

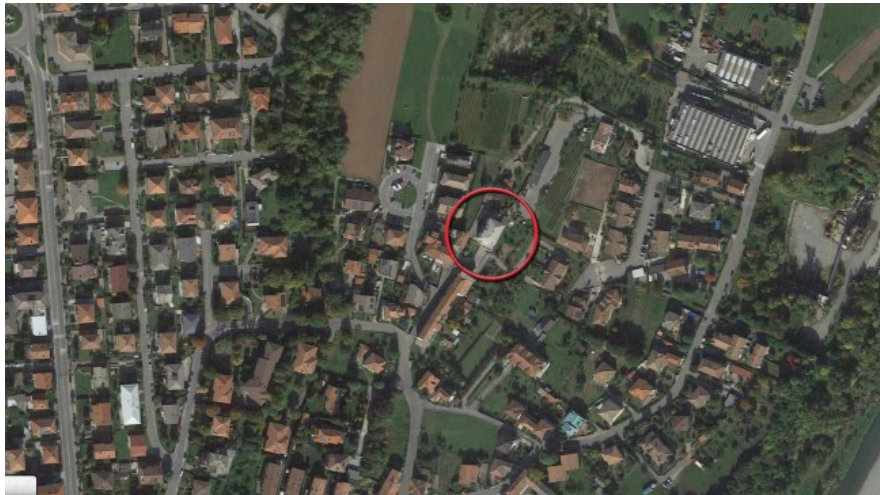
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 25/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni
Codice fiscale: MRNSRG60D20A794R
Studio in: Via S. Tomaso 88 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-248994
Fax: 035-4227656
Email: moroni@arch-mom.it
Pec: sergio.moroni@archiworldpec.it

Beni in **Brembate Di Sopra (BG)**

Via Rubini, n.26

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento con sottotetto, cantina e box**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A - Abitazione	5
Corpo: B - Cantina	6
Corpo: C - Sottotetto	6
Corpo: D - Box.....	7
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: A - Abitazione	8
Corpo: B - Cantina	10
Corpo: C - Sottotetto	12
Corpo: D - Box.....	14
3. PRATICHE EDILIZIE	14
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	17
Corpo: A - Abitazione	17
Corpo: B - Cantina	18
Corpo: C - Sottotetto	18
Corpo: D - Box.....	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	18
Corpo: A - Abitazione	18
Corpo: B - Cantina	19
Corpo: C - Sottotetto	20
Corpo: D - Box.....	21
5. CONFORMITÀ CATASTALE	22
Corpo: A - Abitazione	22
Corpo: B - Cantina	22
Corpo: C - Sottotetto	22
Corpo: D - Box.....	22
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	22
Corpo: A - Abitazione e B - Cantina e C - Sottotetto e D - Box	22
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	23

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	23
Corpo: A - Abitazione	23
Corpo: B - Cantina	23
Corpo: C - Sottotetto	23
Corpo: D - Box.....	23
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	25
Corpo: A - Abitazione	25
Corpo: B - Cantina	25
Corpo: C - Sottotetto	26
Corpo: D - Box.....	27
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	27
11. STATO DI POSSESSO	27
Corpo: A - Abitazione	27
Corpo: B - Cantina	27
Corpo: C - Sottotetto	27
Corpo: D - Box.....	27
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	28
Criterio di stima	28
Fonti d'informazione	28
Valutazione corpi.....	28
Adegamenti e correzioni della stima.....	30
Prezzo base d'asta del lotto.....	30

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-09-2023 alle 10:20
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni
Data nomina: 02-03-2023
Data giuramento: 06-03-2023
Data sopralluogo: 23-05-2023

Cronologia operazioni peritali: Premesso che, in data 02 Marzo 2023, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Bruno CONCA, conferiva la gradita nomina di Esperto Stimatore all'Arch. Sergio MORONI, con studio professionale in Bergamo, via S. Tomaso nr.88, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1037 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°175. Nella giornata del 06/03/2023 il sottoscritto Esperto Stimatore, sottoscriveva il verbale di accettazione incarico e giuramento esperto, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 20/09/2023 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali. L'Esperto Stimatore ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali effettuando, innanzitutto, la verifica della documentazione agli atti e le verifiche necessarie presso i competenti uffici, al fine di accertare eventuali incongruenze e/o variazioni. In data 23 maggio 2023 effettuava il sopralluogo con accesso agli immobili al fine delle verifiche ed effettuare i rilievi ed infine il giorno 04 luglio 2023 l'accesso all'Ufficio Tecnico per presa visione delle licenze edilizie riguardanti gli immobili oggetto di perizia.

Beni in **Brembate Di Sopra (BG)**
Via Rubini, n.26

Lotto: 001 - Appartamento con sottotetto, cantina e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Rubini, n.26

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS, nato a OMISSIS (SA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; - OMISSIS, nata a OMISSIS (SA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS., foglio 2, particella 865, subalterno 722, indirizzo Via Rubini, 26, piano 2, comune Brembate Di Sopra (B138), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie Totale: 93 mq. Totale escluse aree scoperte : 90 mq., rendita € 309,87

Derivante da: - VARIAZIONE del 28/06/2023 Pratica n. BG0085510 in atti dal 29/06/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 2835271.28/06/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 85510.1/2023) - VARIAZIONE del 20/03/1990 in atti dal 16/06/2000 DIVISIONE FUSIONE RISTRUTTURAZIONE PREALLINEAMENTO (n. 4719.1/1990); - Atto del 02/12/2005 Pubblico ufficiale BONI PIERO Sede ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n.61620 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 47059.1/2005 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 13/12/2005.

Confini: da Nord in senso orario: vano scala comune e altra unità abitativa, prospetto, prospetto, prospetto.

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

I dati catastali non corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento in quanto l'Esperto Stimatore al fine di aggiornare le planimetrie catastali ha dovuto sopprimere il sub. 710 e creare due nuovi subalterni al fine di dividere l'appartamento dalla cantina come da nuova normativa catastale. Pertanto l'appartamento è identificato con il subalterno 722, mentre la cantina, di cui al corpo B, è identificata con il sub. 723.

Identificativo corpo: B - Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Rubini, n.26

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS, nato a OMISSIS (SA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; - OMISSIS, nata a OMISSIS (SA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS., foglio 2, particella 865, subalterno 723, indirizzo Via Rubini, 26, piano T, comune Brembate Di Sopra (B138), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, superficie 5 mq, rendita € 6,51

Derivante da: - VARIAZIONE del 28/06/2023 Pratica n. BG0085510 in atti dal 29/06/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 2835271.28/06/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 85510.1/2023) - VARIAZIONE del 20/03/1990 in atti dal 16/06/2000 DIVISIONE FUSIONE RISTRUTTURAZIONE PREALLINEAMENTO (n. 4719.1/1990); - Atto del 02/12/2005 Pubblico ufficiale BONI PIERO Sede ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n.61620 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 47059.1/2005 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 13/12/2005.

Confini: da Nord in senso orario: cortile condominiale, a.u.i., altra cantina, passaggio comune e scala comune.

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

I dati catastali non corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento in quanto l'Esperto Stimatore al fine di aggiornare le planimetrie catastali ha dovuto sopprimere il sub. 710 e creare due nuovi subalterni al fine di dividere l'appartamento dalla cantina come da nuova normativa catastale. Pertanto la cantina è identificata con il subalterno 723, mentre l'appartamento, di cui al corpo A, è identificato con il sub. 722.

