dell'arretramento della basculante di ingresso. Queste modifiche hanno interessato anche la formazione di una finestra che dal disimpegno si affaccia sulla rampa. Tale rampa carrale è stata collegata con la parte anteriore del giardino tramite una scala esterna, mentre per collegare il giardino a sud con la porzione di giardino ad ovest, posto sopra il box, è stata realizzata una scala esterna in acciaio zincato. Tutte queste opere non risultano conformi con le planimetrie e le consistenze rilevate nella documentazione dei titoli abilitativi pervenuti presso l'U.T. del Comune di Zanica (BG).

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: ferro condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: da normalizzare Note: La pavimentazione della rampa esterna presenta delle porzioni staccate e da ripristinare
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cemento industriale condizioni: buone Note: Sono presenti microfessure e in alcuni punti macchie di carburante e oli
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: basculante materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia con alcune canaline a vista tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da ristrutturare e collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1987
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Box part. 5208/15**

L'immobile oggetto di perizia di colloca al piano primo dell'edificio posto a Zanica invia Roma 21. Questo edificio è composto da 4 piani fuori terra ed uno interrato. Il box oggetto di perizia si colloca al piano interrato del Condominio OMISSIS e vi si accede dal corsello collegato alla rampa circolare carrabile che si collega collegata con il piazzale interno condominiale e da qui alla Via Roma. Questo piano del corsello è inoltre collegato al piano terra e al piazzale tramite scale interne al fabbricato.

Superficie complessiva di circa mq **18,30**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il box oggetto di perizia risulta planimetricamente conforme alle planimetrie catastali e alle tavole di progetto presenti presso l'UTC di Zanica.

Il box si trova in buono stato di conservazione anche se gli intonaci presentano delle microfessure e nei punti in bacco, di collegamento alla pavimentazione, sono presenti delle macchie. La pavimentazione in cemento industriale presenta piccole fessure e macchie di carburante e oli. Il solaio superiore presenta in alcuni punti delle macchie di infiltrazione a volte accompagnate da formazioni saline, ma che al momento del sopralluogo erano asciutte.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante con motore elettrico materiale: ferro condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cemento industriale condizioni: buone Note: Sono presenti microfessure e in alcuni punti macchie di carburante e oli
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canaline a vista tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da ristrutturare e collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI

Epoca di realizzazione/adeguamento	1983
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box part. 5208/16**

L'immobile oggetto di perizia di colloca al piano primo dell'edificio posto a Zanica invia Roma 21. Questo edificio è composto da 4 piani fuori terra ed uno interrato. Il box oggetto di perizia si colloca al piano interrato del Condominio OMISSIS e vi si accede dal corsello collegato alla rampa circolare carrabile che si collega collegata con il piazzale interno condominiale e da qui alla Via Roma. Questo piano del corsello è inoltre collegato al piano terra e al piazzale tramite scale interne al fabbricato.

Superficie complessiva di circa mq **18,30**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il box oggetto di perizia risulta planimetricamente conforme alle planimetrie catastali e alle tavole di progetto presenti presso l'UTC di Zanica.

Il box si trova in buono stato di conservazione anche se gli intonaci presentano delle microfessure e nei punti in bacco, di collegamento alla pavimentazione, sono presenti delle macchie. La pavimentazione in cemento industriale presenta piccole fessure e macchie di carburante e oli. Il solaio superiore presenta in alcuni punti delle macchie di infiltrazione a volte accompagnate da formazioni saline, ma che al momento del sopralluogo erano asciutte. Al momento del sopralluogo il motore che aziona la basculante era privo del rivestimento protettivo.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: basculante con motore elettrico materiale: ferro condizioni: buone Note: Al momento del sopralluogo il motore che aziona la basculante era privo del rivestimento protettivo.
Pavim. Interna	materiale: cemento industriale condizioni: buone Note: Sono presenti microfessure e in alcuni punti macchie di carburante e oli

Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canaline a vista tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da ristrutturare e collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1983
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
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>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box part. 5208/17**

L'immobile oggetto di perizia di colloca al piano primo dell'edificio posto a Zanica invia Roma 21. Questo edificio è composto da 4 piani fuori terra ed uno interrato. Il box oggetto di perizia si colloca al piano interrato del Condominio OMISSIS e vi si accede dal corsello collegato alla rampa circolare carrabile che si collega collegata con il piazzale interno condominiale e da qui alla Via Roma. Questo piano del corsello è inoltre collegato al piano terra e al piazzale tramite scale interne al fabbricato.

Superficie complessiva di circa mq **18,30**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il box oggetto di perizia risulta planimetricamente conforme alle planimetrie catastali e alle tavole di progetto presenti presso l'UTC di Zanica.

Il box si trova in buono stato di conservazione anche se gli intonaci presentano delle microfessure e nei punti in bacco, di collegamento alla pavimentazione, sono presenti delle macchie. La pavimentazione in cemento industriale presenta piccole fessure e macchie di carburante e oli. Il solaio superiore presenta in alcuni punti delle macchie di infiltrazione a volte accompagnate da formazioni saline, ma che al momento del sopralluogo erano asciutte.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante con motore elettrico materiale: ferro condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: cemento industriale condizioni: buone Note: Sono presenti microfessure e in alcuni punti macchie di carburante e oli
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canaline a vista tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da ristrutturare e collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1983
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
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>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Numero pratica: n. 149/4-1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento solai e riattamento igienico del fabbricato esistente

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 09/01/1986 al n. di prot. 149/4

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Pratica non conclusa perché rinviata con richiesta di integrazione della documentazione presentata

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Terra part.134/1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Numero pratica: n. 961/18-1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento solai e riattamento igienico del fabbricato esistente

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 18/02/1986 al n. di prot. 961/18

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Pratica non conclusa perché rinviata con richiesta di integrazione della documentazione presentata

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Terra part.134/1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Numero pratica: n. 1455/28-1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento solai e riattamento igienico del fabbricato esistente con trasformazione d'uso dei locali piano terra e piano secondo

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 12/03/1986 al n. di prot. 1455/28

Rilascio in data 21/03/1986 al n. di prot. 1455/28

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Terra part.134/1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Numero pratica: n. 7692/135-1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTI alla Concessione Edilizia n. 1455/28-1986 e trasformazione d'uso dei locali piano terra

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/12/1986 al n. di prot. 7692/135

Rilascio in data 12/09/1986 al n. di prot. 7692/135

NOTE: Alle procedure per la ristrutturazione dell'immobile è allegata il Parere Igienico Sanitario – USSL Bergamo n. 2618/86 del 09/01/1987, presentato dalla Società OMISSIS, amministratore unico inerente le opere relative ai progetti ed alla relativa variante

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Terra part.134/1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Numero pratica: prot. 8263 del 31/07/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione di vano tecnico interrato per autoclave

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 31/07/2011 al n. di prot. 8263

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Terra part.134/1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Numero pratica: n. 149/4-1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento solai e riattamento igienico del fabbricato esistente

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 09/01/1986 al n. di prot. 149/4

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Pratica non conclusa perché rinviata con richiesta di integrazione della documentazione presentata

