
TRIBUNALE DI BERGAMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

██████████
contro
████████████████████

N. Gen. Rep. 38/13+N. Reg. Inc. 118/14

Giudice Dr. ssa **Laura Irene Giraldi**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Riccardo Maccario
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bergamo al n° 2898
iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al n° 310
C.F. MCCRCR68C281138N. P.Iva 13236570159

con studio in Bergamo Via Bach,5
telefono: 035/4517038
cellulare: 328/3343423
fax: 035/4517038
email: studio.maccario@tiscali.it

Depositato in cancelleria
oggi 4 AGO 2016
Il Funzionario Giudiziario
(Staccipina Milisic)

**Beni in Bergamo (BG) Via San Tomaso,21
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.

L'alloggio, posto al primo terra con accesso indipendente da passaggio coperto comune, è un monolocale, che si affaccia su sulla via San Tomaso e su di un porticato comune che delimita una porzione di un piccolo cortile comune interno al fabbricato condominiale. E' inoltre dotato di bagno e relativo antibagno con una superficie lorda complessiva di mq 42,59 circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a [redacted] proprietà per la quota di 1/1, foglio 39, mappale 1428, subalterno 701, categoria A/2, classe 5, consistenza 1,5 vani, posto al piano T - rendita: Euro 170,43, registrata all'UTE con la scheda prot. n.BG0197702 del 15/09/2005.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario: prospetto su via San Tomaso, edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, porticato e passaggio coperto comuni di cui al mapp. 1428/716.

- A1. Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.
L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura

Identificato al catasto fabbricati:

- bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale semicentrale di pregio, con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali;

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessun*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di Comune di Bergamo, con sede in Bergamo, [redacted]

[redacted] stipulato in data 15/04/1999 a n. 52190, registrato a Milano in data 23/04/1999 al n. 9513 Serie 2A e trascritto a Bergamo in data 11/05/1999 ai nn. 18189/13548.

- Integrazione ad Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di Comune di Bergamo, con sede in Bergamo, co. [redacted], stipulato in data 30/09/1999 a n. 53755, registrato a Milano in data 08/10/1999 e trascritto a Bergamo in data 30/10/1999 ai nn. 42658/31180, in cui si riporta: "art. 3 - ... omittis ... - il posto auto n. 1 posto al piano interrato - 1° livello si intende legato da vincolo pertinenziale di cui all'art. 9 comma 5° della Legge 122/89 con l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al foglio 6 con il mappale 1428 subalterno 1 (ora 701 n.d.a.), Comune censuario di Bergamo; ..." (per una corretta individuazione del posto auto, fare riferimento alla documentazione riportata nell'allegato n. 17).

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore [redacted], contro la società [redacted], a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 13/12/2012 al n. 9314, trascritto a Bergamo in data 21/12/2012 ai nn. 54935/37536 - Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito di Euro 5.763.475,62.= oltre agli interessi successivi, alle spese di notifica dell'atto di precetto e del lodo, ed ai successivi compensi e spese occorrente.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- l'altezza interna dell'appartamento indicata non corrisponde, poiché il soffitto è caratterizzato da due volte parallele, una comprendente: ingresso, bagno ed antibagno, in cui il colmo della volta ha un'altezza interna pari a m. 3,11 circa, mentre al piede è pari a m. 2,76 circa, mentre la seconda volta copre la restante parte dell'appartamento ed il colmo ha un'altezza interna pari a m. 3,11 circa, mentre al piede è pari a m. 2,65 circa.

In merito all'autorimessa interrata in corso di costruzione (vedasi allegato n° 17)

- la terrazza a copertura dell'autorimessa interrata era prevista in larga parte coperta da area verde per giardino pensile con piccolo gazebo, mentre risulta completamente piastrellata;
- l'altezza interpiano del I livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,50;
- l'altezza interpiano del II livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,45;
- l'altezza interpiano del III livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,43;
- le dimensioni dei piani risultano lievemente differenti;
- la zona di accesso all'autorimessa al I livello interrato risulta differente e spostata verso Sud;
- l'apertura per consentire il carico/scarico delle autovetture è stata chiusa ed i parapetti di protezione rimossi.

4.3.2. Conformità catastale:

- l'altezza interna dell'appartamento indicata non corrisponde, poiché il soffitto è caratterizzato da due volte parallele, una comprendente: ingresso, bagno ed antibagno, in cui il colmo della volta ha un'altezza interna pari a m. 3,11 circa, mentre al piede è pari a m. 2,76 circa, mentre la seconda volta copre la restante parte dell'appartamento ed il colmo ha un'altezza interna pari a m. 3,11 circa, mentre al piede è pari a m. 2,65 circa.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- L'immobile fa parte del condominio "San Tomaso,21", attualmente amministrato dallo studio [redacted] di Bergamo che ha fornito le seguenti informazioni:

Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile:	€ 290,00.=
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia;	€ 0,00.=
Spese condominiali gestione ordinaria scadute ed insolute alla data della perizia	€ 160,00.=

- A seguito della chiusura del vano montacarichi per auto e pavimentazione del giardino, sulla terrazza comune in difformità alle autorizzazioni edilizie rilasciate è stato avviato un procedimento sanzionatorio promosso dal Comune di Bergamo a seguito di sopralluogo effettuato in data 31/01/2014, vedasi allegato n.17, che al momento non risulta sanato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] per la quota di 1/1, dal 25/05/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma [redacted] in data 31/05/2002 al n. 60192 di rep., trascritto a Bergamo in data 14/06/2002 ai nn. 26035/19025.

I dati catastali risultano dalle seguenti denunce:

- Tipo Mappale approvato in data 15/07/2014 con prot. 2014/BG0118300 in cui le originarie particelle al Catasto Fabbricati distinte al foglio 39 con i mappali 1428 e 56 (graffato con il 1428/712), sono state soppresse per originare la nuova particella del foglio 39, mappale 1428.
- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 712 graffato con mappale 56 e mappale 1428 subalterni 702 e 711, presentata a Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123616, per divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428 subalterno 713-714-715.
- Denuncia di variazione dell'originaria particella distinta al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 713, presentata a Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123613, inserimento in sottoelevazione, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428, subalterni 716 e 717.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted], proprietari dal 19/02/1980 al 31/08/1992, in dipendenza della successione intestata in morte del sig. [redacted] con dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 19/08/1980 al n. 1023 vol. 1980: certificato di denunciata successione trascritto a Bergamo con nota 13/05/1981 ai nn. 12443/9673.

[redacted], proprietaria per la quota di 1/1, da [redacted] in forza di atto di compravendita a firma di [redacted] in TreSCORE Balneario (BG), in data 31/08/1992 al n. 61324, trascritto a Bergamo in data 03/09/1992 ai nn. 29941/21521.

I dati catastali risultano dalla seguente denuncia:

- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 39, con il mappale 1428 da subalterno 1 a subalterno 11 compresi, presentata a Catasto Fabbricati in data 15/09/2005 e protocollata al n. BG0197702, con successiva variazione nel classamento, in virtù del protocollo n. BG0191408 in data 15/09/2006, per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428 da subalterno 701 a subalterno 712 compresi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato risulta edificato in epoca remota anteriore al 01/09/1967.

P.E. n. 1 – Autorizzazione Edilizia n°817/85 per opere consistenti in posa ponteggio per rifacimento facciata, in [redacted] Concessione rilasciata in data 29/01/1986.

P.E. n. 2 – Concessione Edilizia n°13190 per opere consistenti in risanamento conservativo edificio residenziale. [redacted] Concessione rilasciata in data 01/03/1996 – Prot. n. 93/974 E.P. .

P.E. n. 3 – Autorizzazione Edilizia n°3004 per opere consistenti in formazione autorimesse interrata, intestata a [redacted] Autorizzazione rilasciata in data 13/12/1999 – Prot. n. 463/98 E.P. .

La suddetta autorizzazione è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 463/98 E.P. rilasciata in data 17/05/1999.

P.E. n. 4 – Permesso di costruire n°5755 per opere consistenti in ampliamento accesso carrale, intestata a [redacted] Permesso rilasciato in data 23/10/2003 – Prot. n. 4375/2002E.P. .

Il suddetto permesso è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 4374/2002 Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Permesso di costruire n°5756 per opere consistenti in completamento lavori in variante alla A.E. n°3004 del 13/12/1999 – realizzazione autorimessa interrata [redacted]

[redacted] Permesso rilasciato in data 23/10/2003 – Prot. n. 4372/2002E.P. .
Il suddetto permesso è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 4373/2002 Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Concessione Edilizia in sanatoria n°2287 per opere consistenti in modifiche interne ed esterne, intestata a [redacted]

[redacted] Concessione rilasciata in data 30/06/2009 – Prot. n. 8049/2004 E.P. .

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21. L'alloggio, posto al primo terra con accesso indipendente da passaggio coperto comune, è un monolocale, che si affaccia su di un porticato comune che delimita una porzione di un piccolo cortile comune interno al fabbricato condominiale. E' inoltre dotato di bagno e relativo antibagno con una superficie lorda complessiva di mq 42,59 circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a [redacted], proprietà per la quota di 1/1, foglio 39, mappale 1428, subalterno 701, categoria A/2, classe 5, consistenza 1,5 vani, posto al piano T - rendita: Euro 170,43 - registrata all'UTE con la scheda prot. n.BG0197702 del 15/09/2005. Coerenze da Nord-Ovest in senso orario: prospetto su via San Tomaso, edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, porticato e passaggio coperto comuni di cui al mapp. 1428/712.

L'unità immobiliare presenta un soffitto con due volte di diversa dimensione, pertanto nella zona ingresso, che comprende anche bagno ed antibagno, il colmo della volta ha un'altezza interna pari a m. 3,11 circa, mentre al piede è pari a m. 2,76 circa, mentre nella restante parte dell'appartamento il colmo dell'altra volta ha un'altezza interna pari a m. 3,11 circa, mentre al piede è pari a m. 2,65 circa. La classe energetica dell'appartamento secondo quanto riportato nell'Attestato di Certificazione Energetica registrato presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), risulta essere la "G" con $EP_h = 411,00 \text{ KWh/m}^2 \text{ a}$.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	42,59	1,00	42,59
	Sup. reale lorda	42,59		42,59

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: muri controterra, materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: a volta in mattoni, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a due rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone condominiale:</i>	tipologia: anta doppia a battente con apertura elettrica automatica con portina per accesso pedonale, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Ingresso:</i>	tipologia: portoncino blindato ad anta singola a battente, materiale: ferro rivestito in legno, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta doppia a battente, materiale: PVC (su via S. Tomaso) / legno (su corte interna) e vetrocamera, protezione: inferiate (su via S. Tomaso) / persiane (su corte interna), materiale protezione: ferro/legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento esterno: intonaco, condizioni: buone.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento: stucco veneziano, condizioni: buone (salvo alcune tracce d'umidità in corrispondenza del muro perimetrale esterno su via S. Tomaso).
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di marmo, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a scomparsa, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stucco veneziano, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle di marmo, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in cemento/gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo; alimentazione: gas metano, rete di distribuzione: sottotraccia, diffusori: radiatori, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Antenna TV:</i>	tipologia: rettilinea e parabolica, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleodinamico, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Descrizione autorimessa interrata di cui al punto A1

Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.

L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura.

Identificata al catasto fabbricati come bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp.

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.

- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: a platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Incastellatura:* materiale: micro pali perimetrali di ferro, condizioni: non verificabili
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: soletta in c.a. pieno, condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: buone. Il vano corsa per il carico/scarico è stato chiuso con putrelle in acciaio con lamiera grecata sovrapposta (senza alcun progetto depositato)
- Scale:* tipologia: a rampa singola, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: porta ad anta a battente tipo EI, materiale: acciaio con isolante termico interno, accessori: maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura blocchi di cls, rivestimento interno: intonaco, condizioni: sufficienti, ma con generalizzata presenza di umidità dovuta ad infiltrazioni/condensa
- Infissi interni:* tipologia: pannelli fissi, materiale: ferro, condizioni: buone.
tipologia: saracinesche a maglie (pericolose in fase di salita/discesa del montacarichi, perché prive di dispositivo che impedisca l'inserimento di arti superiori/inferiori attraverso di esse), materiale: ferro, condizioni: buone (a vista, non è stata effettuata prova di funzionamento con azionamento elettrico).

Manto di copertura/

- Pavimentazione esterna:* materiale: piastrelle in pietra naturale, condizioni: in alcuni punti precarie
materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
- Plafoni:* materiale: a vista senza intonaco, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa.
- Pavimentazione interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa. Si evidenzia che in corrispondenza di alcune saracinesche il taglio nella soletta per consentire il passaggio del montacarichi, va oltre le saracinesche stesse e che tali varchi estremamente pericolosi, sono stati ad oggi "chiusi" provvisoriamente con pannelli di legno da cantiere in fase di marcescenza, stante l'elevata presenza di umidità.

Impianti:

- Elettrico:* tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
- Fognatura:* non è stato individuato il sistema di raccolta e scarico delle acque piovane.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 28Reg/26Prop. Del. del 14/05/2010, p. [redacted] ne Avvisi e Concorsi n. 29 del 21/07/2010 l'immobile è stato inventariato con la "scheda n°711071062 dell'inventario dei beni Culturali e Ambientali" ed è identificato nel Sistema Insediativo della Città Storica Antica e Moderna nei tessuti storici stratificati su impianti originari: Tessuto dei Borghi Storici (TS2), regolato dall'art. 24.1.2 del Piano delle Regole ed in cui il tipo di intervento consentito è quello di Risanamento Conservativo (Rc) regolato dall'art. 10.1.4 dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

Art. 10.1.4 - Risanamento conservativo (Rc)

Sono interventi di Risanamento conservativo (Rc), ai sensi dell'articolo 27 comma 1 lettera c) della L.R. 1212005, gli interventi edilizi ed opere finalizzati al recupero dell'abitabilità con ripristino igienico, statico, funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume degli edifici e rispettando il sistema strutturale e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

Tali interventi comprendono pertanto il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono inoltre consentite modifiche del numero delle unità immobiliari, nonché l'eventuale inserimento di soppalchi, per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purché non si compromettano i caratteri storici dell'edificio e gli elementi architettonici di pregio.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, compatibilmente alle prescrizioni dettate in proposito dalle norme regolanti il Tessuto di appartenenza dell'edificio e che venga rispettata la conservazione dell'edificio stesso secondo quanto sopra previsto.

Gli interventi sugli spazi aperti comprendono le opere finalizzate al miglioramento e alla valorizzazione degli elementi formali, degli impianti vegetazionali, dei manufatti e degli arredi, purché rispettosi dell'assetto storico e paesistico- ambientale.

Art. 24.1.2 - Tessuto dei Borghi Storici (TS2)

Include i tessuti dei cinque borghi storici che si sviluppano lungo i tracciati di accesso alle porte storiche di Città Alta lungo la cerchia delle mura (Porta S. Alessandro e Porta S. Agostino) o lungo i tracciati storici e i percorsi del sistema collinare al quale la città storica appartiene; sono caratterizzati da lotto di impianto medioevale con riconoscibile impianto e tipologia originale degli edifici e delle relative tipologie architettoniche; comprendono alcune delle parti più antiche della città trasformate nel tempo con rifusioni e sostituzioni delle tipologie originarie e ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca e moderna.

Questo tipo di patrimonio edilizio deve essere riqualificato e trasformato senza perdere la sua capacità di essere significativo alla scala microurbana e di connotare profondamente la cultura spaziale dell'intero centro storico.

La modalità d'intervento ammessa secondo quanto riportato nella apposita sezione delle Schede dei "Cataloghi dei Borghi storici" allegati al Piano delle Regole è il risanamento conservativo. In generale, gli interventi devono essere orientati al recupero integrale dei tratti identificativi e delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni '50. Cornicioni, marcapiani, ringhiere o altri elementi architettonici e decorativi di pregio dovranno essere conservati.

Le superfetazioni costruite dopo il secondo dopoguerra dovranno di norma essere oggetto di demolizione senza ricostruzione (d).

Per quanto attiene le destinazioni d'uso ammesse ed escluse si rimanda espressamente alle previsioni dell'art. 23.3 e alla tabella ad esso integrata.

In particolare, per quanto riguarda le funzioni commerciali C2, nel caso in cui non sia possibile garantire realizzabilità di nuovi parcheggi in prossimità di tali funzioni, è possibile derogare alle disposizioni di cui all'art. 16.2 relative alle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi privati e pubblici o ad uso pubblico attraverso parcheggi di nuova realizzazione, utilizzando, in alternativa, quelli esistenti e/o previsti dal Piano dei Servizi, entro un raggio di distanza massimo di 300 metri dalla struttura commerciale, mediante apposita sottoscrizione di convenzione per l'utilizzo degli stessi. Tale convenzione dovrà essere mantenuta efficace per tutto il periodo di esercizio della attività commerciale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semicentrale, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

Nella valutazione è stata anche considerata la presenza di potenziale autorimessa interrata attualmente ancora in corso di costruzione, nonché la possibilità di sfruttare ai fini del parcheggio l'area comune al piano terra (terrazza/corte interna).

Infatti, secondo le testimonianze raccolte presso la proprietà e gli stessi inquilini, a lavori pressoché ultimati della suddetta autorimessa, durante una delle prove preliminari del dispositivo meccanico per il carico/scarico degli automezzi lo stesso è collassato pochi giorni prima di effettuare il collaudo.

Da allora il dispositivo è stato rimosso, ma non è stato sostituito, pertanto i futuri acquirenti, se vorranno, dovranno farsi carico dell'ultimazione dei lavori per ottenere un prezioso posto auto in una zona residenziale di pregio della città, che però presenta una grave carenza di posti auto pubblici.

Poiché per ultimare tali lavori, comprendenti anche il rifacimento completo del manto impermeabile sottostante la terrazza di copertura dell'autorimessa (che attualmente sta causando danni al piano interrato del subalterno 703), si stima che i costi equivalgano al valore venale dei posti auto coperti che se ne possono ricavare, non è stato dato un valore per il fabbricato interrato già realizzato (pur trattandosi di un manufatto dal costo significativo), perché lo stesso richiederebbe un deprezzamento pari al valore stesso, per le opere mancanti.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	42,59	€ 2.800,00	€ 119.252,00
	42,59		€ 119.252,00

- Valore corpo:	€ 119.252,00
- Valore accessori (autorimessa interrata in corso di costruzione):	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 119.252,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 119.252,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	42,59	€ 119.252,00	€ 119.252,00
			€ 119.252,00	€ 119.252,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 17.887,80

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

(diconsi Euro centounomilatrecentosessantaquattro/20)

€ 101.364,20

**Beni in Bergamo (BG) Via San Tomaso,21
Lotto 2**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.

L'alloggio, posto su quattro livelli si articola come segue:

- al piano terra: ingresso/soggiorno con angolo cottura, bagno e vano scale (a chiocciola);
- al piano primo interrato: taverna con bagno ed antibagno, nonché locale ripostiglio;
- al piano primo: bagno (posto a mezza quota tra i piani terra e primo), n°2 camere da letto e due vani scala;
- al piano primo ammezzato: guardaroba/studio.

L'appartamento ai piani fuori terra sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 97,65 circa, mentre i locali interrati hanno una superficie lorda totale di mq 59,14 circa. L'abitazione è dotata anche di due aree di proprietà esclusiva, una di ridotte dimensioni in corrispondenza dell'ingresso ed una seconda più significativa antistante il prospetto Sud-Est complessivamente di superficie pari a mq 18,47+1,10=19,57 circa, nonché di balcone al piano primo di superficie pari mq 5,80 circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata [redacted], proprietà per la quota di 1/1, foglio 39, mappale 1428, subalterno 715, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, posto ai piani S1-T-1 - rendita: Euro 738,53 - registrata all'UTE con la scheda prot. n. BG0123616 del 22/07/2014.

Coerenze:

- al piano terra da Nord-Ovest in senso orario: prospetto su corte interna comune di cui al mapp. 1428/716, edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, terrazza comune di cui al mapp. 1428/717 e passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716.
- al piano primo interrato da Nord-Ovest in senso orario: terrapieno, edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, appartamento di cui al mapp.1428/703, corridoio comune di cui al mapp. 1428/716.
- al piano primo da Nord-Ovest in senso orario: appartamento di cui al mapp. 1428/707, edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, prospetto su terrazza comune di cui al mapp. 1428/717, appartamento di cui al mapp. 1428/707.
- al piano primo ammezzato da Nord-Ovest in senso orario: appartamento di cui al mapp. 1428/707, vuoto su piano primo della medesima unità immobiliare, appartamento di cui al mapp. 1428/710.

- AI.** Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.

L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura

Identificato al catasto fabbricati:

- bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale semicentrale di pregio, con parcheggi scarsi.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali;

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal signor [redacted] in qualità di conduttore ai sensi del Contratto di Locazione ad Uso Abitazione.

Il contratto di affitto è del tipo 4+4, per l'importo di € 9.000,00.= annuo, stipulato in data 24/09/2003 con decorrenza dal 01/10/2003 e scadenza il 30/09/2007, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bergamo in data 13/10/2003 al n°10894 Serie 3.

Il contratto è stato stipulato in data anteriore al pignoramento.

In data 18/04/2014 l'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziale per la procedura esecutiva ha inviato disdetta del contratto, che sarà efficace alla scadenza naturale del contratto, ovvero 30/09/2015, salvo anticipo da parte dell'attuale inquilino.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di Comune di Bergamo, con sede in Bergamo, [redacted]

[redacted] stipulato in data 13/04/1999 al n. 52150, registrato a Milano in data 23/04/1999 al n. 9513 Serie 2A e trascritto a Bergamo in data 11/05/1999 ai nn. 18189/13548.

- Integrazione ad Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di Comune di Bergamo, con sede in Bergamo, [redacted]

[redacted] registrato a Milano in data 08/10/1999 e trascritto a Bergamo in data 30/10/1999 ai nn. 42658/31180, in cui si riporta: "art. 3 - ... omissis ... - il posto auto n. 3 posto al piano interrato - 1° livello si intende legato da vincolo pertinenziale di cui all'art. 9 comma 5° della Legge 122/89 con l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al foglio 6 con il mappale 1428 subalterno 3(ora 715 n.d.a.), Comune censuario di Bergamo; ..." (per una corretta individuazione del posto auto, fare riferimento alla documentazione riportata nell'allegato n. 17).

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- Contratto di Locazione ad Uso Abitazione in data 24/09/2003.

Locatore: [redacted]

Conduttore: [redacted]

Atto registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bergamo in data 13/10/2003 al n°10894 Serie 3.

La locazione ha durata di 4+4 anni con decorrenza dal 01/10/2003 al 30/09/2007.

Il prezzo di locazione è stabilito in € 9.000,00.= annuo, da pagarsi in 4 rate trimestrali anticipate con scadenza il 01/10, 01/01, 01/04 e 01/07 di ogni anno. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura pari alla variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, per le famiglie di operai e impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del contratto.