Identificativo corpo: C - Sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Rubini, n.26

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS, nato a OMISSIS (SA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; - OMISSIS, nata a OMISSIS (SA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS., foglio 2, particella 865, subalterno 718, indirizzo Via Rubini, 26, piano 3, comune Brembate Di Sopra (B138), categoria C/6, classe 1, consistenza 66 mq, superficie Totale: 62 mq, rendita € 122,71

Derivante da: - VARIAZIONE del 28/06/2023 Pratica n. BG0085510 in atti dal 29/06/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 2835271.28/06/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 85510.1/2023) - VARIAZIONE del 20/03/1990 in atti dal 16/06/2000 DIVISIONE FUSIONE RISTRUTTURAZIONE PREALLINEAMENTO (n. 4719.1/1990); - Atto del 02/12/2005 Pubblico ufficiale BONI PIERO Sede ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n.61620 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 47059.1/2005 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 13/12/2005.

Confini: da Nord in senso orario: vano scala e passaggio comune, prospetto, prospetto, prospetto.

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

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

Identificativo corpo: D - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Rubini, n.26

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS, nato a OMISSIS (SA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; - OMISSIS, nata a OMISSIS (SA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS., foglio 2, particella 865, subalterno 707, indirizzo Via Rubini, 22, piano T, comune Brembate Di Sopra (B138), categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq., superficie Totale: 12 mq. , rendita € 19,11

Derivante da: - VARIAZIONE del 18/04/1990 Pratica n. BG0047585 in atti dal 25/02/2004 INSERIMENTO CLASSAMENTO - I.154/88 (n. 4719.1/1990); - VARIAZIONE del 20/03/1990 in atti dal 16/06/2000 DIVISIONE FUSIONE RISTRUTTURAZIONE PREALLINEAMENTO (n. 4719.1/1990); - Atto del 02/12/2005 Pubblico ufficiale BONI PIERO Sede ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Repertorio n.61620 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 47059.1/2005 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 13/12/2005.

Confini: da Nord in senso orario: cortile comune, altra u.i., prospetto, giardino altra u.i..

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

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile fa parte di un edificio condominiale a corpo isolato con tetto a padiglione con ampio cortile

condominiale antistante l'ingresso comune, sul lato sinistro (Nord/Est) una rampa carrabile che conduce ad un cortile assoggettato a servitù di passo carrabile e aree esclusive sui rimanenti lati (Sud/Est e Sud/Ovest). Il quartiere presenta una tipologia a borgo storico con edifici lineari rasenti la strada pubblica e villette plurifamiliari poste a monte. L'edificio condominiale è posto sul pendio scosceso collinare, a Nord di Brembate di Sopra, e domina il territorio pianeggiante attraversato dal fiume Brembo, con vista sull'aeroporto "Sergio Aldo Capoferri" di Valbrembo e nelle strette vicinanze del Parco Faunistico "Le Cornelle" con un'ottima vista panoramica sui colli di Bergamo dove spiccano nelle loro architetture il Santuario della Madonna di Sombreno ed il Santuario Madonna della Castagna. Sopra L'edificio condominiale costruito nell'anno 1990 fa parte di un quartiere urbanisticamente definito in ambito R4 – Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere semi-intensivo, in riferimento all'art. 29 NTA del PdR (Piano delle Regole). L'area su cui insiste l'edificio è posta all'esterno dal Centro Storico di Brembate di Sopra (BG) al termine della via Rubini caratterizzata da una serie di edifici lineari, rasenti la strada pubblica, che rappresentano un borgo storico. Gli edifici circostanti a monte e a valle sono in prevalenza a blocchi isolati con ampi giardini perimetrali. Nelle strette vicinanze del complesso condominiale non sono presenti servizi e negozi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da appartamento ubicato al piano secondo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno e balcone.

L'immobile è inserito in edificio condominiale a corpo isolato con tetto a padiglione, con sviluppo su quattro piani fuori terra, con piano terra in parte seminterrato per cantine e autorimesse esclusive, con antistante il fronte principale un ampio cortile condominiale, pavimentato in bitume d'asfalto, collegato alla via Rubini. Sul lato sinistro del fronte principale (lato Nord/Est) una rampa carrabile che disimpegna il cortile assoggettato a servitù di passo carrabile per l'accesso alle autorimesse. Sui rimanenti lati l'edificio condominiale presenta aree a verde con corselli di accesso all'abitazione, a valle, del piano terra e alle autorimesse a lato delle cantine condominiali del piano terra, parzialmente seminterrato. Le autorimesse staccate dall'edificio principale si elevano su corpi di fabbrica con un piano fuori terra con copertura piana.

L'edificio condominiale è a blocco isolato, con cortile condominiale antistante la facciata principale collegata direttamente alla strada pubblica. Le unità abitative condominiali sono accessibili dalla via Rubini nr.26.

Superficie complessiva di circa mq **99,55**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1964

ha un'altezza utile interna di circa m. 294

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale. Situazione migliore a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in un discreto stato di manutenzione, ordine e pulizia generale.

Viene rilevato un significativo stato di grado della facciata Nord/Est con un esteso fenomeno di sfogliamento e distacco su tutta la facciata della pellicola di finitura in plasticato e polveri di marmo a grana fine. Inoltre, gli intradossi delle terrazze e delle tettoie superiori presentano un fenomeno di distacco dell'intonaco e pellicola pittorica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali:

Strutturalmente presenta fondazioni con plinti isolati centrali e fondazioni continue lungo il perimetro in cemento armato (c.a.), con strutture verticali costituite da murature perimetrali contro-terra in c.a. al piano terra, lato Nord/Ovest corrispondente al cortile condominiale antistante il fronte principale, spessore cm. 20-25, con controtavolato interno in forati di laterizio intonacati, e pilastri a tutti i piani in c.a. gettato in opera. Le strutture orizzontali sono costituite da travi, cordoli, balconi, gronde, tettoie e scale in c.a. gettato in opera. I solai sono in latero-cemento con travetti tralicciati e pignatte in laterizio (spess. 20-25 cm) con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Tetto a padiglione con orditure, primaria e secondaria, in travi (diam. 18-20 cm) e travetti (sez. 7xh.10 cm) di legno d'abete e con listellatura superiore (sez. 4x5 cm) di ancoraggio e sostegno del manto di copertura. Opere di lattoneria con scossaline, canali e pluviali in rame e manto di copertura in onduline in lastre di fibre di cemento ed eternit.

Murature a cassa vuota per chiusure perimetrali di tamponamento costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno blocchetti tipo poroton (spess. 20-25 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.) con interposta camera d'aria, spessore totale compresi intonaci cm 36.

Le autorimesse dei corpi di fabbrica esterni all'edificio condominiale presentano fondazioni continue in c.a., murature perimetrali in blocchetti portanti di laterizio intonacate (spess. 20 cm.) e copertura piana in c.a. piena.

Componenti edilizie e costruttive: Intonaco facciate a civile con finitura in plasticato e polveri di marmo a grana fine, color avorio, con fascia di zoccolatura, altezza cm.1,58, in granigliato cementizio, color grigio perla, con pareti esterne del vano scala centrale rivestite in mattoni a faccia vista (dim. 25x6 cm), color terra di Siena, e fasce di rivestimento in lastre di pietra squadrate, con superficie a vista a spacco cava, sui due fianchi e alla base della facciata a valle del piano terra, lato Nord/Est.