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Primo part. 134/2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Numero pratica: n. 961/18-1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento solai e riattamento igienico del fabbricato esistente

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 18/02/1986 al n. di prot. 961/18

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Pratica non conclusa perché rinviata con richiesta di integrazione della documentazione presentata

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Primo part. 134/2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Numero pratica: n. 1455/28-1986

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Rifacimento solai e riattamento igienico del fabbricato esistente con trasformazione d'uso dei locali piano terra e piano secondo
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 12/03/1986 al n. di prot. 1455/28
Rilascio in data 21/03/1986 al n. di prot. 1455/28
Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Primo part. 134/2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Numero pratica: n. 7692/135-1986

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: VARIANTI alla Concessione Edilizia n. 1455/28-1986 e trasformazione d'uso dei locali piano terra
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/12/1986 al n. di prot. 7692/135
Rilascio in data 12/09/1986 al n. di prot. 7692/135
NOTE: Alle procedure per la ristrutturazione dell'immobile è allegata il Parere Igienico Sanitario – USSL Bergamo n. 2618/86 del 09/01/1987, presentato dalla Società OMISSIS, amministratore unico inerente le opere relative ai progetti ed alla relativa variante
Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Primo part. 134/2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Numero pratica: prot. 8263 del 31/07/2001

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Formazione di vano tecnico interrato per autoclave
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 31/07/2011 al n. di prot. 8263
Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Primo part. 134/2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Numero pratica: n. 149/4-1986

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Rifacimento solai e riattamento igienico del fabbricato esistente
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 09/01/1986 al n. di prot. 149/4
La pratica non è mai stata rilasciata.
NOTE: Pratica non conclusa perché rinviata con richiesta di integrazione della documentazione presentata
Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Numero pratica: n. 961/18-1986

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Rifacimento solai e riattamento igienico del fabbricato esistente
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 18/02/1986 al n. di prot. 961/18
La pratica non è mai stata rilasciata.
NOTE: Pratica non conclusa perché rinviata con richiesta di integrazione della documentazione presentata
Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Numero pratica: n. 1455/28-1986

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Rifacimento solai e riattamento igienico del fabbricato esistente con trasformazione d'uso dei locali

piano terra e piano secondo

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 12/03/1986 al n. di prot. 1455/28

Rilascio in data 21/03/1986 al n. di prot. 1455/28

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Numero pratica: n. 7692/135-1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTI alla Concessione Edilizia n. 1455/28-1986 e trasformazione d'uso dei locali piano terra

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/12/1986 al n. di prot. 7692/135

Rilascio in data 12/09/1986 al n. di prot. 7692/135

NOTE: Alle procedure per la ristrutturazione dell'immobile è allegata il Parere Igienico Sanitario – USSL Bergamo n. 2618/86 del 09/01/1987, presentato dalla Società OMISSIS, amministratore unico inerente le opere relative ai progetti ed alla relativa variante

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Numero pratica: prot. 8263 del 31/07/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione di vano tecnico interrato per autoclave

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 31/07/2011 al n. di prot. 8263

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Numero pratica: n. 149/4-1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento solai e riattamento igienico del fabbricato esistente

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 09/01/1986 al n. di prot. 149/4

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Pratica non conclusa perché rinviata con richiesta di integrazione della documentazione presentata

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato part. 134/4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Numero pratica: n. 961/18-1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento solai e riattamento igienico del fabbricato esistente

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 18/02/1986 al n. di prot. 961/18

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Pratica non conclusa perché rinviata con richiesta di integrazione della documentazione presentata

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato part. 134/4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Numero pratica: n. 1455/28-1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento solai e riattamento igienico del fabbricato esistente con trasformazione d'uso dei locali piano terra e piano secondo

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 12/03/1986 al n. di prot. 1455/28

Rilascio in data 21/03/1986 al n. di prot. 1455/28

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato part. 134/4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Numero pratica: n. 7692/135-1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTI alla Concessione Edilizia n. 1455/28-1986 e trasformazione d'uso dei locali piano terra

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/12/1986 al n. di prot. 7692/135

Rilascio in data 12/09/1986 al n. di prot. 7692/135

NOTE: Alle procedure per la ristrutturazione dell'immobile è allegata il Parere Igienico Sanitario – USSL Bergamo n. 2618/86 del 09/01/1987, presentato dalla Società OMISSIS, amministratore unico inerente le opere relative ai progetti ed alla relativa variante

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato part. 134/4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Numero pratica: prot. 8263 del 31/07/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione di vano tecnico interrato per autoclave

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 31/07/2011 al n. di prot. 8263

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato part. 134/4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21

Numero pratica: n. 2041/65 prot. 3208-1982

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione complesso residenziale denominato "IL MULINO"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/04/1982 al n. di prot. 3208

Rilascio in data 23/04/1982 al n. di prot. 2041/65

Abitabilità/agibilità in data 09/11/1983 al n. di prot.

NOTE: In precedenza a questa procedura era stata richiesta l'Autorizzazione per interventi di demolizione n. 19/82 prot. 619 presentata in data 02/02/1982, intestata alla OMISSIS., per la demolizione di fabbricato pari al volume di mc. 7320. Allegata alla presente CE viene stipulata la Costituzione di Vincolo immobiliare con la quale la OMISSIS. , al fine del conseguimento di Concessione edilizia, un vincolo di pertinenza. Tale vincolo interessa l'area su cui viene costruito il condominio e identificata nell'allegato Estratto mappa e PRG, per il quale l'area non potrà essere usufruita per altre costruzioni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 5208/15

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21

Numero pratica: n. 6020/98 prot 7839

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Formazione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/09/1983 al n. di prot. 7839

Rilascio in data 11/11/1983 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 5208/15

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21

Numero pratica: n. 84.3 prot. 1646 gen 9887

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Rifacimento facciate

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 08/09/1999 al n. di prot. 1646

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 5208/15

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21

Numero pratica: n. 2041/65 prot. 3208-1982

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione complesso residenziale denominato "IL MULINO"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/04/1982 al n. di prot. 3208

Rilascio in data 23/04/1982 al n. di prot. 2041/65

Abitabilità/agibilità in data 09/11/1983 al n. di prot.

NOTE: In precedenza a questa procedura era stata richiesta l'Autorizzazione per interventi di demolizione n. 19/82 prot. 619 presentata in data 02/02/1982, intestata alla OMISSIS., per la demolizione di fabbricato pari al volume di mc. 7320. Allegata alla presente CE viene stipulata la Costituzione di Vincolo immobiliare con la quale la OMISSIS. , al fine del conseguimento di Concessione edilizia, un vincolo di pertinenza. Tale vincolo interessa l'area su cui viene costruito il condominio e identificata nell'allegato Estratto mappa e PRG, per il quale l'area non potrà essere usufruita per altre costruzioni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 5208/16

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21

Numero pratica: n. 6020/98 prot 7839

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Formazione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/09/1983 al n. di prot. 7839

Rilascio in data 11/11/1983 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 5208/16

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21

Numero pratica: n. 84.3 prot. 1646 gen 9887

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Rifacimento facciate

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 08/09/1999 al n. di prot. 1646

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 5208/16

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21

Numero pratica: n. 2041/65 prot. 3208-1982

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione complesso residenziale denominato "IL MULINO"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/04/1982 al n. di prot. 3208

Rilascio in data 23/04/1982 al n. di prot. 2041/65

Abitabilità/agibilità in data 09/11/1983 al n. di prot.