In data 18/04/2014 l'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziale per la procedura esecutiva ha inviato disdetta del contratto, che sarà efficace alla scadenza naturale del contratto, ovvero 30/09/2015, salvo anticipo da parte dell'attuale inquilino.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni: Nessuna****4.2.2. Pignoramenti:**

- Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di T. [redacted] società "Cl. [redacted] al n. 9314, trascritto a Bergamo in data 21/12/2012 ai nn. 54935/37536 - Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito di Euro 5.763.475,62.= oltre agli interessi successivi, alle spese di notifica dell'atto di precetto e del lodo, ed ai successivi compensi e spese occorrente.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

- l'altezza interna dell'appartamento indicata nella zona giorno al piano terra in corrispondenza del bagno/vano scala non corrisponde, non è di m. 3,72, ma risulta di m. 2,40;
- l'altezza interna del bagno al piano primo non corrisponde poiché non è di m. 2,40, ma risulta di m. 2,62.

- il balcone al piano primo è unico e non diviso in due;

In merito all'autorimessa interrata in corso di costruzione (vedasi allegato n°17)

- la terrazza a copertura dell'autorimessa interrata era prevista in larga parte coperta da area verde per giardino pensile con piccolo gazebo, mentre risulta completamente piastrellata;

- l'altezza interpiano del I livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,50;

- l'altezza interpiano del II livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,45;

- l'altezza interpiano del III livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,43;

- le dimensioni dei piani risultano lievemente differenti;

- la zona di accesso all'autorimessa al I livello interrato risulta differente e spostata verso Sud;

- l'apertura per consentire il carico/scarico delle autovetture è stata chiusa ed i parapetti di protezione rimossi.

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

L'immobile fa parte del condominio "San Tomaso,21", attualmente amministrato dallo studio "Abizeta Immobiliare" di Bergamo che ha fornito le seguenti informazioni:

Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile: € 810,00.=

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia; € 0,00.=

Spese condominiali gestione ordinaria scadute ed insolute alla data della perizia € 0,00.=

- A seguito della chiusura del vano montacarichi per auto e pavimentazione del giardino, sulla terrazza comune in difformità alle autorizzazioni edilizie rilasciate è stato avviato un procedimento sanzionatorio promosso dal Comune di Bergamo a seguito di sopralluogo effettuato in data 31/01/2014, vedasi allegato n.17, che al momento non risulta sanato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.2 Attuali proprietari:**

[redacted] oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. Ovidio De Napoli, notaio in Segrate (MI), in data 31/05/2002 al n. 60192 di rep., trascritto a Bergamo in data 14/06/2002 ai nn. 26035/19025.

I dati catastali risultano dalle seguenti denunce:

- Tipo Mappale approvato in data 15/07/2014 con prot. 2014/BG0118300 in cui le originarie particelle al Catasto Fabbricati distinte al foglio 39 con i mappali 1428 e 56 (graffato con il 1428/712), sono state soppresse per originare la nuova particella del foglio 39, mappale 1428.
- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 712 graffato con mappale 56 e mappale 1428 subalterni 702 e 711, presentata a Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123616, per divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428 subalterno 713-714-715.
- Denuncia di variazione dell'originaria particella distinta al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 713, presentata a Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123613, inserimento in sottoelevazione, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428, subalterni 716 e 717.

6.3 Precedenti proprietari:

[redacted], proprietari dal 19/02/1980 al 31/08/1992, in dipendenza della successione intestata in [redacted] dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 19/08/1980 al n. 1023 vol. 1980: certificato di denunciata successione trascritto a Bergamo con nota 13/05/1981 ai nn. 12443/9673.

[redacted] senza di atto di compravendita a firma [redacted] Mangini, nota in [redacted] trascritto a Bergamo in data 03/09/1992 ai nn. 29941/21521.

I dati catastali risultano dalla seguente denuncia:

- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 39, con il mappale 1428 da subalterno 1 a subalterno 11 compresi, presentata a Catasto Fabbricati in data 15/09/2005 e protocollata al n. BG0197702, con successiva variazione nel classamento, in virtù del protocollo n. BG0191408 in data 15/09/2006, per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428 da subalterno 701 a subalterno 712 compresi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato risulta edificato in epoca remota anteriore al 01/09/1967.

P.E. n. 1 – Autorizzazione Edilizia n°817/85 per opere consistenti in posa ponteggio per rifacimento facciata, intestata a Eredi di Carlo Rinaldi. Concessione rilasciata in data 29/01/1986.

P.E. n. 2 – Concessione Edilizia n°13190 per opere consistenti in risanamento conservativo edificio residenziale, intestata a [redacted]

P.E. n. 3 – Autorizzazione Edilizia n°3004 per opere consistenti in formazione autorimesse interrato, intestata a [redacted]

La suddetta autorizzazione è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 463/98 E.P. rilasciata in data 17/05/1999.

P.E. n. 4 – Permesso di costruire n°5755 per opere consistenti in ampliamento accesso carrale, intestata a [redacted]

Il suddetto permesso è corredato della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 4374/2002 Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Permesso di costruire n°5756 per opere consistenti in completamento lavori in variante alla A.E. n°3004 del 13/12/1999 – realizzazione autorimessa interrata, intestata

Il suddetto permesso è corredato della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 4373/2002 Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Concessione Edilizia in sanatoria n°2289 per opere consistenti in modifiche interne ed esterne, intestata a

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21, L'alloggio, posto su quattro livelli si articola come segue:

- al piano terra: ingresso/soggiorno con angolo cottura, bagno e vano scale (a chiocciola);
- al piano primo interrato: taverna con bagno ed antibagno, nonché locale ripostiglio;
- al piano primo: bagno (posto a mezza quota tra i piani terra e primo), n°2 camere da letto e due vani scala;
- al piano primo ammezzato: guardaroba/studio.

L'appartamento ai piani fuori terra sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 97,65 circa, mentre i locali interrati hanno una superficie lorda totale di mq 59,14 circa. L'abitazione è dotata anche di due aree di proprietà esclusiva, una di ridotte dimensioni in corrispondenza dell'ingresso ed una seconda più significativa antistante il prospetto Sud-Est complessivamente di superficie pari a mq 18,47+1,10=19,57 circa, nonché di balcone al piano primo di superficie pari mq 5,80 circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a Giglio Immobiliare S.R.L., con sede a Milano, C.F.: 12020530155, proprietà per la quota di 1/1, foglio 39, mappale 1428, subalterno 715, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, posto ai piani S1-T-1 - rendita: Euro 738,53 - registrata all'UTE con la scheda prot. n. BG0123616 del 22/07/2014.

Coerenze:

- al piano terra da Nord-Ovest in senso orario: prospetto su corte interna comune di cui al mapp. 1428/716, edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, terrazza comune di cui al mapp. 1428/717 e passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716.
- al piano primo interrato da Nord-Ovest in senso orario: terrapieno, edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, appartamento di cui al mapp. 1428/703, corridoio comune di cui al mapp. 1428/716.
- al piano primo da Nord-Ovest in senso orario: appartamento di cui al mapp. 1428/707, edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, prospetto su terrazza comune di cui al mapp. 1428/717, appartamento di cui al mapp. 1428/707.
- al piano primo ammezzato da Nord-Ovest in senso orario: appartamento di cui al mapp. 1428/707, vuoto su piano primo della medesima unità immobiliare, appartamento di cui al mapp. 1428/710.

L'unità immobiliare presenta altezze differenti ai diversi piani:

- al piano primo interrato: per la presenza di una volta l'altezza al colmo è pari a m. 2,66 circa, mentre al piede è pari a m. 2,45 (sul lato Nord-Ovest) e m. 1,90 (sul lato Sud Est). L'altezza dell'antibagno è pari a m. 2,66 circa, mentre il bagno ha altezza interna pari a m. 2,40 circa;
- al piano terra: l'altezza interna è differenziata come segue: ingresso/soggiorno m. 3,72 circa, zona vano scale e bagno m. 2,40 circa, angolo cottura m.3,50 circa;
- al piano primo: l'altezza interna è differenziata come segue: bagno m. 2,62 circa, vano scale e porzioni di camere m. 2,23 circa, porzioni di camere da m. 3,41 a m.4,18;
- al piano primo ammezzato: guardaroba/ufficio da m. 1,50 a m. 2,50 circa.

La classe energetica dell'appartamento secondo quanto riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica registrato presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), risulta essere la "G" con $EP_h = 280,86$ kWh/m²a.

Espresso [redacted]

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento ai piani T-1 e primo ammezzato	Sup. reale lorda	97,65	1,00	97,65
Appartamento al piano primo interrato	Sup. reale lorda	59,14	0,50	29,57
Aree esterne esclusive	Sup. reale lorda	19,57	0,10	1,96
Balconi	Sup. reale lorda	5,80	0,33	1,91
	Sup. reale lorda	182,16		131,09

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: muri controterra, materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
- Strutture verticali:* materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
- Travi:* materiale: legno, condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: legno, condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
- Scale:* tipologia: a chiocciola (tra piani primo interrato e terra ed anche tra piani terra e primo) a rampa singola (tra piani primo e primo ammezzato), materiale: c.a. / ferro, ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Portone condominiale:* tipologia: anta doppia a battente con apertura elettrica automatica con portina per accesso pedonale, materiale: legno, condizioni: buone.
- Ingresso:* tipologia: portoncino blindato ad anta singola a battente, materiale: ferro rivestito in legno, condizioni: buone.
- Infissi esterni:* tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno e vetrocamera, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento esterno: intonaco, condizioni: buone.
- Pareti interne:* materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento: stucco veneziano, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di marmo, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a scomparsa (bagni ed antibagno) / a battente ad anta singola, materiale: legno/metallo, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
- Plafoni:* materiale: stucco veneziano (salvo le porzioni di volta al piano primo interrato in mattoni a vista) e legno a vista ai piani superiori, condizioni: buone.
- Pavimentazione interna:* materiale: piastrelle di ceramica/marmo e parquet, condizioni: buone.
- Pavimentazione esterna:* materiale: pietra naturale, condizioni: buone.

Impianti:

- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
- Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in cemento/gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
- Termico:* tipologia: autonomo; alimentazione: gas metano, rete di distribuzione: sottotraccia, diffusori: radiatori, conformità: da collaudare.
- Gas:* alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
- Antenna TV:* tipologia: rettilinea e parabolica, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
- Ascensore:* tipologia: oleodinamico, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Descrizione autorimessa interrata di cui al punto A1

Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.

L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura.