Aperture con piane, davanzali e contorni in lastre di travertino, spessore 3 cm.; serramenti in legno massello verniciati e tapparelle avvolgibili in pvc, color marrone. Al piano terra le finestre delle cantine sono protette da inferiate metalliche a disegno semplice, verniciate color grigio perla.

Terrazze e tettoie superiori a getto con soletta in c.a. e scossaline perimetrale in acciaio inox, protette da parapetti in profilati metallici a disegno semplice, verniciati color grigio perla.

Tetto a padiglione con orditure, primaria e secondaria, in travi e travetti di legno d'abete e con listellatura superiore di ancoraggio e sostegno del manto di copertura in onduline in lastre di fibre di cemento ed eternit. Opere di lattoneria con scossaline, canali e pluviali in rame. I locali del sottotetto, oggetto di pignoramento, presentano sull'intradosso della copertura un rivestimento di perlinatura in doghe di legno d'abete con interposto strato d'isolamento del tetto in lana di roccia, spessore 6-10 cm.

L'edificio condominiale a corpo isolato, con sviluppo su quattro piani fuori terra (con piano terra in parte seminterrato per cantine e autorimesse esclusive), presenta antistante il fronte principale un ampio cortile condominiale, pavimentato in bitume d'asfalto e collegato alla via Rubini e con corsello rasente l'edificio pavimentato in pietra naturale in lastre opus incertum di porfido. Sul lato sinistro del fronte principale (lato Nord/Est) una rampa carrabile pavimentata in cls, con scanalature antiscivolo a spina di pesce, collegata direttamente al cortile, assoggettato a servitù di passo carrale, di accesso alle autorimesse con pavimento galleggiante in quadrotti di granigliato (50x50 cm).

L'ingresso al vano scala condominiale è al centro della facciata principale ed è regolato da un portoncino a vetrata a doppio battente in profilati metallici e inferiate di protezione esterna, con vetrati semplici, tipo cattedrale, verniciato color grigio perla e munito di elettro serratura. Il vano scala presenta gradini con alzate e pedate rivestire da lastre di marmo vicentino chiaro, pavimentazione disimpegni scale in mattonelle di graniglia (30x30 cm), con zoccolino in piastrelle di marmo, altezza 10 cm. Parapetto scale in profilati metallici a disegno semplice, verniciati color grigio perla e corrimano color testa di moro. Pareti e soffitti intonacati a civile con le pareti verniciate a buccia d'arancio lavabile con finitura media, colore avorio. Serramenti del vano scala in profilati metallici, spessore 40 mm, con vetrate semplici, tipo cattedrale, fissate ai telai con stucco per vetri.

APPARTAMENTO: I locali abitativi presentano pareti intonacate a civile, tinteggiate con più colori pastello e soffitti bianchi. Pavimentazioni in piastrelle di ceramica (40x40 cm) colore bianco avorio. Cucina con angolo cottura rivestito con una fascia di piastrelle di ceramica (10x10 cm), posate a rombo fino all'altezza di m. 1,58, colore bianco. Bagno con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica (25x33 cm), colore bianco con rivestimento, posato con il lato lungo orizzontale, fino all'altezza di m. 2,25.

Aperture con piane, davanzali e contorni in lastre di travertino, spessore 3 cm., serramenti in legno massello di abete (spessore mm. 42), verniciati colore bianco, con vetri camera termoisolanti, con zanzariere e tapparelle avvolgibili in pvc, color marrone, con cassonetti interni, non coibentati, in legno verniciato, color

bianco, leggermente sporgenti rispetto lo spessore dei muri perimetrali e munite di zanzariere.

Porta d'ingresso blindata con serratura rafforzata e rivestita internamente da pannello in laminato con disegno in rilievo effetto a foderina a battente. Porte interne in tamburato rivestite in laminato effetto legno Noce nazionale (spess. 42 mm) e zoccolino in legno tinto noce, altezza 8 cm.

Dalla camera e dalla cucina si accede a due terrazze esterne, con soletta in c.a. e pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato (24x12 cm) antiscivolo, color grigio perla e parapetti in profilati metallici a disegno semplice, verniciati color grigio perla.

Riscaldamento autonomo con caldaia murale, a tenuta stagna con potenza termica 28,00 kW, serie VAILLANT, Mod. atmoBLOK plus VMW IT 280/3-5B R2, a gas metano, CURIT Cod. Impianto -LRSP 31934168 0603 (Regione Lombardia), per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, collocata a parete nel cassonetto coibentato posto esternamente sulla terrazza della facciata principale. L'impianto di riscaldamento presenta caloriferi radiatori in ghisa, verniciati color avorio, distribuiti nei vari locali. Non è reperibile alcuna documentazione relativa la manutenzione periodica e prova fumi. L'unità abitativa non dispone della fornitura del gas metano per disattivazione del contatore.

Impianto elettrico è a norma di legge con prese, interruttori, frutti e placche sostituite alcuni anni fa e di buona qualità, con antenna tv condominiale centralizzata e citofono semplice. L'unità abitativa non dispone della fornitura dell'energia elettrica per disattivazione del contatore.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **B - Cantina**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da cantina ubicata al piano terra.

L'immobile è inserito in edificio condominiale a corpo isolato con tetto a padiglione, con sviluppo su quattro piani fuori terra, con piano terra in parte seminterrato per cantine e autorimesse esclusive, con antistante il fronte principale un ampio cortile condominiale, pavimentato in bitume d'asfalto, collegato alla via Rubini. Sul lato sinistro del fronte principale (lato Nord/Est) una rampa carrabile che disimpegna il cortile assoggettato a servitù di passo carrabile per l'accesso alle autorimesse. Sui rimanenti lati l'edificio condominiale presenta aree a verde con corselli di accesso all'abitazione, a valle, del piano terra e alle autorimesse a lato delle cantine condominiali del piano terra, parzialmente seminterrato. Le autorimesse staccate dall'edificio principale si elevano su corpi di fabbrica con un piano fuori terra con copertura piana.

L'edificio condominiale è a blocco isolato, con cortile condominiale antistante la facciata principale collegata direttamente alla strada pubblica. Le unità abitative condominiali sono accessibili dalla via Rubini nr.26.

Superficie complessiva di circa mq **4,80**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1964

ha un'altezza utile interna di circa m. 292

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale. Situazione migliore a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in un discreto stato di manutenzione, ordine e pulizia generale.

Viene rilevato un significativo stato di grado della facciata Nord/Est con un esteso fenomeno di sfogliamento e distacco su tutta la facciata della pellicola di finitura in plasticato e polveri di marmo a grana fine. Inoltre, gli intradossi delle terrazze e delle tettoie superiori presentano un fenomeno di distacco dell'intonaco e pellicola pittorica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali:

Strutturalmente presenta fondazioni con plinti isolati centrali e fondazioni continue lungo il perimetro in cemento armato (c.a.), con strutture verticali costituite da murature perimetrali contro-terra in c.a. al piano terra, lato Nord/Ovest corrispondente al cortile condominiale antistante il fronte principale, spessore cm. 20-25, con controtravolato interno in forati di laterizio intonacati, e pilastri a tutti i piani in c.a. gettato in opera. Le strutture orizzontali sono costituite da travi, cordoli, balconi, gronde, tettoie e scale in c.a. gettato in opera. I solai sono in latero-cemento con travetti tralicciati e pignatte in laterizio (spess. 20-25 cm) con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Tetto a padiglione con orditure, primaria e secondaria, in travi (diam. 18-20 cm) e travetti (sez. 7xh.10 cm)

di legno d'abete e con listellatura superiore (sez. 4x5 cm) di ancoraggio e sostegno del manto di copertura. Opere di lattoneria con scossaline, canali e pluviali in rame e manto di copertura in onduline in lastre di fibre di cemento ed eternit.