NOTE: In precedenza a questa procedura era stata richiesta l'Autorizzazione per interventi di demolizione n. 19/82 prot. 619 presentata in data 02/02/1982, intestata alla OMISSIS., per la demolizione di fabbricato pari al volume di mc. 7320. Allegata alla presente CE viene stipulata la Costituzione di Vincolo immobiliare con la quale la OMISSIS. , al fine del conseguimento di Concessione edilizia, un vincolo di pertinenza. Tale vincolo interessa l'area su cui viene costruito il condominio e identificata nell'allegato Estratto mappa e PRG, per il quale l'area non potrà essere usufruita per altre costruzioni.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 5208/17

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21

Numero pratica: n. 6020/98 prot 7839

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Formazione recinzione
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 19/09/1983 al n. di prot. 7839
 Rilascio in data 11/11/1983 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 5208/17

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21
 Numero pratica: n. 84.3 prot. 1646 gen 9887**

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Per lavori: Rifacimento facciate
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 08/09/1999 al n. di prot. 1646
Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 5208/17

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Alloggio Piano Terra part.134/1.
 Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A**

**Identificativo corpo: Alloggio Piano Primo part. 134/2.
 Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A**

**Identificativo corpo: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3.
 Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A**

**Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato part. 134/4.
 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il Parere preventivo Prot. Gen. n. 21636 pratica n. PAR2/2022 del 20/11/2022 per "Parere preventivo per presentazione sanatoria"

Regolarizzabili mediante: Presentazione di richiesta Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: la superficie attuale del box è minore di quella autorizzata a causa dello spostamento della parete controterra ad ovest del disimpegno e del ripostiglio, nonché dell'arretramento della basculante di ingresso. Queste modifiche hanno interessato anche la formazione di una finestra che dal disimpegno si affaccia sulla rampa. Tale rampa carrale è stata collegata con la parte anteriore del giardino tramite una scala esterna, mentre per collegare il giardino a sud con la porzione di giardino ad ovest, posto sopra il box, è stata realizzata una scala esterna in acciaio zincato.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Cila in sanatoria con richiesta di Autorizzazione paesistica, compresi oneri, bolli e sanzione, aggiornamento catastale</i>	€ 3.500,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Note: L'importo per gli oneri di regolarizzazione è da intendersi come quota parte del solo corpo oggetto di perizia, quindi deve essere cumulato con gli altri corpi per definire l'importo del Lotto1

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il box oggetto di perizia non risulta planimetricamente conforme alle planimetrie catastali e alle tavole di progetto presenti presso l'UTC di Zanica. Infatti la superficie attuale del box è minore di quella autorizzata a causa dello spostamento della parete controterra ad ovest del disimpegno e del ripostiglio, nonché dell'arretramento della basculante di ingresso. Queste modifiche hanno interessato anche la formazione di una finestra che dal disimpegno si affaccia sulla rampa. Tale rampa carrale è stata collegata con la parte anteriore del giardino tramite una scala esterna, mentre per collegare il giardino a sud con la porzione di giardino ad ovest, posto sopra il box, è stata realizzata una scala esterna in acciaio zincato. Tutte queste opere non risultano conformi con le planimetrie e le consistenze rilevate nella documentazione dei titoli abilitativi pervenuti presso l'U.T. del Comune di Zanica (BG). Per tali difformità è stato rilasciato il Parere preventivo Prot. Gen.

n. 21636 pratica n. PAR2/2022 del 20/11/2022 per "Parere preventivo per presentazione sanatoria" relativa all'immobile sito in Via ROMA-VIA MAGENTA 21/A - Fg. 20 Map. 134, nel quale si specifica che: "La pratica dovrà essere presentata al portale Sue del Comune di Zanica in modalità telematica e secondo quanto stabilito dagli standard tecnici allegati alla deliberazione n. 136 del 20.10.2022 (delibera di istituzione del Sue), i documenti dovranno essere firmati digitalmente solo dal tecnico incaricato alla presentazione della pratica edilizia, la quale dovrà essere corredata da procura speciale - firmata in originale dai richiedenti- e controfirmata in digitale dal tecnico stesso. Pertanto, i soggetti da Voi indicati dovranno firmare solo la procura speciale sopraindicata, mentre tutto il resto della documentazione potrà essere sottoscritta digitalmente dal tecnico incaricato; Preso atto delle difformità indicate, si conferma la necessità circa la presentazione di una segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria. Per quanto riguarda il calcolo della sanzione amministrativa, vista la divisione effettiva dell'immobile in tre unità abitative distinte e visto che le opere da sanare possono essere divise in: 1. opere che in parte incidono sulle pareti esterne del fabbricato ma che soprattutto incidono sulle partizioni interne degli ambienti; 2. opere che riguardano una diversa realizzazione del box interrato; Si ritiene di poter indicare il pagamento di 1000 euro a unità abitativa per le opere rientranti al punto 1, assimilandole a opere di cui ad una Cila in sanatoria e una sanzione pari a 516 euro per la difformità di cui al punto 2. Si fa inoltre fin da ora presente che, l'immobile ricade in zona soggetta a vincolo paesistico (art. 142 comma c) del D.Lgs 42/2004), pertanto prima della presentazione della sanatoria "edilizia" risulta necessario provvedere alla richiesta di Accertamento di compatibilità paesaggistica (per la quale è dovuto la relativa sanzione) e/o Autorizzazione paesaggistica postuma (per le opere realizzate dopo il 6 settembre 1985). Infine, a titolo collaborativo, si comunica che, rispetto a quanto trasmesso, non risulta rappresentata/valutata nelle tavole di stato di fatto e comparative e nella relazione la chiusura del loggiato al piano primo che invece dovrebbe essere rappresentata e valutata tra le difformità da sanare o più propriamente da rimuovere.

Note generali: Il titolo iniziale per la costruzione dell'autorimessa in oggetto (C.E. n. 4488/80-1986 intestata alla Società OMISSIS, amministratore unico), in cui la pianta di progetto NON è conforme alla configurazione e consistenza planimetrica come sopra descritto. Nello specifico le differenze tra stato attuale e quello autorizzativo interessano anche il muro realizzato in aderenza al confine Ovest del lotto, quindi il muro è in comunione ad altra costruzione per autorimesse interrate di diversa proprietà giacenti sul mappale 3247.

Identificativo corpo: Box part. 5208/15.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21

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

Note: Il box oggetto di perizia risulta planimetricamente conforme alle planimetrie catastali e alle tavole di progetto presenti presso l'UTC di Zanica.

Identificativo corpo: Box part. 5208/16.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21

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

Note: Il box oggetto di perizia risulta planimetricamente conforme alle planimetrie catastali e alle tavole di progetto presenti presso l'UTC di Zanica.