Identificata al catasto fabbricati come bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: a platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Incastellatura:</i>	materiale: micro pali perimetrali di ferro, condizioni: non verificabili
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. pieno, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: buone. <u>Il vano corsa per il carico/scarico è stato chiuso con putrelle in acciaio con lamiera grecata sovrapposta (senza alcun progetto depositato)</u>
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa singola, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: porta ad anta a battente tipo EI, materiale: acciaio con isolante termico interno, accessori: maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura blocchi di cls, rivestimento interno: intonaco, condizioni: sufficienti, ma con generalizzata presenza di umidità dovuta ad infiltrazioni/condensa
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: pannelli fissi, materiale: ferro, condizioni: buone. tipologia: saracinesche a maglie (pericolose in fase di salita/discesa del montacarichi, perché prive di dispositivo che impedisca l'inserimento di arti superiori/inferiori attraverso di esse), materiale: ferro, condizioni: buone (a vista, non è stata effettuata prova di funzionamento con azionamento elettrico).
<i>Manto di copertura/</i>	
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: piastrelle in pietra naturale, condizioni: in alcuni punti precarie materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
<i>Plafondi:</i>	materiale: a vista senza intonaco, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa. Si evidenzia che in corrispondenza di alcune saracinesche il taglio nella soletta per consentire il passaggio del montacarichi, va oltre le saracinesche stesse e che tali varchi estremamente pericolosi, sono stati ad oggi "chiusi" provvisoriamente con pannelli di legno da cantiere in fase di marcescenza, stante l'elevata presenza di umidità.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	non è stato individuato il sistema di raccolta e scarico delle acque piovane.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 28Reg/26Prop. Del. del 14/05/2010, pubblicato sul [redacted] del 21/07/2010 l'immobile è stato inventariato con la "scheda n°711071062 dell'inventario dei beni Culturali e Ambientali" ed è identificato nel Sistema Insediativo della Città Storica Antica e Moderna nei tessuti storici stratificati su impianti originari: Tessuto dei Borghi Storici (TS2), regolato dall'art. 24.1.2 del Piano delle Regole ed in cui il tipo di intervento consentito è quello di Risanamento Conservativo (Rc) regolato dall'art. 10.1.4 dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

Art. 10.1.4 - Risanamento conservativo (Rc)

Sono interventi di Risanamento conservativo (Rc), ai sensi dell'articolo 27 comma 1 lettera c) della L.R. 1212005, gli interventi edilizi ed opere finalizzati al recupero dell'abitabilità con ripristino igienico, statico, funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume degli edifici e rispettando il sistema strutturale e gli elementi morfologici caratterizzanti.

Tali interventi comprendono pertanto il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono inoltre consentite modifiche del numero delle unità immobiliari, nonché l'eventuale inserimento di soppalchi, per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purché non si compromettano i caratteri storici dell'edificio e gli elementi architettonici di pregio.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, compatibilmente alle prescrizioni dettate in proposito dalle norme regolanti il Tessuto di appartenenza dell'edificio e che venga rispettata la conservazione dell'edificio stesso secondo quanto sopra previsto.

Gli interventi sugli spazi aperti comprendono le opere finalizzate al miglioramento e alla valorizzazione degli elementi formali, degli impianti vegetazionali, dei manufatti e degli arredi, purché rispettosi dell'assetto storico e paesistico- ambientale.

Art. 24.1.2 - Tessuto dei Borghi Storici (TS2)

Include i tessuti dei cinque borghi storici che si sviluppano lungo i tracciati di accesso alle porte storiche di Città Alta lungo la cerchia delle mura (Porta S. Alessandro e Porta S. Agostino) o lungo i tracciati storici e i percorsi del sistema collinare al quale la città storica appartiene; sono caratterizzati da lotto di impianto medioevale con riconoscibile impianto e tipologia originale degli edifici e delle relative tipologie architettoniche; comprendono alcune delle parti più antiche della città trasformate nel tempo con rifusioni e sostituzioni delle tipologie originarie e ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca e moderna.

Questo tipo di patrimonio edilizio deve essere riqualificato e trasformato senza perdere la sua capacità di essere significativo alla scala microurbana e di connotare profondamente la cultura spaziale dell'intero centro storico.

La modalità d'intervento ammessa secondo quanto riportato nella apposita sezione delle Schede dei "Cataloghi dei Borghi storici" allegati al Piano delle Regole è il risanamento conservativo. In generale, gli interventi devono essere orientati al recupero integrale dei tratti identificativi e delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni '50. Cornicioni, marcapiani, ringhiere o altri elementi architettonici e decorativi di pregio dovranno essere conservati.

Le superfetazioni costruite dopo il secondo dopoguerra dovranno di norma essere oggetto di demolizione senza ricostruzione (d).

Per quanto attiene le destinazioni d'uso ammesse ed escluse si rimanda espressamente alle previsioni dell'art. 23.3 e alla tabella ad esso integrata.

In particolare, per quanto riguarda le funzioni commerciali C2, nel caso in cui non sia possibile garantire realizzabilità di nuovi parcheggi in prossimità di tali funzioni, è possibile derogare alle disposizioni di cui all'art. 16.2 relative alle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi privati e pubblici o ad uso pubblico attraverso parcheggi di nuova realizzazione, utilizzando, in alternativa, quelli esistenti e/o previsti dal Piano dei Servizi, entro un raggio di distanza massimo di 300 metri dalla struttura commerciale, mediante apposita sottoscrizione di convenzione per l'utilizzo degli stessi. Tale convenzione dovrà essere mantenuta efficace per tutto il periodo di esercizio della attività commerciale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semicentrale, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

Nella valutazione è stata anche considerata la presenza di potenziale autorimessa interrata attualmente ancora in corso di costruzione, nonché la possibilità di sfruttare ai fini del parcheggio l'area comune al piano terra (terrazza/corte interna).

Infatti, secondo le testimonianze raccolte presso la proprietà e gli stessi inquilini, a lavori pressoché ultimati della suddetta autorimessa, durante una delle prove preliminari del dispositivo meccanico per il carico/scarico degli automezzi lo stesso è collassato pochi giorni prima di effettuare il collaudo.

Da allora il dispositivo è stato rimosso, ma non è stato sostituito, pertanto i futuri acquirenti, se vorranno, dovranno farsi carico dell'ultimazione dei lavori per ottenere un prezioso posto auto in una zona residenziale di pregio della città, che però presenta una grave carenza di posti auto pubblici.

Poiché per ultimare tali lavori, comprendenti anche il rifacimento completo del manto impermeabile sottostante la terrazza di copertura dell'autorimessa (che attualmente sta causando danni al piano interrato del subalterno 703), si stima che i costi equivalgano al valore venale dei posti auto coperti che se ne possono ricavare, non è stato dato un valore per il fabbricato interrato già realizzato (pur trattandosi di un manufatto dal costo significativo), perché lo stesso richiederebbe un deprezzamento pari al valore stesso, per le opere mancanti.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento ai piani T-1 e primo ammezzato	97,65	€ 3.500,00	€ 341.775,00
Appartamento al piano primo interrato	29,57	€ 3.500,00	€ 103.495,00
Area esterna esclusiva	1,96	€ 3.500,00	€ 6.860,00
Balconi	1,91	€ 3.500,00	€ 6.685,00
	131,09		€ 458.815,00

- Valore corpo:	€ 458.815,00
- Valore accessori (autorimessa interrata in corso di costruzione):	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 458.815,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 458.815,00

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Muccario

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	97,65+59,14+19,57+5,80	€ 458.815,00 € 458.815,00	€ 458.815,00 € 458.815,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 68.822,25

- Riduzione percentuale 20% per esistenza di contratto di locazione (inf. 18 mesi): € 91.763,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 298.229,75

(diconsi Euro duecentonovantottomiladuecentoventinove/75)

**Beni in Bergamo (BG) Via San Tomaso,21
Lotto 3**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.

L'alloggio, posto ai piani terra e primo interrato con accesso indipendente da passaggio coperto comune, si articola come segue:

- al piano terra: ingresso, angolo cottura, soggiorno, vano scale interno per accesso al piano sottostante, camera e bagno con le relative scale di accesso e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **68,58** circa;
- al piano primo interrato: vano scale interno per accesso dal piano soprastante, taverna, cantina, antibagno e bagno con una superficie lorda complessiva di mq **55,56** circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a [redacted]
per la quota di 1/1, foglio 39, mappale 1428, subalterno 703, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, posto ai piani T-S1 - rendita: Euro 340,86 - registrata all'UTE con la scheda prot. n.BG0197702 del 15/09/2005.

Coerenze:

- al piano primo interrato da Nord-Ovest in senso orario: appartamento di cui al mapp. 1428/715, edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, autorimessa interrata in corso di costruzione di cui al mapp. 1428/717, corridoio comune di cui al mapp. 1428/716.
- al piano terra da Nord-Ovest in senso orario: vano scala condominiale di cui al mapp. 1428/716, prospetto su corte interna, passaggio coperto e terrazza comuni di cui al mapp. 1428/716, edificio in aderenza di cui al mapp. 1429.

A1. Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21. L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura

Identificato al catasto fabbricati:

- bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale semicentrale di pregio, con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali;

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal [redacted] in qualità di conduttore ai sensi del Contratto di Locazione ad Uso Abitazione.

Il contratto di affitto è del tipo 4+4, per l'importo di € 8.400,00.= annuo, stipulato in data 01/06/2008, con decorrenza dal 01/06/2008 e scadenza il 31/05/2012, registrato all'Ufficio del Registro di

Bergamo in data 01/06/2008 al n°3428 Serie 3.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

In data 18/04/2014 l'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziale per la procedura esecutiva ha inviato disdetta del contratto, che sarà efficace alla scadenza naturale del contratto, ovvero 31/05/2016, salvo anticipo da parte dell'attuale inquilino.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di **Comune di Bergamo**, con sede in Bergamo, [redacted]

[redacted] registrato a Milano in data 23/04/1999 al n. 9513 Serie 2A e trascritto a Bergamo in data 11/05/1999 ai nn. 18189/12548.

- Integrazione ad Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di **Comune di Bergamo**, con sede in Bergamo, [redacted]

30/09/1999 a n. 53755, registrato a Milano in data 08/10/1999 e trascritto a Bergamo in data 30/10/1999 ai nn. 42658/31180, in cui si riporta: "art. 3 - ... *omissis* ... - il posto auto n. 4 posto al piano interrato - 2° livello si intende legato da vincolo pertinenziale di cui all'art. 9 comma 5° della Legge 122/89 con l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al foglio 6 con il mappale 1428 subalterno 4(ora 703 n.d.a.), *Comune censuario di Bergamo*; ..." (per una corretta individuazione del posto auto, fare riferimento alla documentazione riportata nell'allegato n. 17).

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- Contratto di Locazione ad Uso abitativo in data 01/06/2008.

Locatore: [redacted]

Conduttore: [redacted]

Atto registrato all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 01/06/2008 al n°3428 Serie 3. La locazione ha durata di 4+4 anni con decorrenza dal 01/06/2008 e scadenza il 31/05/2012.

Il prezzo di locazione è stabilito in € 8.400,00.= annuo, da pagarsi in n°4 rate trimestrali anticipate con scadenza il 01/06, 01/09, 01/12, 01/03 di ogni anno. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura pari alla variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, per le famiglie di operai e impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del contratto.

In data 18/04/2014 l'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziale per la procedura esecutiva ha inviato disdetta del contratto, che sarà efficace alla scadenza naturale del contratto, ovvero 31/05/2016, salvo anticipo da parte dell'attuale inquilino.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili [redacted]

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 13/12/2012 al n. 9314, trascritto a Bergamo in data 21/12/2012 ai nn. 54935/37536 - Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito di Euro 5.763.475,62.= oltre agli interessi successivi, alle spese di notifica dell'atto di precetto e del lodo, ed ai successivi compensi e spese occorrente.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- l'altezza interna dell'appartamento indicata in m. 3,80 per tutto il piano terra, in realtà si differenzia nelle diverse zone ed in particolare è pari a: m. 2,54 nella zona cottura, m. 3,60 nella zona ingresso, m. 3,80 appunto nella zona giorno e nella camera, m. 2,25 e m. 2,05 nel bagno (per la presenza di un gradino a circa metà del locale).

A piano 1 sottostrada il locale di sgombero ha l'altezza di colmo pari a m. 2,50 circa anziché 2,66, mentre sulla parete a Nord-Ovest è pari a m. 2,06 circa anziché m. 2,30.