Murature a cassa vuota per chiusure perimetrali di tamponamento costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno blocchetti tipo poroton (spess. 20-25 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.) con interposta camera d'aria, spessore totale compresi intonaci cm 36.

Le autorimesse dei corpi di fabbrica esterni all'edificio condominiale presentano fondazioni continue in c.a., murature perimetrali in blocchetti portanti di laterizio intonacate (spess. 20 cm.) e copertura piana in c.a. piena.

Componenti edilizie e costruttive: Intonaco facciate a civile con finitura in plasticato e polveri di marmo a grana fine, color avorio, con fascia di zoccolatura, altezza cm.1,58, in granigliato cementizio, color grigio perla, con pareti esterne del vano scala centrale rivestite in mattoni a faccia vista (dim. 25x6 cm), color terra di Siena, e fasce di rivestimento in lastre di pietra squadrate, con superficie a vista a spacco cava, sui due fianchi e alla base della facciata a valle del piano terra, lato Nord/Est.

Aperture con piane, davanzali e contorni in lastre di travertino, spessore 3 cm.; serramenti in legno massello verniciati e tapparelle avvolgibili in pvc, color marrone. Al piano terra le finestre delle cantine sono protette da inferiate metalliche a disegno semplice, verniciate color grigio perla.

Terrazze e tettoie superiori a getto con soletta in c.a. e scossaline perimetrale in acciaio inox, protette da parapetti in profilati metallici a disegno semplice, verniciati color grigio perla.

Tetto a padiglione con orditure, primaria e secondaria, in travi e travetti di legno d'abete e con listellatura superiore di ancoraggio e sostegno del manto di copertura in onduline in lastre di fibre di cemento ed eternit. Opere di lattoneria con scossaline, canali e pluviali in rame. I locali del sottotetto, oggetto di pignoramento, presentano sull'intradosso della copertura un rivestimento di perlinatura in doghe di legno d'abete con interposto strato d'isolamento del tetto in lana di roccia, spessore 6-10 cm.

L'edificio condominiale a corpo isolato, con sviluppo su quattro piani fuori terra (con piano terra in parte seminterrato per cantine e autorimesse esclusive), presenta antistante il fronte principale un ampio cortile condominiale, pavimentato in bitume d'asfalto e collegato alla via Rubini e con corsello rasente l'edificio pavimentato in pietra naturale in lastre opus incertum di porfido. Sul lato sinistro del fronte principale (lato Nord/Est) una rampa carrabile pavimentata in cls, con scanalature antiscivolo a spina di pesce, collegata direttamente al cortile, assoggettato a servitù di passo carrabile, di accesso alle autorimesse con pavimento galleggiante in quadrotti di granigliato (50x50 cm).

L'ingresso al vano scala condominiale è al centro della facciata principale ed è regolato da un portoncino a vetrata a doppio battente in profilati metallici e inferiate di protezione esterna, con vetrati semplici, tipo cattedrale, verniciato color grigio perla e munito di elettro serratura. Il vano scala presenta gradini con alzate e pedate rivestire da lastre di marmo vicentino chiaro, pavimentazione disimpegno scale in mattonelle di graniglia (30x30 cm), con zoccolino in piastrelle di marmo, altezza 10 cm. Parapetto scale in profilati metallici a disegno semplice, verniciati color grigio perla e corrimano color testa di moro. Pareti e soffitti intonacati a civile con le pareti verniciate a buccia d'arancio lavabile con finitura media, colore avorio. Serramenti del vano scala in profilati metallici, spessore 40 mm, con vetrate semplici, tipo cattedrale, fissate ai telai con stucco per vetri.

CANTINA: Posta al piano terra, in parte nel seminterrato rispetto al fronte principale, accessibile dal vano scala comune che conduce ad un corridoio disimpegno dove sono collocate più cantine. Il disimpegno e le cantine presentano pareti e soffitti intonacati in rustico cementizio, tinteggiate color bianco. Pavimento del disimpegno in piastrelle di gres porcellanato (20x20 cm) antiscivolo, color avorio, come pure lo zoccolino dello stesso materiale con altezza 10 cm. La cantina oggetto di pignoramento presenta un pavimento di gres porcellanato (10x10 cm) antiscivolo, color terra di Siena. Le cantine sono separate da pareti con montanti in travetti di legno d'abete e listellature distanziate in legno con sez. 5x2 cm. La porta presenta un telaio in legno con listellature verticali, chiusa da un semplice lucchetto. La finestra interna presenta un serramento in profilati metallici, spessore 40 mm, con vetrate semplici, tipo cattedrale, fissate ai telai con stucco per vetri.

La cantina è priva di ogni impianto e solo il disimpegno è illuminato con una lampada a parete azionata da interruttori posti nel vano scala a lato della porta di accesso al disimpegno delle cantine. Nel sottoscala a lato delle cantine sono posti i contatori delle singole unità abitative e parti condominiali dell'energia elettrica.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **C - Sottotetto**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da sottotetto ubicato al piano terzo, composto da due locali, in buona parte praticabili, rispetto alle altezze. I locali si presentano con finiture ad uso abitativo, pur non avendo le altezze per essere abitabili.

L'immobile è inserito in edificio condominiale a corpo isolato con tetto a padiglione, con sviluppo su quattro piani fuori terra, con piano terra in parte seminterrato per cantine e autorimesse esclusive, con antistante il fronte principale un ampio cortile condominiale, pavimentato in bitume d'asfalto, collegato alla via Rubini. Sul lato sinistro del fronte principale (lato Nord/Est) una rampa carrabile che disimpegna il cortile assoggettato a servitù di passo carrabile per l'accesso alle autorimesse. Sui rimanenti lati l'edificio condominiale presenta aree a verde con corselli di accesso all'abitazione, a valle, del piano terra e alle autorimesse a lato delle cantine condominiali del piano terra, parzialmente seminterrato. Le autorimesse staccate dall'edificio principale si elevano su corpi di fabbrica con un piano fuori terra con copertura piana.

L'edificio condominiale è a blocco isolato, con cortile condominiale antistante la facciata principale collegata direttamente alla strada pubblica. Le unità abitative condominiali sono accessibili dalla via Rubini nr.26.

Superficie complessiva di circa mq **81,90**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1964

ha un'altezza utile interna di circa m. 220

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale. Situazione migliore a livello condominiale gli spazi e le aree comuni si presentano in un discreto stato di manutenzione, ordine e pulizia generale.

Viene rilevato un significativo stato di grado della facciata Nord/Est con un esteso fenomeno di sfogliamento e distacco su tutta la facciata della pellicola di finitura in plasticato e polveri di marmo a grana fine. Inoltre, gli intradossi delle terrazze e delle tettoie superiori presentano un fenomeno di distacco dell'intonaco e pellicola pittorica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali:

Strutturalmente presenta fondazioni con plinti isolati centrali e fondazioni continue lungo il perimetro in cemento armato (c.a.), con strutture verticali costituite da murature perimetrali contro-terra in c.a. al piano terra, lato Nord/Ovest corrispondente al cortile condominiale antistante il fronte principale, spessore cm. 20-25, con controtavolato interno in forati di laterizio intonacati, e pilastri a tutti i piani in c.a. gettato in opera. Le strutture orizzontali sono costituite da travi, cordoli, balconi, gronde, tettoie e scale in c.a. gettato in opera. I solai sono in latero-cemento con travetti tralicciati e pignatte in laterizio (spess. 20-25 cm) con ferro aggiuntivo e getto integrativo in opera.