Identificativo corpo: Box part. 5208/17.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21

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

Note: Il box oggetto di perizia risulta planimetricamente conforme alle planimetrie catastali e alle tavole di progetto presenti presso l'UTC di Zanica.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Alloggio Piano Terra part.134/1.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 107 del 14/09/2020
Ambito:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 19 AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA: 1,20 mc/mq – B3 Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad edificazione semi intensiva, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: · Densità fondiaria: mc./mq. 1,20 · Altezza max: m. 10,00 · Piani abitabili: N. 3 · Dc: m. 5,00 · De: m. 10,00 · Ds: m. 5,00
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq. 1,20
Altezza massima ammessa:	m. 10,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: Dall'analisi della tavola 7 var5 del PGT, Carta dei vicoli, l'immobile rientra nel perimetro dell'Ambito di rispetto dei fiumi. Dall'analisi della tavola C2 VAR 14 del PGT, risulta che gli immobili cadono in classe di sensibilità paesaggistica bassa, anche se si trova confinante con la zona di sensibilità paesaggistica alta.

Identificativo corpo: Alloggio Piano Primo part. 134/2.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 107 del 14/09/2020
Ambito:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 19 AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA: 1,20 mc/mq – B3 Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad edificazione semi intensiva, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova

	edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: · Densità fondiaria: mc./mq. 1,20 · Altezza max: m. 10,00 · Piani abitabili: N. 3 · Dc: m. 5,00 · De: m. 10,00 · Ds: m. 5,00
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq. 1,20
Altezza massima ammessa:	m. 10,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: Dall'analisi della tavola 7 var5 del PGT, Carta dei vicoli, l'immobile rientra nel perimetro dell'Ambito di rispetto dei fiumi. Dall'analisi della tavola C2 VAR 14 del PGT, risulta che gli immobili cadono in classe di sensibilità paesaggistica bassa, anche se si trova confinante con la zona di sensibilità paesaggistica alta.

Identificativo corpo: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 107 del 14/09/2020
Ambito:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 19 AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA: 1,20 mc/mq – B3 Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad edificazione semi intensiva, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: · Densità fondiaria: mc./mq. 1,20 · Altezza max: m. 10,00 · Piani abitabili: N. 3 · Dc: m. 5,00 · De: m. 10,00 · Ds: m. 5,00
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq. 1,20
Altezza massima ammessa:	m. 10,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: Dall'analisi della tavola 7 var5 del PGT, Carta dei vicoli, l'immobile rientra nel perimetro dell'Ambito di rispetto dei fiumi. Dall'analisi della tavola C2 VAR 14 del PGT, risulta che gli immobili cadono in classe di sensibilità paesaggistica bassa, anche se si trova confinante con la zona di sensibilità paesaggistica alta.

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato part. 134/4.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 107 del 14/09/2020
Ambito:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 19 AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA: 1,20 mc/mq – B3 Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad edificazione semi intensiva, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: · Densità fondiaria: mc./mq. 1,20 · Altezza max: m. 10,00 · Piani abitabili: N. 3 · Dc: m. 5,00 · De: m. 10,00 · Ds: m. 5,00
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq. 1,20
Altezza massima ammessa:	m. 10,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: Dall'analisi della tavola 7 var5 del PGT, Carta dei vicoli, l'immobile rientra nel perimetro dell'Ambito di rispetto dei fiumi. Dall'analisi della tavola C2 VAR 14 del PGT, risulta che gli immobili cadono in classe di sensibilità paesaggistica bassa, anche se si trova confinante con la zona di sensibilità paesaggistica alta.

Identificativo corpo: Box part. 5208/15.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21

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

In forza della delibera:	n. 107 del 14/09/2020
Ambito:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 19 AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA: 1,20 mc/mq – B3 Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad edificazione semi intensiva, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: · Densità fondiaria: mc./mq. 1,20 · Altezza max: m. 10,00 · Piani abitabili: N. 3 · Dc: m. 5,00 · De: m. 10,00 · Ds: m. 5,00
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq. 1,20
Altezza massima ammessa:	m. 10,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Allegata alla CE n. 2041/65 prot. 3208-1982 viene stipulata la Costituzione di Vincolo immobiliare con la quale la Società EDILOROBICA S.r.l. , al fine del conseguimento di Concessione edilizia, un vincolo di pertinenza. Tale vincolo interessa l'area su cui viene costruito il condominio e identificata nell'allegato Estratto mappa e PRG, per il quale l'area non potrà essere usufruita per altre costruzioni.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: Dall'analisi della tavola 7 var5 del PGT, Carta dei vicoli, l'immobile rientra nel perimetro dell'Ambito di rispetto dei fiumi. Dall'analisi della tavola C2 VAR 14 del PGT, risulta che gli immobili cadono in classe di sensibilità paesaggistica bassa, anche se si trova confinante con la zona di sensibilità paesaggistica alta.

Identificativo corpo: Box part. 5208/16.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 107 del 14/09/2020
Ambito:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 19 AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA: 1,20 mc/mq – B3 Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad edificazione semi intensiva, che presentano una residua porosità,

	dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: · Densità fondiaria: mc./mq. 1,20 · Altezza max: m. 10,00 · Piani abitabili: N. 3 · Dc: m. 5,00 · De: m. 10,00 · Ds: m. 5,00
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq. 1,20
Altezza massima ammessa:	m. 10,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Allegata alla CE n. 2041/65 prot. 3208-1982 viene stipulata la Costituzione di Vincolo immobiliare con la quale la Società EDILOROBICA S.r.l. , al fine del conseguimento di Concessione edilizia, un vincolo di pertinenza. Tale vincolo interessa l'area su cui viene costruito il condominio e identificata nell'allegato Estratto mappa e PRG, per il quale l'area non potrà essere usufruita per altre costruzioni.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: Dall'analisi della tavola 7 var5 del PGT, Carta dei vicoli, l'immobile rientra nel perimetro dell'Ambito di rispetto dei fiumi. Dall'analisi della tavola C2 VAR 14 del PGT, risulta che gli immobili cadono in classe di sensibilità paesaggistica bassa, anche se si trova confinante con la zona di sensibilità paesaggistica alta.