In merito all'autorimessa interrata in corso di costruzione (vedasi allegato n°17)

- la terrazza a copertura dell'autorimessa interrata era prevista in larga parte coperta da area verde per giardino pensile con piccolo gazebo, mentre risulta completamente piastrellata;
- l'altezza interpiano del I livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,50;
- l'altezza interpiano del II livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,45;
- l'altezza interpiano del III livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,43;
- le dimensioni dei piani risultano lievemente differenti;
- la zona di accesso all'autorimessa al I livello interrato risulta differente e spostata verso Sud;
- l'apertura per consentire il carico/scarico delle autovetture è stata chiusa ed i parapetti di protezione rimossi.

4.3.2. Conformità catastale:

- l'altezza interna dell'appartamento indicata in m. 3,80 per tutto il piano terra, in realtà si differenzia nelle diverse zone ed in particolare è pari a: m. 2,54 nella zona cottura, m. 3,60 nella zona ingresso, m. 3,80 appunto nella zona giorno e nella camera, m. 2,25 e m. 2,05 nel bagno (per la presenza di un gradino a circa metà del locale).

A piano 1 sottostrada il locale di sgombero ha l'altezza di colmo pari a m. 2,50 circa anziché 2,66, mentre sulla parete a Nord-Ovest è pari a m. 2,06 circa anziché m. 2,30.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile fa parte del condominio "San Tomaso,21", attualmente amministrato dallo studio [redacted] che ha fornito le seguenti informazioni:

Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile:	€ 720,00.=
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia;	€ 0,00.=
Spese condominiali gestione ordinaria scadute ed insolute alla data della perizia	€ 360,00.=

- A seguito della chiusura del vano montacarichi per auto e pavimentazione del giardino, sulla terrazza comune in difformità alle autorizzazioni edilizie rilasciate è stato avviato un procedimento sanzionatorio promosso dal Comune di Bergamo a seguito di sopralluogo effettuato in data 31/01/2014, vedasi allegato n.17, che al momento non risulta sanato.

- Il piano interrato non è attualmente utilizzabile per la presenza di ripetute infiltrazioni i cui effetti sono descritti in parte nei seguenti punti ed in parte nell'allegato n°16 ove è riportata documentazione fotografica fornita dall'attuale inquilino e raccolta durante i sopralluoghi dello scrivente. Dalla corrispondenza visionata inoltre, l'inquilino ha messo a conoscenza della propria condizione di disagio la proprietà dal 10/03/2009 con aggiornamenti costanti fino ad oggi, informandone anche gli enti pubblici preposti che a seguito dei sopralluoghi hanno intrapreso le relative procedure di legge.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.3 Attuali proprietari:

[redacted]

I dati catastali risultano dalle seguenti denunce:

- Tipo Mappale approvato in data 15/07/2014 con prot. 2014/BG0118300 in cui le originarie particelle al Catasto Fabbricati distinte al foglio 39 con i mappali 1428 e 56 (graffato con il 1428/712), sono state soppresse per originare la nuova particella del foglio 39, mappale 1428.
- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 712 graffato con mappale 56 e mappale 1428 subalterni 702 e 711, presentata a Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123616, per divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428 subalterno 713-714-715.
- Denuncia di variazione dell'originaria particella distinta al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 713, presentata a Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123613, inserimento in sottoelevazione; con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428, subalterni 716 e 717.

6.4 Precedenti proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED] proprietari dal 19/02/1980 al 31/08/1992, in dipendenza della successione intestata in [REDACTED] con dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 19/08/1980 al n. 1023 vol. 1980: certificato di denunciata successione trascritto a Bergamo con nota 13/05/1981 ai nn. 12443/9673.

[REDACTED]
[REDACTED] senza di atto di compravendita a firma [REDACTED]

I dati catastali risultano dalla seguente denuncia:

- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 39, con il mappale 1428 da subalterno 1 a subalterno 11 compresi, presentata a Catasto Fabbricati in data 15/09/2005 e protocollata al n. BG0197702, con successiva variazione nel classamento, in virtù del protocollo n. BG0191408 in data 15/09/2006, per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428 da subalterno 701 a subalterno 712 compresi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato risulta edificato in epoca remota anteriore al 01/09/1967.

P.E. n. 1 – Autorizzazione Edilizia n°817/85 per opere consistenti in posa ponteggio per rifacimento facciata, [REDACTED]. Concessione rilasciata in data 29/01/1986.

P.E. n. 2 – Concessione Edilizia n°13190 per opere consistenti in risanamento conservativo edificio residenziale. [REDACTED]

P.E. n. 3 – Autorizzazione Edilizia n°3004 per opere consistenti in formazione autorimesse interrata in [REDACTED]

La suddetta autorizzazione è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 463/98 E.P. rilasciata in data 17/05/1999.

P.E. n. 4 – Permesso di costruire n°5755 per opere consistenti in ampliamento accesso carrale, intestata a [REDACTED]

Il suddetto permesso è corredato della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 4374/2002 Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Permesso di costruire n°5756 per opere consistenti in completamento lavori in variante alla A.E. n°3004 del 13/12/1999 – realizzazione autorimessa interrata, [REDACTED]

Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Concessione Edilizia in sanatoria n°2290 per opere consistenti in modifiche interne ed esterne, intestata [REDACTED]

Concessione rilasciata in data 07/03/2003 – Prot. n. 8055/2004 E.P.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21. L'alloggio, posto ai piani terra e primo interrato con accesso indipendente da passaggio coperto comune, si articola come segue:

- al piano terra: ingresso, angolo cottura, soggiorno, vano scale interno per accesso al piano sottostante, camera e bagno con le relative scale di accesso e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 68,58 circa;
- al piano primo interrato: vano scale interno per accesso dal piano soprastante, taverna, cantina, antibagno e bagno con una superficie lorda complessiva di mq 55,56 circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata [REDACTED]

[REDACTED] abalterno 703, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, posto ai piani T-SI - rendita: Euro 340,86 - registrata all'UTE con la scheda prot. n.BG0197702 del 15/09/2005.

Coerenze:

- al piano primo interrato da Nord-Ovest in senso orario: appartamento di cui al mapp. 1428/715, edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, autorimessa interrata in corso di costruzione di cui al mapp. 1428/717, corridoio comune di cui al mapp. 1428/716.
- al piano terra da Nord-Ovest in senso orario: vano scala condominiale di cui al mapp. 1428/716, prospetto su corte interna, passaggio coperto e terrazza comuni di cui al mapp. 1428/716, edificio in aderenza di cui al mapp. 1429.

L'altezza interna dell'appartamento si differenzia nelle diverse zone ed in particolare è pari a: m. 2,54 nella zona cottura, m. 3,60 nella zona ingresso, m. 3,80 appunto nella zona giorno e nella camera, m. 2,25 e m. 2,05 nel bagno (per la presenza di un gradino a circa metà del locale).

A piano 1 sottostrada il locale di sgombero ha l'altezza di colmo pari a m. 2,50 circa, mentre sulla parete a Nord-Ovest è pari a m. 2,06 ed affiancati ad esso la cantina, l'antibagno ed il bagno hanno un'altezza di colmo pari m. 2,61 circa e 2,40 in corrispondenza delle pareti.

La classe energetica dell'appartamento secondo quanto riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica registrato presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), risulta essere la "G" con $EP_h = 355,60$ KWh/m²a.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento al piano terra	Sup. reale lorda	68,58	1,00	68,58
Appartamento al piano primo interrato	Sup. reale lorda	55,56	0,50	27,78
	Sup. reale lorda	124,14		96,36

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: muri controterra, materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

- Travi:** materiale: c.a. in opera / legno, condizioni: buone.
- Solai:** tipologia: legno / latero-cemento (zona ingresso - angolo cottura), condizioni: buone.
- Copertura:** tipologia: a falde/piana (zona ingresso - angolo cottura), materiale: legno, condizioni: buone.
- Scale:** tipologia: a due rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Portone condominiale:** tipologia: anta doppia a battente con apertura elettrica automatica con portina per accesso pedonale, materiale: legno, condizioni: buone.
- Ingresso:** tipologia: portafinestra ad anta doppia a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: scarse, protezione: griglie in legno (da sostituire poiché in stato di marcescenza nella parte inferiore per il mancato deflusso delle acque meteoriche raccolte sulla terrazza comune.
- Infilssi esterni:** ubicazione: cottura, tipologia: anta singola a vasistas, materiale: PVC e vetrocamera, protezione: assente condizioni: buone.
ubicazione: zona giorno, tipologia: anta singola ad "oblò", materiale: PVC e vetrocamera, protezione: assente condizioni: buone.
ubicazione: camera, tipologia: vetrata fissa, materiale: metallo e vetrocamera, protezione: assente condizioni: buone.
- Pareti esterne:** materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento esterno: intonaco, condizioni: buone, salvo la porzione posta sopra la portafinestra d'ingresso a causa della mancanza di una gronda di raccolta delle acque meteoriche che interessano il soprastante terrazzo.
- Pareti interne:** materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento: stucco veneziano, condizioni: buone salvo:
- la porzione posta sotto il soprastante terrazzo a causa d'infiltrazioni provenienti dallo stesso;
- le pareti del locale sgombero posto il piano primo interrato, a causa delle infiltrazioni ripetute che si manifestano in corrispondenza di significativi rovesci temporaleschi, che l'impermeabilizzazione della soprastante terrazza comune non riesce a trattenere, per possibile/probabile fessurazione della guaina e/ insufficiente risolto sul perimetro della stessa, ovvero per insufficiente capacità di deflusso del sistema di scarico ;
- Rivestimento:** ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di marmo, condizioni: buone.
- Infilssi interni:** tipologia: a scomparsa, materiale: legno, condizioni: buone.
- Manto di copertura:** materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
- Plafoni:** materiale: stucco veneziano, condizioni: buone, salvo la zona ingresso per infiltrazioni dal terrazzo soprastante ed il locale sgombero al piano primo interrato per la presenza di infiltrazioni ripetute che si manifestano in corrispondenza di significativi rovesci temporaleschi, che l'impermeabilizzazione della soprastante terrazza comune non riesce a trattenere, per possibile/probabile fessurazione della guaina e/o insufficiente risolto sul perimetro della stessa (probabilmente in corrispondenza della portafinestra dell'alloggio identificato al mapp. 1428/715, ovvero per insufficiente capacità di deflusso del sistema di scarico (con vano montacarichi chiuso);
- Pavimentazione interna:** materiale: parquet/piastrelle di marmo/moquette, condizioni: buone, salvo al piano interrato in corrispondenza del locale sgombero dove la presenza di forte umidità da infiltrazioni ha ammalorato la moquette
- Pavimentazione esterna:** materiale: pietra naturale, condizioni: buone nella corte interna e nei passaggi pedonali coperti, sufficienti nella zona terrazza antistante l'appartamento.

Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in cemento/gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo; alimentazione: gas metano, rete di distribuzione: sottotraccia, diffusori: radiatori, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: da collaudare
<i>Antenna TV:</i>	tipologia: rettilinea e parabolica, condizioni: buone, conformità: da collaudare
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleodinamico, condizioni: buone, conformità: da collaudare

Descrizione autorimessa interrata di cui al punto A1

Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.

L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura.

Identificata al catasto fabbricati come bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: a platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Incastellatura:</i>	materiale: micro pali perimetrali di ferro, condizioni: non verificabili
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. pieno, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: buone. <u>Il vano corsa per il carico/scarico è stato chiuso con putrelle in acciaio con lamiera grecata sovrapposta (senza alcun progetto depositato)</u>
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa singola, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: porta ad anta a battente tipo EI, materiale: acciaio con isolante termico interno, accessori: maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura blocchi di cls, rivestimento interno: intonaco, condizioni: sufficienti, ma con generalizzata presenza di umidità dovuta ad infiltrazioni/condensa
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: pannelli fissi, materiale: ferro, condizioni: buone. tipologia: saracinesche a maglie (pericolose in fase di salita/discesa del montacarichi, perché prive di dispositivo che impedisca l'inserimento di arti superiori/inferiori attraverso di esse), materiale: ferro, condizioni: buone (a vista, non è stata effettuata prova di funzionamento con azionamento elettrico).