Tetto a padiglione con orditure, primaria e secondaria, in travi (diam. 18-20 cm) e travetti (sez. 7xh.10 cm) di legno d'abete e con listellatura superiore (sez. 4x5 cm) di ancoraggio e sostegno del manto di copertura. Opere di lattoneria con scossaline, canali e pluviali in rame e manto di copertura in onduline in lastre di fibre di cemento ed eternit.

Murature a cassa vuota per chiusure perimetrali di tamponamento costituite da doppia parete di tavolati in laterizio, lato esterno blocchetti tipo poroton (spess. 20-25 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm.) con interposta camera d'aria, spessore totale compresi intonaci cm 36.

Le autorimesse dei corpi di fabbrica esterni all'edificio condominiale presentano fondazioni continue in c.a., murature perimetrali in blocchetti portanti di laterizio intonacate (spess. 20 cm.) e copertura piana in c.a. piena.

Componenti edilizie e costruttive: Intonaco facciate a civile con finitura in plasticato e polveri di marmo a grana fine, color avorio, con fascia di zoccolatura, altezza cm.1,58, in granigliato cementizio, color grigio perla, con pareti esterne del vano scala centrale rivestite in mattoni a faccia vista (dim. 25x6 cm), color terra di Siena, e fasce di rivestimento in lastre di pietra squadrate, con superficie a vista a spacco cava, sui due fianchi e alla base della facciata a valle del piano terra, lato Nord/Est.

Aperture con piane, davanzali e contorni in lastre di travertino, spessore 3 cm.; serramenti in legno massello verniciati e tapparelle avvolgibili in pvc, color marrone. Al piano terra le finestre delle cantine sono protette da inferiate metalliche a disegno semplice, verniciate color grigio perla.

Terrazze e tettoie superiori a getto con soletta in c.a. e scossaline perimetrale in acciaio inox, protette da parapetti in profilati metallici a disegno semplice, verniciati color grigio perla.

Tetto a padiglione con orditure, primaria e secondaria, in travi e travetti di legno d'abete e con listellatura superiore di ancoraggio e sostegno del manto di copertura in onduline in lastre di fibre di cemento ed eternit. Opere di lattoneria con scossaline, canali e pluviali in rame. I locali del sottotetto, oggetto di pignoramento, presentano sull'intradosso della copertura un rivestimento di perlinatura in doghe di legno d'abete con interposto strato d'isolamento del tetto in lana di roccia, spessore 6-10 cm.

L'edificio condominiale a corpo isolato, con sviluppo su quattro piani fuori terra (con piano terra in parte seminterrato per cantine e autorimesse esclusive), presenta antistante il fronte principale un ampio cortile condominiale, pavimentato in bitume d'asfalto e collegato alla via Rubini e con corsello rasente l'edificio pavimentato in pietra naturale in lastre opus incertum di porfido. Sul lato sinistro del fronte principale (lato Nord/Est) una rampa carrabile pavimentata in cls, con scanalature antiscivolo a spina di pesce, collegata direttamente al cortile, assoggettato a servitù di passo carrabile, di accesso alle autorimesse con pavimento galleggiante in quadrotti di granigliato (50x50 cm).

L'ingresso al vano scala condominiale è al centro della facciata principale ed è regolato da un portoncino a vetrata a doppio battente in profilati metallici e inferiate di protezione esterna, con vetrati semplici, tipo cattedrale, verniciati color grigio perla e munito di elettro serratura. Il vano scala presenta gradini con alzate e pedate rivestire da lastre di marmo vicentino chiaro, pavimentazione disimpegno scale in mattonelle di graniglia (30x30 cm), con zoccolino in piastrelle di marmo, altezza 10 cm. Parapetto scale in profilati metallici a disegno semplice, verniciati color grigio perla e corrimano color testa di moro. Pareti e soffitti intonacati a civile con le pareti verniciate a buccia d'arancio lavabile con finitura media, colore avorio. Serramenti del vano scala in profilati metallici, spessore 40 mm, con vetrate semplici, tipo cattedrale, fissate ai telai con stucco per vetri.

SOLAIO (sottotetto): Dal vano scala si accede al terzo piano (sottotetto) ad un disimpegno privo del massetto di sottofondo e rispettiva pavimentazione. Ai due lati due porte di accesso ai solai esclusivi.

Il solaio oggetto di pignoramento, posto sul lato Sud/Ovest della scala, presenta sostanzialmente due locali, in buona parte praticabili, rispetto alle altezze. I locali si presentano ad uso abitativo, pur non avendo l'altezza media ponderale uguale o maggiore di m. 2,40. Dall'ingresso si estende un ampio monolocale con un secondo più modesto locale attrezzato a bagno. Le pareti sono intonacate a civile, in parte tinteggiate con colori intensi (rosso mattone e viola) e in parte tinteggiate color bianco. Pavimento autolivellante in pannelli lignei con strato di calpestio in pvc con effetto legno di ciliegio a listoni (138x19 cm). Soffitto corrispondente all'intradosso delle falde del tetto con visibili le travi della struttura primaria e un rivestimento, ancorato ai travetti dell'orditura secondaria, costituito da una perlinatura in doghe di legno di larice, trattate al naturale, con interposto tra i travetti uno strato isolante costituito da pannelli in lana di roccia, spessore 6-10 cm. Il pilastro centrale e i pilastri laterali, a sostegno della trave di colmo e delle travi terzere, presentano un basamento rialzato in massetto cementizio e sporgente rispetto il piano della pavimentazione.

Il locale ad uso bagno, con altezze molto limitate, presenta un pavimento ed il rivestimento delle pareti divisorie, in piastrelle di ceramica (20x20 cm), con pavimento color azzurro e rivestimento con superficie effetto marmo bianco fino all'altezza di m. 1,41.

Aperture delle finestre con davanzali e contorni in lastre di travertino, spessore 3 cm., serramenti in legno massello di abete (spessore mm. 42), verniciati colore bianco, con vetri camera termoisolanti, con dispositivi di aperture a vasistas e telai perimetrali esterni con rete a maglia fine per zanzariere.

Porta d'ingresso in tamburato e pannelli di rivestimento esterni in materiale ligneo, con corniciatura centrale ad arco, color bianco, munita di serratura semplice. Porta interna in tamburato rivestita in laminato effetto legno noce nazionale (spess. 42 mm) e zoccolino in legno di noce al naturale, altezza 8 cm. Non viene rilevata la presenza di caldaia e caloriferi. Il solaio non dispone della fornitura del gas metano per disattivazione del contatore.

Impianto elettrico è a norma di legge con prese, interruttori, frutti e placche di nuova formazione e di buona qualità, con antenna tv condominiale centralizzata e citofono semplice. L'unità abitativa non dispone della fornitura dell'energia elettrica per disattivazione del contatore.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **D - Box**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da box singolo ubicato al piano terra, a quota più bassa rispetto il cortile condominiale antistante il fronte principale. Il fabbricato delle autorimesse si sviluppa su un solo piano fuori terra.

Superficie complessiva di circa mq **12,40**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza utile interna di circa m. 214

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale. Buono stato di manutenzione, ordine e pulizia generale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche Strutturali:

Strutturalmente le autorimesse dei corpi di fabbrica esterni all'edificio condominiale presentano fondazioni continue in c.a., murature perimetrali in blocchetti portanti di laterizio intonacate (spess. 20 cm.) e copertura piana in c.a.