Identificativo corpo: Box part. 5208/17.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 107 del 14/09/2020
Ambito:	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 19 AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA: 1,20 mc/mq – B3 Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad edificazione semi intensiva, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi. La destinazione prevalentemente è quella residenziale. In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati. In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area

	oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente. I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti: · Densità fondiaria: mc./mq. 1,20 · Altezza max: m. 10,00 · Piani abitabili: N. 3 · Dc: m. 5,00 · De: m. 10,00 · Ds: m. 5,00
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq. 1,20
Altezza massima ammessa:	m. 10,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Allegata alla CE n. 2041/65 prot. 3208-1982 viene stipulata la Costituzione di Vincolo immobiliare con la quale la Società EDILOROBICA S.r.l. , al fine del conseguimento di Concessione edilizia, un vincolo di pertinenza. Tale vincolo interessa l'area su cui viene costruito il condominio e identificata nell'allegato Estratto mappa e PRG, per il quale l'area non potrà essere usufruita per altre costruzioni.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: Dall'analisi della tavola 7 var5 del PGT, Carta dei vicoli, l'immobile rientra nel perimetro dell'Ambito di rispetto dei fiumi. Dall'analisi della tavola C2 VAR 14 del PGT, risulta che gli immobili cadono in classe di sensibilità paesaggistica bassa, anche se si trova confinante con la zona di sensibilità paesaggistica alta.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Alloggio Piano Terra part.134/1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aggiornamento della scheda catastale, da eseguire a seguito della regolarizzazione della documentazione progettuale

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: L'alloggio oggetto di perizia è planimetricamente conforme alle consistenze rilevate nella documentazione dei titoli abilitativi pervenuti presso l'U.T. del Comune di Zanica (BG), ma presenta delle piccole modifiche interne relative alla chiusura di due aperture tra i locali interni ed il portico, formazione di una parete di chiusura del vano scale e conseguente formazione del locale disimpegno ingresso, riduzione del numero di gradini nella rampa scale. Inoltre dai rilievi risultano delle incongruità geometriche nella posizione degli elementi architettonici.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento scheda catastale	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Informazioni in merito alla conformità catastale: I dati catastali emersi dalle visure sono corrispondenti a quanto riportato nell'atto di pignoramento. Le planimetrie catastali risultano da aggiornare in quanto, durante il sopralluogo, si sono rilevate delle modifiche di piccola entità e pertanto sarà necessario aggiornare la scheda.

Identificativo corpo: Alloggio Piano Primo part. 134/2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aggiornamento della scheda catastale, da eseguire a seguito della regolarizzazione della documentazione progettuale. Aggiornamento delle quote e tipologia di diritto

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: L'alloggio oggetto di perizia è planimetricamente conforme alle consistenze rilevate nella documentazione dei titoli abilitativi pervenuti presso l'U.T. del Comune di Zanica (BG), ma presenta delle modifiche quali la formazione di una luce sul lato nord e della chiusura della loggia tramite la realizzazione di un serramento esterno. La formazione della luce deve essere sanata tramite aggiornamento dei documenti di progetto presentati presso l'UTC, mentre il serramento a chiusura della loggia deve essere asportato per ripristinare lo stato dei luoghi. Inoltre dai rilievi risultano delle incongruità geometriche nella posizione degli elementi architettonici.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento scheda catastale	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Informazioni in merito alla conformità catastale: I dati catastali emersi dalle visure sono corrispondenti a quanto riportato nell'atto di pignoramento, ad eccezione delle quote e dei titoli di diritto in quanto risulta ancora il diritto di Usufrutto per 1/2 del sig. Camporese Rosario. Le planimetrie catastali risultano da aggiornare in quanto, durante il sopralluogo, si sono rilevate delle modifiche interne di piccola entità, la formazione di una luce, nonché la formazione di un serramento che chiude loggia che sarà da asportare e ripristinare lo stato dei luoghi, e pertanto sarà necessario aggiornare la scheda.

Identificativo corpo: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aggiornamento della scheda catastale, da eseguire a seguito della regolarizzazione della documentazione progettuale. Aggiornamento delle quote e tipologia di diritto

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: L'alloggio oggetto di perizia è planimetricamente conforme alle consistenze rilevate nella documentazione dei titoli abilitativi pervenuti presso l'U.T. del Comune di Zanica (BG), ma presenta la formazione di una luce sul lato nord. Inoltre dai rilievi risultano delle incongruità geometriche nella posizione degli elementi architettonici.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento scheda catastale	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Informazioni in merito alla conformità catastale: I dati catastali emersi dalle visure sono corrispondenti a quanto riportato nell'atto di pignoramento, ad eccezione delle quote e dei titoli di diritto in quanto risulta ancora il diritto di Usufrutto per 1/2 del sig. Camporese Rosario. Le planimetrie catastali risultano da aggiornare in quanto, durante il sopralluogo, si sono rilevate delle modifiche interne di piccola entità e la formazione di una luce, pertanto sarà necessario aggiornare la scheda.

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato part. 134/4.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21/A

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aggiornamento della scheda catastale, da eseguire a seguito della regolarizzazione della documentazione progettuale.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: la superficie attuale del box è minore di quella autorizzata a causa dello spostamento della parete controterra ad ovest del disimpegno e del ripostiglio, nonché dell'arretramento della basculante di ingresso. Queste modifiche hanno interessato anche la formazione di una finestra che dal disimpegno si affaccia sulla rampa. Tale rampa carrabile è stata collegata con la parte anteriore del giardino tramite una scala esterna, mentre per collegare il giardino a sud con la porzione di giardino ad ovest, posto sopra il box, è stata

realizzata una scala esterna in acciaio zincato.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento scheda catastale	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: I dati catastali emersi dalle visure sono corrispondenti a quanto riportato nell'atto di pignoramento, ad eccezione delle quote e dei titoli di diritto in quanto risulta ancora il diritto di Usufrutto per 1/2 del sig. Camporese Rosario. Le planimetrie catastali risultano da aggiornare in quanto, durante il sopralluogo, si sono rilevate delle modifiche della conformazione planimetrica con una modifica della sagoma e della consistenza.

Identificativo corpo: Box part. 5208/15.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21

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

Note: I dati catastali emersi dalle visure e dalle planimetrie e quelli riscontrati in luogo sono conformi.

Identificativo corpo: Box part. 5208/16.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21

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

Note: I dati catastali emersi dalle visure e dalle planimetrie e quelli riscontrati in luogo sono conformi.

Identificativo corpo: Box part. 5208/17.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG) CAP: 24050, via Roma 21

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

Note: I dati catastali emersi dalle visure e dalle planimetrie e quelli riscontrati in luogo sono conformi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/06/1987 al 09/10/2013. 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: Per quanto concerne la porzione di proprietà della sig.ra OMISSIS, di un mezzo, risulta essere ancora l'attuale proprietaria

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/10/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Denuncia nei passaggi per causa di Morte; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La denuncia in oggetto non risulta trascritta e non si sono rilevati atti di accettazione dell'eredità

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Terra part.134/1

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/06/1987 al 01/03/1997. 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: atto con il quale i predetti acquistano l'appezzamento di terreno al fg. 9 mappa. 134 (n ex a) di are 04.20 con sovrastante fabbricato costituito da tre appartamenti posti rispettivamente a piano terra, primo e secondo con vano box al piano terra – al NCEU fg. 6 mappa. 134 sub 1-2-3-4

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/03/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accrescimento della quota di $\frac{1}{2}$ di Usufrutto a favore OMISSIS a seguito decesso di OMISSIS avvenuto il 09.10.2013

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Primo part. 134/2

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/06/1987 al 01/03/1997. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/03/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accrescimento della quota di $\frac{1}{2}$ di Usufrutto a favore OMISSIS a seguito decesso di OMISSIS avvenuto il 09.10.2013

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/06/1987 al 01/03/1997. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/03/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accrescimento della quota di $\frac{1}{2}$ di Usufrutto a favore OMISSIS a seguito decesso di OMISSIS avvenuto il 09.10.2013