Manto di copertura/

Pavimentazione esterna: materiale: piastrelle in pietra naturale, condizioni: in alcuni punti precarie
materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.

Plafoni: materiale: a vista senza intonaco, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa.

Pavimentazione interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa. Si evidenzia che in corrispondenza di alcune saracinesche il taglio nella soletta per consentire il passaggio dei montacarichi, va oltre le saracinesche stesse e che tali varchi estremamente pericolosi, sono stati ad oggi "chiusi" provvisoriamente con pannelli di legno da cantiere in fase di marcescenza, stante l'elevata presenza di umidità.

Impianti:

Elettrico: tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Fognatura: non è stato individuato il sistema di raccolta e scarico delle acque piovane.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 28Reg/26Prop. Del. del 14/05/2010, [redacted] Serie Avvisi e Concorsi n. 29 del 21/07/2010 l'immobile è stato inventariato con la "scheda n°711071062 dell'inventario dei beni Culturali e Ambientali" ed è identificato nel Sistema Insediativo della Città Storica Antica e Moderna nei tessuti storici stratificati su impianti originari: Tessuto dei Borghi Storici (TS2), regolato dall'art. 24.1.2 del Piano delle Regole ed in cui il tipo di intervento consentito è quello di Risanamento Conservativo (Rc) regolato dall'art. 10.1.4 dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

Art. 10.1.4 - Risanamento conservativo (Rc)

Sono interventi di Risanamento conservativo (Rc), ai sensi dell'articolo 27 comma 1 lettera c) della L.R. 1212005, gli interventi edilizi ed opere finalizzati al recupero dell'abitabilità con ripristino igienico, statico, funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume degli edifici e rispettando il sistema strutturale e gli elementi morfologici caratterizzanti.

Tali interventi comprendono pertanto il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono inoltre consentite modifiche del numero delle unità immobiliari, nonché l'eventuale inserimento di soppalchi, per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purché non si compromettano i caratteri storici dell'edificio e gli elementi architettonici di pregio.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, compatibilmente alle prescrizioni dettate in proposito dalle norme regolanti il Tessuto di appartenenza dell'edificio e che venga rispettata la conservazione dell'edificio stesso secondo quanto sopra previsto.

Gli interventi sugli spazi aperti comprendono le opere finalizzate al miglioramento e alla valorizzazione degli elementi formali, degli impianti vegetazionali, dei manufatti e degli arredi, purché rispettosi dell'assetto storico e paesistico- ambientale.

Art. 24.1.2 - Tessuto dei Borghi Storici (TS2)

Incluse i tessuti dei cinque borghi storici che si sviluppano lungo i tracciati di accesso alle porte storiche di Città Alta lungo la cerchia delle mura (Porta S. Alessandro e Porta S. Agostino) o lungo i tracciati storici e i percorsi del sistema collinare al quale la città storica appartiene; sono caratterizzati da lotto di impianto medioevale con riconoscibile impianto e tipologia originale degli edifici e delle relative tipologie architettoniche; comprendono alcune delle parti più antiche della città trasformate nel tempo con rifusioni e sostituzioni delle tipologie originarie e ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca e moderna.

Questo tipo di patrimonio edilizio deve essere riqualificato e trasformato senza perdere la sua capacità di essere significativo alla scala microurbana e di connotare profondamente la cultura spaziale dell'intero centro storico.

La modalità d'intervento ammessa secondo quanto riportato nella apposita sezione delle Schede dei "Cataloghi dei Borghi storici" allegati al Piano delle Regole è il risanamento conservativo. In generale, gli

interventi devono essere orientati al recupero integrale dei tratti identificativi e delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni '50. Cornicioni, marcapiani, ringhiere o altri elementi architettonici e decorativi di pregio dovranno essere conservati.

Le superfetazioni costruite dopo il secondo dopoguerra dovranno di norma essere oggetto di demolizione senza ricostruzione (d).

Per quanto attiene le destinazioni d'uso ammesse ed escluse si rimanda espressamente alle previsioni dell'art. 23.3 e alla tabella ad esso integrata.

In particolare, per quanto riguarda le funzioni commerciali C2, nel caso in cui non sia possibile garantire realizzabilità di nuovi parcheggi in prossimità di tali funzioni, è possibile derogare alle disposizioni di cui all'art. 16.2 relative alle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi privati e pubblici o ad uso pubblico attraverso parcheggi di nuova realizzazione, utilizzando, in alternativa, quelli esistenti e/o previsti dal Piano dei Servizi, entro un raggio di distanza massimo di 300 metri dalla struttura commerciale, mediante apposita sottoscrizione di convenzione per l'utilizzo degli stessi. Tale convenzione dovrà essere mantenuta efficace per tutto il periodo di esercizio della attività commerciale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi similari si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semicentrale, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

Nella valutazione è stata anche considerata la presenza di potenziale autorimessa interrata attualmente ancora in corso di costruzione, nonché la possibilità di sfruttare ai fini del parcheggio l'area comune al piano terra (terrazza/corte interna).

Infatti, secondo le testimonianze raccolte presso la proprietà e gli stessi inquilini, a lavori pressoché ultimati della suddetta autorimessa, durante una delle prove preliminari del dispositivo meccanico per il carico/scarico degli automezzi lo stesso è collassato pochi giorni prima di effettuare il collaudo.

Da allora il dispositivo è stato rimosso, ma non è stato sostituito, pertanto i futuri acquirenti, se vorranno, dovranno farsi carico dell'ultimazione dei lavori per ottenere un prezioso posto auto in una zona residenziale di pregio della città, che però presenta una grave carenza di posti auto pubblici.

Poiché per ultimare tali lavori, comprendenti anche il rifacimento completo del manto impermeabile sottostante la terrazza di copertura dell'autorimessa (che attualmente sta causando danni al piano interrato del subalterno 703), si stima che i costi equivalgano al valore venale dei posti auto coperti che se ne possono ricavare, non è stato dato un valore per il fabbricato interrato già realizzato (pur trattandosi di un manufatto dal costo significativo), perché lo stesso richiederebbe un deprezzamento pari al valore stesso, per le opere mancanti.

In merito alle infiltrazioni citate in precedenza vengono considerate nei deprezzamenti pari al valore del piano interrato, poiché richiedono un intervento complessivo sulle impermeabilizzazioni e stante l'umidità riscontrata non sono attualmente utilizzabili, sia per l'insalubrità degli ambienti, sia per il deterioramento che eventuali materiali ivi collocati.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento al piano terra	68,58	€ 2.800,00	€ 192.024,00
Appartamento al piano primo interrato	27,78	€ 2.800,00	€ 77.784,00
	96,36		€ 269.808,00

- Valore corpo:	€ 269.808,00
- Valore accessori (autorimessa interrata in corso di costruzione):	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 269.808,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 269.808,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	68,58+55,56	€ 269.808,00	€ 269.808,00
			€ 269.808,00	€ 269.808,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 40.471,20
- Riduzione percentuale 30% per esistenza di contratto di locazione (sup. 18 mesi):	€ 80.942,40
- Riduzione percentuale 50% del valore del piano interrato, per mancanza di attuale possibilità di fruizione:	€ 38.892,20

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 109.502,80

(diconsi Euro centonovemilacinquecentodie/80)

**Beni in Bergamo (BG) Via San Tomaso,21
Lotto 4**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.
L'alloggio, posto al piano terra con accesso indipendente da passaggio coperto comune, è un monofocale, che si affaccia sulla via San Tomaso, dotato di bagno e relativo antibagno con una superficie lorda complessiva di mq 43,74 circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

1, foglio 39, mappale 1428, subalterno 704, categoria A/2, classe 5, consistenza 1,5 vani, posto al piano T - rendita: Euro 170,43 - registrata all'UTE con la scheda prot. n.BG0197702 del 15/09/2005.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario: prospetto su via San Tomaso, passaggio coperto e vano scale comuni di cui al mapp. 1428/716, edificio in aderenza di cui al mapp. 1429.

- A1. Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.
L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura

Identificato al catasto fabbricati:

- bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale semicentrale di pregio, con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali;

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di Comune di Bergamo, con sede in Bergamo, contro

9513 Serie 2A e trascritto a Bergamo in data 11/05/1999 ai nn. 18189/13548.

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

- Integrazione ad Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di Comune di Bergamo, con sede in Bergamo, contro [redacted] stipulato in data [redacted] trascritto a Bergamo in data 30/10/1999 ai nn. 42658/31180, in cui si riporta: "art. 3 - ... omissis ... - il posto auto n. 2 posto al piano interrato - 1° livello si intende legato da vincolo pertinenziale di cui all'art. 9 comma 5° della Legge 122/89 con l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al foglio 6 con il mappale 1428 subalterno 2(ora 704 n.d.a.), Comune censuario di Bergamo; ..." (per una corretta individuazione del posto auto, fare riferimento alla documentazione riportata nell'allegato n. 17).

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [redacted] [redacted] 314, trascritto a Bergamo in data 21/12/2012 ai nn. 54935/37536 - Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito di Euro 5.763.475,62.= oltre agli interessi successivi, alle spese di notifica dell'atto di precetto e del lodo, ed ai successivi compensi e spese occorrente.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- l'altezza interna dell'appartamento indicata non corrisponde, poiché il soffitto è caratterizzato da volte incrociate che rendono l'altezza interna pari a m. 3,68 circa.

In merito all'autorimessa interrata in corso di costruzione (vedasi allegato n°17)

- la terrazza a copertura dell'autorimessa interrata era prevista in larga parte coperta da area verde per giardino pensile con piccolo gazebo, mentre risulta completamente piastrellata;
- l'altezza interpiano del I livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,50;
- l'altezza interpiano del II livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,45;
- l'altezza interpiano del III livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,43;
- le dimensioni dei piani risultano lievemente differenti;
- la zona di accesso all'autorimessa al I livello interrato risulta differente e spostata verso Sud;
- l'apertura per consentire il carico/scarico delle autovetture è stata chiusa ed i parapetti di protezione rimossi.

4.3.2. Conformità catastale:

- l'altezza interna dell'appartamento indicata non corrisponde, poiché il soffitto è caratterizzato da volte incrociate che rendono l'altezza interna pari a m. 3,68 circa.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile fa parte del condominio "San Tomaso,21", attualmente amministrato dallo studio [redacted] che ha fornito le seguenti informazioni:

Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile:	€ 320,00.=
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia;	€ 0,00.=
Spese condominiali gestione ordinaria scadute ed insolute alla data della perizia	€ 160,00.=

- A seguito della chiusura del vano montacarichi per auto e pavimentazione del giardino, sulla terrazza comune in difformità alle autorizzazioni edilizie rilasciate è stato avviato un procedimento sanzionatorio promosso dal Comune di Bergamo a seguito di sopralluogo effettuato in data 31/01/2014, vedasi allegato n.17, che al momento non risulta sanato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.4 Attuali proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED] data 31/05/2002 al n. 60192 di rep., trascritto a Bergamo in data 14/06/2002 ai nn. 26035/19025.