AUTORIMESSA: Posta al piano terra a quota più bassa rispetto il cortile condominiale antistante il fronte principale.

Il fabbricato delle autorimesse si sviluppa su un solo piano fuori terra con un prospetto frontale intervallato da lesene con rivestimento in mattoni a faccia vista (dim. 25x5 cm), color rosso terra. Antistante le autorimesse si estende un cortile pavimentato in quadrotti di graniglia (50x50 cm) che si collega con una rampa carrabile al cortile condominiale di raccordo alla via Rubini.

L'autorimessa oggetto di pignoramento presenta pareti e soffitti intonacati a rustico e tinteggiati, color bianco.

Pavimentazione galleggiante in quadrotti di graniglia (50x50 cm). Serramento a basculante con telaio e lamiera metallica di rivestimento, verniciata color avorio, con serratura semplice.

L'autorimessa presenta un impianto elettrico sottotraccia semplice, con un punto luce a parete con interruttore e una presa elettrica, posti sul lato sinistro dell'ingresso.

L'autorimessa non dispone della fornitura dell'energia elettrica per disattivazione del contatore.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Rubini, n.26

Numero pratica: 390/1964

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di una casa d'abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/12/1963 al n. di prot.

Rilascio in data 01/02/1964 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 06/12/1965 al n. di prot. 390

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Rubini, n.26

Numero pratica: 1548/1981

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia per Opere Minori

Per lavori: Formazione nuovo garage interrato (rampa di accesso autorimesse PT e cortile di manovra)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/09/1980 al n. di prot.

Rilascio in data 04/03/1981 al n. di prot. 3436

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Rubini, n.26

Numero pratica: 311/1993 Condono

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: Trasformazione locali accessori del seminterrato e sopralzo sottotetto, modifica sagoma edificio e costruzione di n.4 pensilinee al primo piano e modifiche al primo piano.

Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot. 5622

Rilascio in data 15/11/1993 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Rubini, n.26

Numero pratica: 1733/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Sanatoria tavolati interni piano sottotetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/11/2009 al n. di prot.

NOTE: Richiesta Copia Certificato Abitabilità: Comunicazione del Comune di Brembate di Sopra Prot. N. 6081/7718 dove si fa presente ai Sig.ri OMISSIS e SANTORO Maria Elena che le opere eseguite in Sanatoria per la realizzazione di tavolati interni al piano sottotetto, di cui alla D.I.A. in Sanatoria N. 1733 del 21.11.2009, non comportano la richiesta di un nuovo certificato di abitabilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Rubini, n.26

Numero pratica: 390/1964

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di una casa d'abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/12/1963 al n. di prot.

Rilascio in data 01/02/1964 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 06/12/1965 al n. di prot. 390

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Rubini, n.26

Numero pratica: 1548/1981

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia per Opere Minori

Per lavori: Formazione nuovo garage interrato (rampa di accesso autorimesse PT e cortile di manovra)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/09/1980 al n. di prot.

Rilascio in data 04/03/1981 al n. di prot. 3436

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Rubini, n.26

Numero pratica: 311/1993 Condono

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: Trasformazione locali accessori del seminterrato e sopralzo sottotetto, modifica sagoma edificio e costruzione di n.4 pensilinee al primo piano e modifiche al primo piano.

Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot. 5622

Rilascio in data 15/11/1993 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B – Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Rubini, n.26

Numero pratica: 1733/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Sanatoria tavolati interni piano sottotetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/11/2009 al n. di prot.

NOTE: Richiesta Copia Certificato Abitabilità: Comunicazione del Comune di Brembate di Sopra Prot. N. 6081/7718 dove si fa presente ai Sig.ri OMISSIS e SANTORO Maria Elena che le opere eseguite in Sanatoria per la realizzazione di tavolati interni al piano sottotetto, di cui alla D.I.A. in Sanatoria N. 1733 del 21.11.2009, non comportano la richiesta di un nuovo certificato di abitabilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Rubini, n.26

Numero pratica: 390/1964

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di una casa d'abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/12/1963 al n. di prot.

Rilascio in data 01/02/1964 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 06/12/1965 al n. di prot. 390

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Rubini, n.26

Numero pratica: 1548/1981

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia per Opere Minori

Per lavori: Formazione nuovo garage interrato (rampa di accesso autorimesse PT e cortile di manovra)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/09/1980 al n. di prot.

Rilascio in data 04/03/1981 al n. di prot. 3436

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Rubini, n.26

Numero pratica: 311/1993 Condono

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: Trasformazione locali accessori del seminterrato e sopralzo sottotetto, modifica sagoma edificio e costruzione di n.4 pensilinee al primo piano e modifiche al primo piano.

Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot. 5622

Rilascio in data 15/11/1993 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Rubini, n.26

Numero pratica: 1733/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Sanatoria tavolati interni piano sottotetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/11/2009 al n. di prot.

NOTE: Richiesta Copia Certificato Abitabilità: Comunicazione del Comune di Brembate di Sopra Prot. N. 6081/7718 dove si fa presente ai Sig.ri OMISSIS e SANTORO Maria Elena che le opere eseguite in Sanatoria per la realizzazione di tavolati interni al piano sottotetto, di cui alla D.I.A. in Sanatoria N. 1733 del 21.11.2009, non comportano la richiesta di un nuovo certificato di abitabilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: C – Sottotetto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Rubini, n.26

Numero pratica: 390/1964

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di una casa d'abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/12/1963 al n. di prot.

Rilascio in data 01/02/1964 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 06/12/1965 al n. di prot. 390

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Rubini, n.26

Numero pratica: 1548/1981

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia per Opere Minori

Per lavori: Formazione nuovo garage interrato (rampa di accesso autorimesse PT e cortile di manovra)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/09/1980 al n. di prot.

Rilascio in data 04/03/1981 al n. di prot. 3436

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Rubini, n.26

Numero pratica: 311/1993 Condono

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: Trasformazione locali accessori del seminterrato e sopralzo sottotetto, modifica sagoma edificio e costruzione di n.4 pensilinee al primo piano e modifiche al primo piano.

Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot. 5622

Rilascio in data 15/11/1993 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Rubini, n.26

Numero pratica: 1733/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Sanatoria tavolati interni piano sottotetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/11/2009 al n. di prot.

NOTE: Richiesta Copia Certificato Abitabilità: Comunicazione del Comune di Brembate di Sopra Prot. N. 6081/7718 dove si fa presente ai Sig.ri OMISSIS e SANTORO Maria Elena che le opere eseguite in Sanatoria per la realizzazione di tavolati interni al piano sottotetto, di cui alla D.I.A. in Sanatoria N. 1733 del 21.11.2009, non comportano la richiesta di un nuovo certificato di abitabilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Box

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Rubini, n.26

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è stato eliminato il tavolato che divide il soggiorno dall'ingresso e realizzato un muretto basso, creando un unico spazio.

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: pratica edilizia con la planimetria aggiornata dell'appartamento

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione sanatoria	€ 1.000,00
Spese Tecniche	€ 1.200,00
Totale oneri: € 2.200,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'appartamento non risulta conforme in quanto è stato eliminato il tavolato che divide il soggiorno dall'ingresso e realizzato un muretto basso, creando un unico spazio.