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato part. 134/4

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/12/1991 al 09/10/2013. 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: Per quanto concerne la porzione di proprietà della sig.ra OMISSIS, di un mezzo, risulta essere ancora l'attuale proprietaria

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/10/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Denuncia nei passaggi per causa di Morte; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La denuncia in oggetto non risulta trascritta e non si sono rilevati atti di accettazione dell'eredità

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 5208/15

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/12/1991 al 01/03/1997. 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: Per quanto concerne la porzione di proprietà della sig.ra OMISSIS, di un mezzo, risulta essere ancora l'attuale proprietaria

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/03/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accrescimento della quota di $\frac{1}{2}$ di Usufrutto a favore OMISSIS a seguito decesso di OMISSIS avvenuto il 09.10.2013

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 5208/16

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/12/1991 al 01/03/1997. 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: Per quanto concerne la porzione di proprietà della sig.ra OMISSIS, di un mezzo, risulta essere ancora l'attuale proprietaria

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/03/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accrescimento della quota di $\frac{1}{2}$ di Usufrutto a favore OMISSIS a seguito decesso di OMISSIS avvenuto il 09.10.2013

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 5208/17

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 23/06/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/06/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 306.000,00 ; Importo capitale: € 180.000,00; Note: Originariamente tale ipoteca interessava il sig. OMISSIS che risulta deceduto in data 09/10/2013 e quindi attualmente compete ai suoi eredi.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 28/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2023 ai nn. OMISSIS; risultava un ulteriore Pignoramento Immobiliare che grava sui beni, ma è stato trascritto in data 17.01.2018 ai n. ri 2432/1643 ed annotato di cancellazione con nota in data 30.07.2021 ai n. ri 46169/7169 .

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Terra part.134/1

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 23/06/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/06/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 306.000,00 ; Importo capitale: € 180.000,00; Note: Originariamente tale ipoteca interessava il sig. OMISSIS che risulta deceduto in data 09/10/2013 e quindi attualmente compete ai suoi eredi.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 28/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2023 ai nn. OMISSIS; risultava un ulteriore Pignoramento Immobiliare che grava sui beni, ma è stato trascritto in data 17.01.2018 ai n. ri 2432/1643 ed annotato di cancellazione con nota in data 30.07.2021 ai n. ri 46169/7169 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 09/06/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/06/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 340.000,00 ; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Originariamente tale ipoteca interessava il sig. OMISSIS che risulta deceduto in data 09/10/2013 e quindi attualmente compete ai suoi eredi.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Primo part. 134/2

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 23/06/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/06/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 306.000,00 ; Importo capitale: € 180.000,00; Note: Originariamente tale ipoteca interessava il sig. OMISSIS che risulta deceduto in data 09/10/2013 e quindi attualmente compete ai suoi eredi.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 28/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2023 ai nn. OMISSIS; risultava un ulteriore Pignoramento Immobiliare che grava sui beni, ma è stato trascritto in data 17.01.2018 ai n. ri 2432/1643 ed annotato di cancellazione con nota in data 30.07.2021 ai n. ri 46169/7169 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 09/06/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/06/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 340.000,00 ; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Originariamente tale ipoteca interessava il sig. OMISSIS che risulta deceduto in data 09/10/2013 e quindi attualmente compete ai suoi eredi.

Dati precedenti relativi ai corpi: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 23/06/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/06/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 306.000,00 ; Importo capitale: € 180.000,00; Note: Originariamente tale ipoteca interessava il sig. OMISSIS che risulta deceduto in data 09/10/2013 e quindi attualmente compete ai suoi eredi.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 28/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2023 ai nn. OMISSIS; risultava un ulteriore Pignoramento Immobiliare che grava sui beni, ma è stato trascritto in data 17.01.2018 ai n. ri 2432/1643 ed annotato di cancellazione con nota in data 30.07.2021 ai n. ri 46169/7169 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 09/06/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/06/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 340.000,00 ; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Originariamente tale ipoteca interessava il sig. OMISSIS che risulta deceduto in data 09/10/2013 e quindi attualmente compete ai suoi eredi.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa piano interrato part. 134/4

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 23/06/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/06/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 306.000,00 ; Importo capitale: € 180.000,00; Note: Originariamente tale ipoteca interessava il sig. OMISSIS che risulta deceduto in data 09/10/2013 e quindi attualmente compete ai suoi eredi.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS

in data 28/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2023 ai nn. OMISSIS; risultava un ulteriore Pignoramento Immobiliare che grava sui beni, ma è stato trascritto in data 17.01.2018 ai n. ri 2432/1643 ed annotato di cancellazione con nota in data 30.07.2021 ai n. ri 46169/7169 .

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 5208/15

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 23/06/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/06/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 306.000,00 ; Importo capitale: € 180.000,00; Note: Originariamente tale ipoteca interessava il sig. OMISSIS che risulta deceduto in data 09/10/2013 e quindi attualmente compete ai suoi eredi.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 28/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2023 ai nn. OMISSIS; risultava un ulteriore Pignoramento Immobiliare che grava sui beni, ma è stato trascritto in data 17.01.2018 ai n. ri 2432/1643 ed annotato di cancellazione con nota in data 30.07.2021 ai n. ri 46169/7169 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 09/06/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/06/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 340.000,00 ; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Originariamente tale ipoteca interessava il sig. OMISSIS che risulta deceduto in data 09/10/2013 e quindi attualmente compete ai suoi eredi.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 5208/16

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 23/06/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/06/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 306.000,00 ; Importo capitale: € 180.000,00; Note: Originariamente tale ipoteca interessava il sig. OMISSIS che risulta deceduto in data 09/10/2013 e quindi attualmente compete ai suoi eredi.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS in data 28/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2023 ai nn. OMISSIS; risultava un ulteriore Pignoramento Immobiliare che grava sui beni, ma è stato trascritto in data 17.01.2018 ai n. ri 2432/1643 ed annotato di cancellazione con nota in data 30.07.2021 ai n. ri 46169/7169 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 09/06/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/06/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 340.000,00 ; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Originariamente tale ipoteca interessava il sig. OMISSIS che risulta deceduto in data 09/10/2013 e quindi attualmente compete ai suoi eredi.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box part. 5208/17

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Alloggio Piano Terra part.134/1
Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via Roma 21/A

Identificativo corpo: Alloggio Piano Primo part. 134/2
Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via Roma 21/A

Identificativo corpo: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3
Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via Roma 21/A

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato part. 134/4
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via Roma 21/A

Identificativo corpo: Box part. 5208/15
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via Roma 21

Identificativo corpo: Box part. 5208/16
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via Roma 21

Identificativo corpo: Box part. 5208/17
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via Roma 21