I dati catastali risultano dalle seguenti denunce:

- Tipo Mappale approvato in data 15/07/2014 con prot. 2014/BG0118300 in cui le originarie particelle al Catasto Fabbricati distinte al foglio 39 con i mappali 1428 e 56 (graffato con il 1428/712), sono state soppresse per originare la nuova particella del foglio 39, mappale 1428.
- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 712 graffato con mappale 56 e mappale 1428 subalterni 702 e 711, presentata a Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123616, per divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428 subalterno 713-714-715.
- Denuncia di variazione dell'originaria particella distinta al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 713, presentata a Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123613, inserimento in sottoelevazione, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428, subalterni 716 e 717.

6.5 Precedenti proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED] proprietari dal 19/02/1980 al 31/08/1992, in dipendenza della successione intestata in morte di [REDACTED] in data 19/02/1980 con nota di n. 1023 vol. 1980: certificato di denunciata successione trascritto a Bergamo con nota 13/05/1981 ai nn. 12443/9673.

[REDACTED]
[REDACTED] in forza di atto di compravendita a firma di [REDACTED] trascritto a Bergamo in data 03/09/1992 ai nn. 29941/21521.

I dati catastali risultano dalla seguente denuncia:

- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 39, con il mappale 1428 da subalterno 1 a subalterno 11 compresi, presentata a Catasto Fabbricati in data 15/09/2005 e protocollata al n. BG0197702, con successiva variazione nel classamento, in virtù del protocollo n. BG0191408 in data 15/09/2006, per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428 da subalterno 701 a subalterno 712 compresi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato risulta edificato in epoca remota anteriore al 01/09/1967.

P.E. n. 1 – Autorizzazione Edilizia n°817/85 per opere consistenti in posa ponteggio per rifacimento facciata, intestata a [REDACTED] concessione rilasciata in data 29/01/1986.

P.E. n. 2 – Concessione Edilizia n°13190 per opere consistenti in risanamento conservativo edificio residenziale, intestata a [REDACTED]

P.E. n. 3 – Autorizzazione Edilizia n°3004 per opere consistenti in formazione autorimesse interrata, intestata a [REDACTED]

La suddetta autorizzazione è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 463/98 E.P. rilasciata in data 17/05/1999.

P.E. n. 4 – Permesso di costruire n°5755 per opere consistenti in ampliamento accesso carrale, intestata a [REDACTED]

Il suddetto permesso è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 4374/2002 Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Permesso di costruire n°5756 per opere consistenti in completamento lavori in variante alla A.E. n°3004 del 13/12/1999 – realizzazione autorimesse interrata, [REDACTED]

Il suddetto permesso è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 4373/2002 Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Concessione Edilizia in sanatoria n°2288 per opere consistenti in modifiche interne ed esterne, intestata a [REDACTED]

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21. L'alloggio, posto al piano terra con accesso indipendente da passaggio coperto comune, è un monolocale, che si affaccia sulla via San Tomaso, dotato di bagno e relativo antibagno con una superficie lorda complessiva di mq 43,74 circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a [REDACTED]

A [REDACTED]
scheda prot. n.BG0197702 del 15/09/2005.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario: prospetto su via San Tomaso, passaggio coperto e vano scale comuni di cui al mapp. 1428/716, edificio in aderenza di cui al mapp. 1429.

La classe energetica dell'appartamento secondo quanto riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica registrato presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), risulta essere la "G" con $EP_b = 477,31$ kWh/m²a.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	43,74	1,00	43,74
	Sup. reale lorda	43,74		43,74

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: muri controterra, materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
Solai: tipologia: volte incrociate in mattoni, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
Scale: tipologia: a due rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone condominiale:</i>	tipologia: anta doppia a battente con apertura elettrica automatica con portina per accesso pedonale, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Ingresso:</i>	tipologia: portoncino blindato ad anta singola a battente, materiale: ferro rivestito in legno, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta doppia a battente, materiale: PVC e vetrocamera, protezione: inferiate, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento esterno: intonaco, condizioni: buone.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento: stucco veneziano, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di marmo, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a scomparsa, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stucco veneziano, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle di marmo, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in cemento/gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo; alimentazione: gas metano, rete di distribuzione: sottotraccia, diffusori: radiatori, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: da collaudare
<i>Antenna TV:</i>	tipologia: rettilinea e parabolica, condizioni: buone, conformità: da collaudare
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleodinamico, condizioni: buone, conformità: da collaudare

Descrizione autorimessa interrata di cui al punto A1

Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.

L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura.

Identificata al catasto fabbricati come bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: a platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Incastellatura:</i>	materiale: micro pali perimetrali di ferro, condizioni: non verificabili
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. pieno, condizioni: buone.

- Copertura:** tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: buone. Il vano corsa per il carico/scarico è stato chiuso con putrelle in acciaio con lamiera grecata sovrapposta (senza alcun progetto depositato)
- Scale:** tipologia: a rampa singola, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Infissi esterni:** tipologia: porta ad anta a battente tipo EI, materiale: acciaio con isolante termico interno, accessori: maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:** materiale: muratura blocchi di cls, rivestimento interno: intonaco, condizioni: sufficienti, ma con generalizzata presenza di umidità dovuta ad infiltrazioni/condensa
- Infissi interni:** tipologia: pannelli fissi, materiale: ferro, condizioni: buone.
tipologia: saracinesche a maglie (pericolose in fase di salita/discesa del montacarichi, perché prive di dispositivo che impedisca l'inserimento di arti superiori/inferiori attraverso di esse), materiale: ferro, condizioni: buone (a vista, non è stata effettuata prova di funzionamento con azionamento elettrico).
- Manto di copertura/**
- Pavimentazione esterna:** materiale: piastrelle in pietra naturale, condizioni: in alcuni punti precarie
materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
- Plafoni:** materiale: a vista senza intonaco, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa.
- Pavimentazione interna:** materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa. Si evidenzia che in corrispondenza di alcune saracinesche il taglio nella soletta per consentire il passaggio del montacarichi, va oltre le saracinesche stesse e che tali varchi estremamente pericolosi, sono stati ad oggi "chiusi" provvisoriamente con pannelli di legno da cantiere in fase di marcescenza, stante l'elevata presenza di umidità.
- Impianti:**
- Elettrico:** tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
- Fognatura:** non è stato individuato il sistema di raccolta e scarico delle acque piovane.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 28Reg/26Prop. Del. del 14/05/2010, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 29 del 21/07/2010 l'immobile è stato inventariato con la "scheda n°711071062 dell'inventario dei beni Culturali e Ambientali" ed è identificato nel Sistema Insediativo della Città Storica Antica e Moderna nei tessuti storici stratificati su impianti originari: Tessuto dei Borghi Storici (TS2), regolato dall'art. 24.1.2 del Piano delle Regole ed in cui il tipo di intervento consentito è quello di Risanamento Conservativo (Rc) regolato dall'art. 10.1.4 dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

Art. 10.1.4 - Risanamento conservativo (Rc)

Sono interventi di Risanamento conservativo (Rc), ai sensi dell'articolo 27 comma 1 lettera c) della L.R. 1212005, gli interventi edilizi ed opere finalizzati al recupero dell'abitabilità con ripristino igienico, statico, funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume degli edifici e rispettando il sistema strutturale e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

Tali interventi comprendono pertanto il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono inoltre consentite modifiche del numero delle unità immobiliari, nonché l'eventuale inserimento di soppalchi, per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purché non si compromettano i caratteri storici dell'edificio e gli elementi architettonici di pregio.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, compatibilmente alle prescrizioni dettate in proposito dalle norme regolanti il Tessuto di appartenenza dell'edificio e che venga rispettata la conservazione dell'edificio stesso secondo quanto sopra previsto.

Gli interventi sugli spazi aperti comprendono le opere finalizzate al miglioramento e alla valorizzazione degli elementi formali, degli impianti vegetazionali, dei manufatti e degli arredi, purchè rispettosi dell'assetto storico e paesistico- ambientale.

Art. 24.1.2 – Tessuto dei Borghi Storici (TS2)

Incluse i tessuti dei cinque borghi storici che si sviluppano lungo i tracciati di accesso alle porte storiche di Città Alta lungo la cerchia delle mura (Porta S. Alessandro e Porta S. Agostino) o lungo i tracciati storici e i percorsi del sistema collinare al quale la città storica appartiene; sono caratterizzati da lotto di impianto medioevale con riconoscibile impianto e tipologia originale degli edifici e delle relative tipologie architettoniche; comprendono alcune delle parti più antiche della città trasformate nel tempo con rifusioni e sostituzioni delle tipologie originarie e ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca e moderna.

Questo tipo di patrimonio edilizio deve essere riqualificato e trasformato senza perdere la sua capacità di essere significativo alla scala microurbana e di connotare profondamente la cultura spaziale dell'intero centro storico.

La modalità d'intervento ammessa secondo quanto riportato nella apposita sezione delle Schede dei "Cataloghi dei Borghi storici" allegati al Piano delle Regole è il risanamento conservativo. In generale, gli interventi devono essere orientati al recupero integrale dei tratti identificativi e delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni '50. Cornicioni, marcapiani, ringhiere o altri elementi architettonici e decorativi di pregio dovranno essere conservati.

Le superfetazioni costruite dopo il secondo dopoguerra dovranno di norma essere oggetto di demolizione senza ricostruzione (d).

Per quanto attiene le destinazioni d'uso ammesse ed escluse si rimanda espressamente alle previsioni dell'art. 23.3 e alla tabella ad esso integrata.

In particolare, per quanto riguarda le funzioni commerciali C2, nel caso in cui non sia possibile garantire realizzabilità di nuovi parcheggi in prossimità di tali funzioni, è possibile derogare alle disposizioni di cui all'art. 16.2 relative alle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi privati e pubblici o ad uso pubblico attraverso parcheggi di nuova realizzazione, utilizzando, in alternativa, quelli esistenti e/o previsti dal Piano dei Servizi, entro un raggio di distanza massimo di 300 metri dalla struttura commerciale, mediante apposita sottoscrizione di convenzione per l'utilizzo degli stessi. Tale convenzione dovrà essere mantenuta efficace per tutto il periodo di esercizio della attività commerciale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semicentrale, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

Nella valutazione è stata anche considerata la presenza di potenziale autorimessa interrata attualmente ancora in corso di costruzione, nonché la possibilità di sfruttare ai fini del parcheggio l'area comune al piano terra (terrazza/corte interna).

Infatti, secondo le testimonianze raccolte presso la proprietà e gli stessi inquilini, a lavori pressoché ultimati della suddetta autorimessa, durante una delle prove preliminari del dispositivo

meccanico per il carico/scarico degli automezzi lo stesso è collassato pochi giorni prima di effettuare il collaudo.

Da allora il dispositivo è stato rimosso, ma non è stato sostituito, pertanto i futuri acquirenti, se vorranno, dovranno farsi carico dell'ultimazione dei lavori per ottenere un prezioso posto auto in una zona residenziale di pregio della città, che però presenta una grave carenza di posti auto pubblici.