Identificativo corpo: B - Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Rubini, n.26

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

Note: La cantina risulta conforme. Si precisa che nella pratica edilizia era individuato un unico spazio cantina, poi nello stato di fatto le cantine sono separate da pareti con montanti in travetti di legno d'abete e listellature distanziate in legno.

Identificativo corpo: C - Sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Rubini, n.26

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono stati realizzati nuovi tavolati rispetto alla pratica edilizia agli atti creando due vani, in uno dei quali è stato realizzato un bagno attualmente non sanabile.

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: pratica edilizia con la planimetria aggiornata dell'appartamento e rimozione dei sanitari.

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione sanatoria	€ 1.000,00
Spese Tecniche	€ 1.200,00
Totale oneri: € 2.200,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il sottotetto non risulta conforme in quanto sono stati realizzati nuovi tavolati rispetto alla pratica edilizia agli atti creando due vani, in uno dei quali è stato realizzato un bagno attualmente non sanabile. L'unità immobiliare del piano terzo (sottotetto) non può essere abitabile per le altezze in quanto l'altezza media ponderale è < di 2,40 mt. Il locale realizzato con uso bagno non può essere utilizzato in quanto le altezze sono insufficienti. Potrebbe essere presentata una SCIA con innalzamento del tetto per il raggiungimento dell'altezza media ponderale > di 2,40 mt. per rendere abitabile il piano terzo sottotetto.

Identificativo corpo: D - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Rubini, n.26

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

Note: Il box risulta conforme alle planimetrie allegare alle pratiche edilizie agli atti.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Rubini, n.26

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

In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n°33 del 22/12/2022 Pubblicato sul BURL n°18 del 05/05/2021 (Variante n°5)
Zona omogenea:	R4 Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere semi-intensivo (Art. 29 N.T.A. PdR)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 R4_Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere semi-intensivo 1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno, in tali ambiti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, nonché sopraelevazione ed ampliamento e nuova costruzione. 2) E' consentito il recupero dei sottotetti nei casi previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.. 3) E' consentito altresì l'ampliamento o la nuova costruzione non in aderenza ai fabbricati esistenti secondo le seguenti indicazioni: $\Delta = S.f.^2/S.r.c. \times 0,035$ S.f.= superficie fondiaria - espressa in mq. S.r.c. = superficie residenziale complessiva - espressa in mq. comunque con limite massimo dello 0,50 mq/mq di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria, dove Δ è la S.r.c. aggiuntiva espressa in mq. 4) Relativamente alle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade valgono le prescrizioni di cui all'art. 5, commi 12 – 13 – 14 delle presenti norme. 5) Sia nel caso di ampliamento, che di nuova costruzione, l'altezza massima non può superare m. 7,50. 6) Nel caso di lotti liberi così come definiti dall'art. 8 delle presenti norme o su aree libere a seguito a demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi: Rapporto di utilizzazione: $R_u = 0,50$ mq/mq Rapporto di copertura: $Q = 35\%$ Altezza: $H = 7,50$ m Pendenza: $P = 40\%$ Distacco tra costruzioni: $D_e = 10,00$ m Distacco dai confini: $D_c = 5,00$ m o in aderenza di edifici esistenti Distacco stradale: $D_s = 5,00$ m o secondo allineamento pre-costituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano Parcheggio inerente la costruzione: ≤ 1 mq/10 mc edificati. 7) L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato" art. 21 delle presenti norme. 8) Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g);
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: B - Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Rubini, n.26

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n°33 del 22/12/2022 Pubblicato sul BURL n°18 del 05/05/2021 (Variante n°5)
Zona omogenea:	R4 Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere semi-intensivo (Art. 29 N.T.A. PdR)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 R4_Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere semi-intensivo 1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno, in tali ambiti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, nonché sopraelevazione ed ampliamento e nuova costruzione. 2) E' consentito il recupero dei sottotetti nei casi previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.. 3) E' consentito altresì l'ampliamento o la nuova costruzione non in aderenza ai fabbricati esistenti secondo le seguenti indicazioni: $\Delta = S.f.^2/S.r.c. \times 0,035$ S.f.= superficie fondiaria - espressa in mq. S.r.c. = superficie residenziale complessiva - espressa in mq. comunque con limite massimo dello 0,50 mq/mq di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria, dove Δ è la

	S.r.c. aggiuntiva espressa in mq. 4) Relativamente alle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade valgono le prescrizioni di cui all'art. 5, commi 12 – 13 – 14 delle presenti norme. 5) Sia nel caso di ampliamento, che di nuova costruzione, l'altezza massima non può superare m. 7,50. 6) Nel caso di lotti liberi così come definiti dall'art. 8 delle presenti norme o su aree libere a seguito a demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi: Rapporto di utilizzazione: Ru= 0,50 mq/mq Rapporto di copertura: Q= 35% Altezza: H= 7,50 m Pendenza: P= 40% Distacco tra costruzioni: De = 10,00 m Distacco dai confini: Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti Distacco stradale: Ds = 5,00 m o secondo allineamento pre-costituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano Parcheggio inerente la costruzione: $\leq 1 \text{ mq}/10 \text{ mc}$ edificati. 7) L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato" art. 21 delle presenti norme. 8) Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g);
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: C - Sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Rubini, n.26

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n°33 del 22/12/2022 Pubblicato sul BURL n°18 del 05/05/2021 (Variante n°5)
Zona omogenea:	R4 Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere semi-intensivo (Art. 29 N.T.A. PdR)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 R4_Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere semi-intensivo 1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno, in tali ambiti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, nonché sopraelevazione ed ampliamento e nuova costruzione. 2) E' consentito il recupero dei sottotetti nei casi previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.. 3) E' consentito altresì l'ampliamento o la nuova costruzione non in aderenza ai fabbricati esistenti secondo le seguenti indicazioni: $\Delta = S.f.^2/S.r.c. \times 0,035$ S.f.= superficie fondiaria - espressa in mq. S.r.c. = superficie residenziale complessiva - espressa in mq. comunque con limite massimo dello 0,50 mq/mq di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria, dove Δ è la S.r.c. aggiuntiva espressa in mq. 4) Relativamente alle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade valgono le prescrizioni di cui all'art. 5, commi 12 – 13 – 14 delle presenti norme. 5) Sia nel caso di ampliamento, che di nuova costruzione, l'altezza massima non può superare m. 7,50. 6) Nel caso di lotti liberi così come definiti dall'art. 8 delle presenti norme o su aree libere a seguito a demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi: Rapporto di utilizzazione: Ru= 0,50 mq/mq Rapporto di copertura: Q= 35% Altezza: H= 7,50 m Pendenza: P= 40% Distacco tra costruzioni: De = 10,00 m Distacco dai confini: Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti Distacco stradale: Ds = 5,00 m o secondo allineamento pre-costituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano Parcheggio inerente la costruzione: $\leq 1 \text{ mq}/10 \text{ mc}$ edificati. 7) L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato" art. 21 delle presenti norme. 8) Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8

	lettere a), b), c), d), e), f), g);
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Identificativo corpo: D - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Rubini, n.26