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Alloggio Piano Terra part.134/1
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG), via Roma 21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Gli immobili oggetto di perizia non compongono condominio con gli altri immobili dello stesso complesso edilizio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Per l'alloggio posto al piano terra non sono presenti ostacoli per l'accesso, anche se negli allegati dei provvedimenti autorizzativi non è presente uno schema specifico per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Mentre non è possibile agevolmente l'accesso agli immobili al piano interrato, al piano primo e al piano secondo perché gli elementi di collegamento non sono adatti.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dalle indagini condotte presso il nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risultano ACE o APE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Alloggio Piano Primo part. 134/2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG), via Roma 21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Gli immobili oggetto di perizia non compongono condominio con gli altri immobili dello stesso complesso edilizio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dalle indagini condotte presso il nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risultano ACE o APE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG), via Roma 21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Gli immobili oggetto di perizia non compongono condominio con gli altri immobili dello stesso complesso edilizio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dalle indagini condotte presso il nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risultano ACE o APE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato part. 134/4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG), via Roma 21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Gli immobili oggetto di perizia non compongono condominio con gli altri immobili dello stesso complesso edilizio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dalle indagini condotte presso il nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risultano ACE o APE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Box part. 5208/15

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG), via Roma 21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 526.83 €.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Opere di manutenzione straordinaria: 127,80 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 641.62. L'immobile fa parte del Condominio OMIS-SIS e dai contatti intercorsi con l'amministratore OMISSIS risulta che i box, oggetto di perizia posti al maoo.5208, concorrono a formare totali 8.46 millesimi.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'immobile fa parte del Condominio OMISSIS e dai contatti intercorsi con l'amministratore OMISSIS risulta che i box, oggetto di perizia posti al maoo.5208, concorrono a formare totali 8.46 millesimi. Da tali contatti è emerso che per i tre box al mapp- 5208 e subb. 15, 16 e 17 le spese condominiali sono: - spese scadute nell'esercizio del 2023 in totale 1634.85 €, da ripartire in tre quote da 641.62 € - spese ordinarie nell'esercizio del 2023 in totale 1580.50 €, da ripartire in tre quote da 526.83 € - spese straordi-

narie per manutenzioni nell'esercizio del 2023/2024 in totale 383.41 €, da ripartire in tre quote da 127.80 €

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Box part. 5208/16

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG), via Roma 21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 526.83 €.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Opere di manutenzione straordinaria: 127,80 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 641.62. L'immobile fa parte del Condominio OMIS-SIS e dai contatti intercorsi con l'amministratore OMISSIS risulta che i box, oggetto di perizia posti al maoo.5208, concorrono a formare totali 8.46 millesimi.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'immobile fa parte del Condominio OMISSIS e dai contatti intercorsi con l'amministratore OMISSIS risulta che i box, oggetto di perizia posti al maoo.5208, concorrono a formare totali 8.46 millesimi. Da tali contatti è emerso che per i tre box al mapp- 5208 e subb. 15, 16 e 17 le spese condominiali sono: - spese scadute nell'esercizio del 2023 in totale 1634.85 €, da ripartire in tre quote da 641.62 € - spese ordinarie nell'esercizio del 2023 in totale 1580.50 €, da ripartire in tre quote da 526.83 € - spese straordinarie per manutenzioni nell'esercizio del 2023/2024 in totale 383.41 €, da ripartire in tre quote da 127.80 €

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Box part. 5208/17

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG), via Roma 21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 526.83 €.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Opere di manutenzione straordinaria: 127,80 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 641.62. L'immobile fa parte del Condominio OMIS-SIS e dai contatti intercorsi con l'amministratore OMISSIS risulta che i box, oggetto di perizia posti al maoo.5208, concorrono a formare totali 8.46 millesimi.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'immobile fa parte del Condominio OMISSIS e dai contatti intercorsi con l'amministratore OMISSIS risulta che i box, oggetto di perizia posti al maoo.5208, concorrono a formare totali 8.46 millesimi. Da tali contatti è emerso che per i tre box al mapp- 5208 e subb. 15, 16 e 17 le spese condominiali sono: - spese scadute nell'esercizio del 2023 in totale 1634.85 €, da ripartire in tre quote da 641.62 € - spese ordinarie nell'esercizio del 2023 in totale 1580.50 €, da ripartire in tre quote da 526.83 € - spese straordinarie per manutenzioni nell'esercizio del 2023/2024 in totale 383.41 €, da ripartire in tre quote da 127.80 €

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Alloggio Piano Terra part.134/1

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle eventuali pertinenze.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento al piano terra escluso il vano scale comune	sup lorda di pavimento	147,80	1,00	147,80
Portico di ingresso	sup lorda di pavimento	20,50	0,33	6,77
Cantina al piano interrato	sup lorda di pavimento	17,40	0,50	8,70
Porzione di 1/3 del giardino	sup lorda di pavimento	59,80	0,10	5,98
		245,50		169,25

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Zona: B1 Centrale/CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazionivicili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Identificativo corpo: Alloggio Piano Primo part. 134/2

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle eventuali pertinenze. Mentre la veranda viene considerata aperta e con l'asportazione del serramento attualmente esistente

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento al piano primo escluso il vano scale comune	sup lorda di pavimento	148,20	1,00	148,20
Veranda	sup lorda di pavimento	20,00	0,33	6,60
Porzione di 1/3 del giardino	sup lorda di pavimento	59,80	0,10	5,98
		228,00		160,78

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Zona: B1 Centrale/CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazionivicili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Identificativo corpo: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle eventuali pertinenze.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento al piano secondo escluso il vano scale comune	sup lorda di pavimento	168,30	1,00	168,30
Porzione di 1/3 del giardino	sup lorda di pavimento	59,80	0,10	5,98
		228,10		174,28

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei

giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Zona: B1 Centrale/CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato part. 134/4

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle eventuali pertinenze.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	54,10	1,00	54,10
Disimpegno	sup lorda di pavimento	11,20	0,80	8,96
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	5,90	0,80	4,72
		71,20		67,78

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Zona: B1 Centrale/CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 720

Identificativo corpo: Box part. 5208/15

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle eventuali pertinenze.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	18,30	1,00	18,30
		18,30		18,30

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Zona: B1 Centrale/CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 720

Identificativo corpo: Box part. 5208/16

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle eventuali pertinenze.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	18,30	1,00	18,30

		18,30		18,30
--	--	--------------	--	--------------

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Zona: B1 Centrale/CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 720

Identificativo corpo: Box part. 5208/17

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie lorda dall'unità immobiliare con l'aggiunta delle eventuali pertinenze.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	18,30	1,00	18,30
		18,30		18,30

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Zona: B1 Centrale/CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 720