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n°33 del 22/12/2022 Pubblicato sul BURL n°18 del 05/05/2021 (Variante n°5)
Zona omogenea:	R4 Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere semi-intensivo (Art. 29 N.T.A. PdR)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 R4_Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere semi-intensivo 1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno, in tali ambiti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, nonché sopraelevazione ed ampliamento e nuova costruzione. 2) E' consentito il recupero dei sottotetti nei casi previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.. 3) E' consentito altresì l'ampliamento o la nuova costruzione non in aderenza ai fabbricati esistenti secondo le seguenti indicazioni: $\Delta = S.f.^2/S.r.c. \times 0,035$ S.f.= superficie fondiaria - espressa in mq. S.r.c. = superficie residenziale complessiva - espressa in mq. comunque con limite massimo dello 0,50 mq/mq di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria, dove Δ è la S.r.c. aggiuntiva espressa in mq. 4) Relativamente alle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade valgono le prescrizioni di cui all'art. 5, commi 12 – 13 – 14 delle presenti norme. 5) Sia nel caso di ampliamento, che di nuova costruzione, l'altezza massima non può superare m. 7,50. 6) Nel caso di lotti liberi così come definiti dall'art. 8 delle presenti norme o su aree libere a seguito a demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi: Rapporto di utilizzazione: $R_u = 0,50$ mq/mq Rapporto di copertura: $Q = 35\%$ Altezza: $H = 7,50$ m Pendenza: $P = 40\%$ Distacco tra costruzioni: $D_e = 10,00$ m Distacco dai confini: $D_c = 5,00$ m o in aderenza di edifici esistenti Distacco stradale: $D_s = 5,00$ m o secondo allineamento pre-costituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano Par-cheggio inerente la costruzione: ≤ 1 mq/10 mc edificati. 7) L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato" art. 21 delle presenti norme. 8) Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8 lettere a), b), c), d), e), f), g);
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Rubini, n.26

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

Note: L'esperto Stimatore a seguito del rilievo effettuato ha aggiornato le schede catastali come nello stato di fatto presentando Docfa in variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

Identificativo corpo: B - Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Rubini, n.26

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

Note: L'esperto Stimatore a seguito del rilievo effettuato ha aggiornato le schede catastali come nello stato di fatto presentando Docfa in variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

Identificativo corpo: C - Sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Rubini, n.26

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

Note: L'esperto Stimatore a seguito del rilievo effettuato ha aggiornato le schede catastali come nello stato di fatto presentando Docfa in variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

Identificativo corpo: D - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Rubini, n.26

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 15/03/1991.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/03/1991 al 07/12/2005. In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatto da Dott. Giulia Vitrano, Notaio in Corleone in data 22/02/2023.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - Cantina e C - Sottotetto e D - Box

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 02/12/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/12/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 375000,00; Importo capitale: € 150000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili del 02/01/2023 rep. 10351 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/02/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - Cantina e C - Sottotetto e D - Box

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate Di Sopra (BG), Via Rubini, n.26

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Brembate Di Sopra (BG), Via Rubini, n.26

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: C - Sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Brembate Di Sopra (BG), Via Rubini, n.26

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: D - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), Via Rubini, n.26

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate Di Sopra (BG), Via Rubini, n.26

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna, non esiste amministratore, vengono divise le spese luce delle scala..

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:

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: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Brembate Di Sopra (BG), Via Rubini, n.26

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna, non esiste amministratore, vengono divise le spese luce delle scala..

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:

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: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - Sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Brembate Di Sopra (BG), Via Rubini, n.26

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna, non esiste amministratore, vengono divise le spese luce delle scala..

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:

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: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D - Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), Via Rubini, n.26

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna, non esiste amministratore, vengono divise le spese luce delle scala..

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:

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: 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:** A - Abitazione

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
INGR./SOGGIORNO	sup lorda di pavimento	31,70	1,00	31,70
CUCINA	sup lorda di pavimento	11,40	1,00	11,40
DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	2,95	1,00	2,95
CAMERA 1	sup lorda di pavimento	21,10	1,00	21,10
CAMERA 2	sup lorda di pavimento	16,10	1,00	16,10
BAGNO	sup lorda di pavimento	6,30	1,00	6,30
BALCONI (n.2)	sup lorda di pavimento	10,00	0,33	3,30
		99,55		92,85

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: 2-2022

Zona: Brembate di Sopra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 820,00

Valore di mercato max (€/mq): 990,00

Identificativo corpo: B - Cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
CANTINA	sup lorda di pavimento	4,80	0,50	2,40
		4,80		2,40

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% sot-

totetti 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: 2-2022

Zona: Brembate di Sopra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 820,00

Valore di mercato max (€/mq): 990,00

Identificativo corpo: C - Sottotetto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	81,90	0,50	40,95
		81,90		40,95

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: 2-2022

Zona: Brembate di Sopra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 820,00

Valore di mercato max (€/mq): 990,00

Identificativo corpo: D - Box

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX	sup lorda di pavimento	12,40	1,00	12,40
		12,40		12,40

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: 2-2022

Zona: Brembate di Sopra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 470,00

Valore di mercato max (€/mq): 630,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni del lotto possono essere comodamente divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A - Abitazione****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brembate Di Sopra (BG), Via Rubini, n.26****Libero****Identificativo corpo: B - Cantina****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Brembate Di Sopra (BG), Via Rubini, n.26****Libero****Identificativo corpo: C - Sottotetto****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Brembate Di Sopra (BG), Via Rubini, n.26****Libero****Identificativo corpo: D - Box****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Brembate Di Sopra (BG), Via Rubini, n.26****Libero**

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Brembate di Sopra (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appello Confedilizia Bergamo, Casa&Terni 2022, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2022.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Brembate di Sopra (BG).

12.3 Valutazione corpi:**A - Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]
Brembate Di Sopra (BG), Via Rubini, n.26**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.565,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGR./SOGGIORNO	31,70	€ 900,00	€ 28.530,00
CUCINA	11,40	€ 900,00	€ 10.260,00
DISIMPEGNO	2,95	€ 900,00	€ 2.655,00
CAMERA 1	21,10	€ 900,00	€ 18.990,00
CAMERA 2	16,10	€ 900,00	€ 14.490,00
BAGNO	6,30	€ 900,00	€ 5.670,00
BALCONI (n.2)	3,30	€ 900,00	€ 2.970,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.565,00
Valore corpo			€ 83.565,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.565,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.565,00

B - Cantina. Magazzini e locali di deposito [C2]**Brembate Di Sopra (BG), Via Rubini, n.26**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.160,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA	2,40	€ 900,00	€ 2.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.160,00
Valore corpo			€ 2.160,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.160,00

C - Sottotetto. Magazzini e locali di deposito [C2]**Brembate Di Sopra (BG), Via Rubini, n.26**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.855,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOTTOTETTO	40,95	€ 900,00	€ 36.855,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.855,00
Valore corpo			€ 36.855,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.855,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.855,00

D - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Brembate Di Sopra (BG), Via Rubini, n.26**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.440,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX	12,40	€ 600,00	€ 7.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.440,00
Valore corpo			€ 7.440,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.440,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	92,85	€ 83.565,00	€ 83.565,00
B - Cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	2,40	€ 2.160,00	€ 2.160,00
C - Sottotetto	Magazzini e locali di deposito [C2]	40,95	€ 36.855,00	€ 36.855,00
D - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,40	€ 7.440,00	€ 7.440,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 13.002,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.400,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 112.618,00
Valore diritto e quota	€ 112.618,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 112.618,00
---	---------------------

Allegati

LOTTO 1

- 01) VISURE, SCHEDE ED ESTRATTO MAPPA CATASTALI;
- 02) PLANIMETRIE;
- 03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 04) ESTRATTO PGT - CONCESSIONI EDILIZIE;
- 05) CERTIFICATI ANAGRAFICI;

05-07-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Moroni