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni che insistono sulla particella 134, seppure distinte catastalmente in 4 unità differenti, sono caratterizzate da elementi di collegamento che, al momento attuale, impediscono la comoda divisibilità. Infatti, la scala comune tra i subalterni 1,2 e 3 non presenta un disimpegno tale da consentire l'accesso separato agli appartamenti dei piani superiori senza passare attraverso l'appartamento del piano terra. A sua volta l'appartamento del piano terra risulta funzionalmente separato nei vani posti ad est e vani posti ad ovest della scala e del disimpegno comune. Tale scala comune permette anche l'accesso alla cantina dell'appartamento al sub. 1, attraverso un vano sottoscala in cui attualmente si trovano collocati i contatori comuni, ciò determinando ulteriori limiti alla divisibilità nelle condizioni attuali. Per ciò che riguarda l'accesso al box part. 134/4 le scale poste in giardino attraversano una proprietà comune indivisa, ma non risultano essere state correttamente dichiarate negli elaborati autorizzativi presso l'UTC di Zanica. Come indicato specificatamente nei singoli corpi, i beni alla particella 134 presentano delle irregolarità dal punto di vista catastale e dal punto di vista della disposizione planimetrica che necessitano di istanze in sanatoria per la regolarizzazione delle stesse. Al momento della sanatoria sarà possibile intervenire con opere aggiuntive tali da poter rendere divisibili i beni e riorganizzare le consistenze anche dal punto di vista catastale. Si consideri che l'intervento meno invasivo e più immediato potrebbe riguardare la divisione dell'appartamento al piano terra in due u.i. una posta ad est e l'altra ad ovest della scala, così permettendo al vano di ingresso di trasformarsi in un androne comune. Sulla base di quanto detto sopra diventa importante, al fine di aumentare l'appetibilità alla vendita dei beni, si propone la formazione di un lotto unico che comprenda anche i box al mappale 5208. Tale scelta consente la possibilità di collegare ad eventuali future u.i., derivanti dal riordino dei beni alla particella 134, uno dei box al mappale 5208. In queste condizioni gli interventi di riordino dei beni porterebbero ad unità abitative indipendenti e ciascuna con una propria autorimessa.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Alloggio Piano Terra part.134/1

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG), via Roma 21/A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Alloggio Piano Primo part. 134/2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG), via Roma 21/A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zanica (BG), via Roma 21/A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Autorimessa piano interrato part. 134/4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG), via Roma 21/A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Box part. 5208/15

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG), via Roma 21

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Box part. 5208/16

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG), via Roma 21

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Box part. 5208/17

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zanica (BG), via Roma 21

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Valore di trasformazione, tenendo conto del valore venale dello stato attuale e i costi per l'esecuzione delle opere di ripristino richieste dall'UTC. Gli immobili oggetto di stima risultano in parte non conformi alla documentazione di progetto presentata presso l'UTC di Zanica. Il criterio di stima più adatto è quello del valore di trasformazione, tenendo conto che le opere debbono essere nuovamente autorizzate con un nuovo PdC in sanatoria, successivamente al ripristino dello stato dei luoghi si procederà all'aggiornamento catastale e quindi alla richiesta di agibilità.

Per calcolare il valore venale si userà il metodo della stima comparativa parametrica a cui sottrarre le opere ed i costi necessari per le eventuali opere di manutenzione ordinaria, di per vetustà e di ripristino.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Zanica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Zanica;

Altre fonti di informazione: Internet

Prezziario delle opere edili

OMI - Agenzia delle Entrate

Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici a cura dell'OAPPC di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

Alloggio Piano Terra part.134/1. Abitazione di tipo civile [A2]

Zanica (BG), via Roma 21/A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 172.745,01.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al piano terra escluso il vano scale comune	147,80	€ 1.370,00	€ 202.486,00
Portico di ingresso	6,77	€ 1.370,00	€ 9.274,90
Cantina al piano interrato	8,70	€ 1.370,00	€ 11.919,00
Porzione di 1/3 del giardino	5,98	€ 1.370,00	€ 8.192,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 231.872,50
Vetustà, stato conservativo e per le opere di manutenzione/ridefinizione rispetto allo stato autorizzato detrazione del 25.50%			€ -59.127,49
Valore corpo			€ 172.745,01
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 172.745,01
Valore complessivo diritto e quota			€ 172.745,01

**Alloggio Piano Primo part. 134/2. Abitazione di tipo civile [A2]
Zanica (BG), via Roma 21/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 164.100,11.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al piano primo escluso il vano scale comune	148,20	€ 1.370,00	€ 203.034,00
Veranda	6,60	€ 1.370,00	€ 9.042,00
Porzione di 1/3 del giardino	5,98	€ 1.370,00	€ 8.192,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 220.268,60
Vetustà, stato conservativo e per le opere di manutenzione/ridefinizione rispetto allo stato autorizzato detrazione del 25.50%			€ -56.168,49
Valore corpo			€ 164.100,11
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 164.100,11
Valore complessivo diritto e quota			€ 164.100,11

**Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3. Abitazione di tipo civile [A2]
Zanica (BG), via Roma 21/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 177.878,88.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al piano secondo escluso il vano scale comune	168,30	€ 1.370,00	€ 230.571,00
Porzione di 1/3 del giardino	5,98	€ 1.370,00	€ 8.192,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 238.763,60
Vetustà, stato conservativo e per le opere di manutenzione/ridefinizione rispetto allo stato autorizzato detrazione del 25.50%			€ -60.884,72
Valore corpo			€ 177.878,88
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 177.878,88
Valore complessivo diritto e quota			€ 177.878,88

**Autorimessa piano interrato part. 134/4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Zanica (BG), via Roma 21/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.822,47.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	54,10	€ 650,00	€ 35.165,00
Disimpegno	8,96	€ 650,00	€ 5.824,00
Ripostiglio	4,72	€ 650,00	€ 3.068,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.057,00
Vetustà, stato conservativo e per le opere di manutenzione/ridefinizione rispetto allo stato autorizzato detrazione del 25.50%			€ -11.234,54
Valore corpo			€ 32.822,47

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 32.822,47
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.822,47

**Box part. 5208/15. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Zanica (BG), via Roma 21/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.583,08.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	18,30	€ 720,00	€ 13.176,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.176,00
Vetustà, stato conservativo detrazione del 4.50%			€ -592,92
Valore corpo			€ 12.583,08
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.583,08
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.583,08

**Box part. 5208/16. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Zanica (BG), via Roma 21/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.583,08.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	18,30	€ 720,00	€ 13.176,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.176,00
Vetustà, stato conservativo detrazione del 4.50%			€ -592,92
Valore corpo			€ 12.583,08
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.583,08
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.583,08

**Box part. 5208/17. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Zanica (BG), via Roma 21/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.583,08.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	18,30	€ 720,00	€ 13.176,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.176,00
Vetustà, stato conservativo detrazione del 4.50%			€ -592,92
Valore corpo			€ 12.583,08
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.583,08
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.583,08

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio Piano Terra part.134/1	Abitazione di tipo civile [A2]	169,25	€ 172.745,01	€ 172.745,01
Alloggio Piano Primo part. 134/2	Abitazione di tipo civile [A2]	160,78	€ 164.100,11	€ 164.100,11
Alloggio Piano Secondo/Sottotetto part. 134/3	Abitazione di tipo civile [A2]	174,28	€ 177.878,88	€ 177.878,88
Autorimessa piano interrato part. 134/4	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	67,78	€ 32.822,47	€ 32.822,47
Box part. 5208/15	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,30	€ 12.583,08	€ 12.583,08
Box part. 5208/16	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,30	€ 12.583,08	€ 12.583,08
Box part. 5208/17	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,30	€ 12.583,08	€ 12.583,08

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.624,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 17.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 566.000,00

Valore diritto e quota € 566.170,86

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 566.000,00

14-01-2024

L'Esperto alla stima
OMISSIS