Poiché per ultimare tali lavori, comprendenti anche il rifacimento completo del manto impermeabile sottostante la terrazza di copertura dell'autorimessa (che attualmente sta causando danni al piano interrato del subalterno 703), si stima che i costi equivalgano al valore venale dei posti auto coperti che se ne possono ricavare, non è stato dato un valore per il fabbricato interrato già realizzato (pur trattandosi di un manufatto dal costo significativo), perché lo stesso richiederebbe un deprezzamento pari al valore stesso, per le opere mancanti.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	43,74	€ 2.500,00	€ 109.350,00
	43,74		€ 109.350,00

- Valore corpo:	€ 109.350,00
- Valore accessori (autorimessa interrata in corso di costruzione):	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 109.350,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 109.350,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	43,74	€ 109.350,00	€ 109.350,00
			€ 109.350,00	€ 109.350,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 16.402,50

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 92.947,50

(diconsi Euro novantaduemilanovecentoquarantasette/50)

**Beni in Bergamo (BG) Via San Tomaso,21
Lotto 5**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.

L'alloggio, posto ai piani primo e primo ammezzato, si affaccia su via San Tomaso ed al primo ammezzato ha due oblò con vista sulla corte comune interna e si articola come segue:

- al piano primo: ingresso, antibagno e bagno, camera da letto e soggiorno con angolo cottura e scala interna a giorno per accesso al piano primo ammezzato, con una superficie lorda complessiva di mq 63,97 circa;
- scala a giorno, soppalco con affaccio sul sottostante soggiorno con area guardaroba, bagno ed un locale pluriuso con una superficie lorda complessiva di mq 60,33 circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a [redacted]
- per la quota di 1/1, foglio 39, mappale 1428, subalterno 705, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, posto al piano 1 - rendita: Euro 397,67 - registrata all'UTE con la scheda prot. n.BG0197702 del 15/09/2005.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano primo: prospetto su via San Tomaso, appartamento di cui al mapp. 1428/706, vano scala comune di cui al mapp. 1428/716, edificio in aderenza di cui al mapp. 1429.
- al piano primo ammezzato: vuoto su piano inferiore, appartamento di cui al mapp. 1428/706, prospetto su corte interna comune di cui al mapp. 1428/716, vano scala comune di cui al mapp. 1428/716, edificio in aderenza di cui al mapp. 1429.

- A1. Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.

L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura

Identificato al catasto fabbricati:

- bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale semicentrale di pregio, con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali;

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla [redacted] in qualità di conduttore ai sensi del Contratto di Locazione ad Uso Abitazione.

Il contratto di affitto è del tipo 4+4, per l'importo di € 8.400,00,= annuo, stipulato in data 05/08/2009 con decorrenza dal 01/09/2009 e scadenza il 31/08/2013, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bergamo in data 05/08/2009 al n°4525 Serie 3.

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

Il contratto è stato stipulato in data anteriore al pignoramento.

In data 18/04/2014 l'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziale per la procedura esecutiva ha inviato disdetta del contratto, che sarà efficace alla scadenza naturale del contratto, ovvero 31/08/2017, salvo anticipo da parte dell'attuale inquilino.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di Comune di Bergamo, con sede in Bergamo, [redacted]

[redacted] in data 11/05/1999 ai nn. 18189/13548.

- Integrazione ad Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di Comune di Bergamo, con sede in Bergamo, [redacted]

[redacted] e trascritto a Bergamo in data 30/10/1999 ai nn. 42658/31180, in cui si riporta: "art. 3 - ... omissis ... - il posto auto n. 7 posto al piano interrato - 3° livello si intende legato da vincolo pertinenziale di cui all'art. 9 comma 5° della Legge 122/89 con l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al foglio 6 con il mappale 1428 subalterno 7(ora 705 n.d.a.), Comune censuario di Bergamo; ..." (per una corretta individuazione del posto auto, fare riferimento alla documentazione riportata nell'allegato n. 17).

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- Contratto di Locazione ad Uso abitativo in data 05/08/2009.

Locatore: [redacted]

Conduttore: [redacted]

Atto registrato all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 05/08/2009 al n°4525 Serie 3. La locazione ha durata di 4+4 anni con decorrenza dal 01/09/2009 e scadenza il 31/08/2013.

Il prezzo di locazione è stabilito in € 8.400,00.= annuo, da pagarsi in N° 4 rate trimestrali anticipate con scadenza il 01/09, 01/12, 01/03 e 01/06 di ogni anno. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura pari alla variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, per le famiglie di operai e impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del contratto.

In data 18/04/2014 l'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziale per la procedura esecutiva ha inviato disdetta del contratto, che sarà efficace alla scadenza naturale del contratto, ovvero 31/08/2017, salvo anticipo da parte dell'attuale inquilino.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore [redacted]

[redacted] ha di
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 13/12/2012 al n. 9314, trascritto a Bergamo in data 21/12/2012 ai nn. 54935/37536 - Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito di Euro 5.763.475,62.= oltre agli interessi successivi, alle spese di notifica dell'atto di precetto e del lodo, ed ai successivi compensi e spese occorrente.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In merito all'autorimessa interrata in corso di costruzione (vedasi allegato n°17)

- la terrazza a copertura dell'autorimessa interrata era prevista in larga parte coperta da area verde per giardino pensile con piccolo gazebo, mentre risulta completamente piastrellata;
- l'altezza interpiano del I livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,50;
- l'altezza interpiano del II livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,45;
- l'altezza interpiano del III livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,43;
- le dimensioni dei piani risultano lievemente differenti;
- la zona di accesso all'autorimessa al I livello interrato risulta differente e spostata verso Sud;
- l'apertura per consentire il carico/scarico delle autovetture è stata chiusa ed i parapetti di protezione rimossi.

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile fa parte del condominio "San Tomaso,21", attualmente amministrato dallo studio [redacted] che ha fornito le seguenti informazioni:

Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile:	€ 750,00,=
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia;	€ 0,00,=
Spese condominiali gestione ordinaria scadute ed insolute alla data della perizia	€ 400,00,=

- A seguito della chiusura del vano montacarichi per auto e pavimentazione del giardino, sulla terrazza comune in difformità alle autorizzazioni edilizie rilasciate è stato avviato un procedimento sanzionatorio promosso dal Comune di Bergamo a seguito di sopralluogo effettuato in data 31/01/2014, vedasi allegato n.17, che al momento non risulta sanato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.5 Attuali proprietari:

[redacted] n. 60192 di rep., trascritto a Bergamo in data 14/06/2002 ai nn. 26035/19025.

I dati catastali risultano dalle seguenti denunce:

- Tipo Mappale approvato in data 15/07/2014 con prot. 2014/BG0118300 in cui le originarie particelle al Catasto Fabbricati distinte al foglio 39 con i mappali 1428 e 56 (graffato con il 1428/712), sono state soppresse per originare la nuova particella del foglio 39, mappale 1428.
- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 712 graffato con mappale 56 e mappale 1428 subalterni 702 e 711, presentata a Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123616, per divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428 subalterno 713-714-715.
- Denuncia di variazione dell'originaria particella distinta al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 713, presentata a Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123613, inserimento in sottoelevazione, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428, subalterni 716 e 717.

6.6 Precedenti proprietari:

[REDACTED]
in dipendenza della successione intestata in morte

[REDACTED]
1980; certificato di denunciata successione trascritto a Bergamo con nota 13/05/1981 ai nn. 12443/9673.

[REDACTED]
03/09/1992 ai nn. 29941/21521.

I dati catastali risultano dalla seguente denuncia:

- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 39, con il mappale 1428 da subalterno 1 a subalterno 11 compresi, presentata a Catasto Fabbricati in data 15/09/2005 e protocollata al n. BG0197702, con successiva variazione nel classamento, in virtù del protocollo n. BG0191408 in data 15/09/2006, per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428 da subalterno 701 a subalterno 712 compresi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato risulta edificato in epoca remota anteriore al 01/09/1967.

P.E. n. 1 – Autorizzazione Edilizia n°817/85 per opere consistenti in posa ponteggio per rifacimento facciata, intestata a [REDACTED] Concessione rilasciata in data 29/01/1986.

P.E. n. 2 – Concessione Edilizia n°13190 per opere consistenti in risanamento conservativo edificio residenziale, intestata a [REDACTED] in data 01/03/1996 – Prot. n. 93/974 E.P..

P.E. n. 3 – Autorizzazione Edilizia n°3004 per opere consistenti in formazione autorimesse interrata, intestata a [REDACTED]

La suddetta autorizzazione è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 463/98 E.P. rilasciata in data 17/05/1999.

P.E. n. 4 – Permesso di costruire n°5755 per opere consistenti in ampliamento accesso carrale, intestata a [REDACTED]

Il suddetto permesso è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 4374/2002 Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Permesso di costruire n°5756 per opere consistenti in completamento lavori in variante alla A.E. n°3004 del 13/12/1999 – realizzazione autorimessa interrata, [REDACTED]

Il suddetto permesso è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 4373/2002 Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Concessione Edilizia in sanatoria n°2292 per opere consistenti in modifiche interne ed esterne, intestata a [REDACTED]

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21. L'alloggio, posto ai piani primo e primo ammezzato, si affaccia su via San Tomaso ed al primo ammezzato ha due oblò con vista sulla corte comune interna e si articola come segue:

- al piano primo: ingresso, antibagno e bagno, camera da letto e soggiorno con angolo cottura e scala interna a giorno per accesso al piano primo ammezzato, con una superficie lorda complessiva di mq 63,97 circa;
- scala a giorno, soppalco con affaccio sul sottostante soggiorno con area guardaroba, bagno ed un locale pluriuso con una superficie lorda complessiva di mq 60,33 circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a [redacted], proprietà per la quota di 1/1, foglio 39, mappale 1428, subalterno 705, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, posto al piano 1 - rendita: Euro 397,67 - registrata all'UTE con la scheda prot. n.BG0197702 del 15/09/2005.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano primo: prospetto su via San Tomaso, appartamento di cui al mapp. 1428/706, vano scala comune di cui al mapp. 1428/716, edificio in aderenza di cui al mapp. 1429.
- al piano primo ammezzato: vuoto su piano inferiore, appartamento di cui al mapp. 1428/706, prospetto su corte interna comune di cui al mapp. 1428/716, vano scala comune di cui al mapp. 1428/716, edificio in aderenza di cui al mapp. 1429.

L'unità immobiliare presenta altezze differenti nelle diverse zone: sotto le zone soppalcate, ovvero ingresso, bagno e antibagno, porzioni del soggiorno e della camera, l'altezza interna è pari a m. 2,40; nelle parti non soppalcate, ovvero porzioni del soggiorno e della camera l'altezza interna è pari a m. 4,66 circa, mentre al primo ammezzato è pari a m. 2,00 circa.

La classe energetica dell'appartamento secondo quanto riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica registrato presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), risulta essere la "F" con $EP_h = 146,16$ kWh/m²a.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziato	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento a piano primo	Sup. reale lorda	63,97	1,00	63,97
Appartamento a piano I ammezzato (soppalco)	Sup. reale lorda	60,33	0,70	42,23
	Sup. reale lorda	124,30		106,20

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: muri controterra, materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: legno, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a due rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone condominiale:</i>	tipologia: anta doppia a battente con apertura elettrica automatica con portina per accesso pedonale, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Ingresso:</i>	tipologia: portoncino blindato ad anta singola a battente, materiale: ferro rivestito in legno, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta doppia a battente / vasistas, materiale: legno e vetrocamera / metallo e vetrocamera, protezione: persiane / assente, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento esterno: intonaco, condizioni: buone.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento: stucco veneziano, condizioni: buone.

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di marmo, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a scomparsa, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: legno/stucco veneziano, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle di marmo / parquet, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in cemento/gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo; alimentazione: gas metano, rete di distribuzione: sottotraccia, diffusori: radiatori, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: da collaudare
<i>Antenna TV:</i>	tipologia: rettilinea e parabolica, condizioni: buone, conformità: da collaudare
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleodinamico, condizioni: buone, conformità: da collaudare

Descrizione autorimessa interrata di cui al punto A1

Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21. L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura.

Identificata al catasto fabbricati come bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: a platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Incastellatura:</i>	materiale: micro pali perimetrali di ferro, condizioni: non verificabili
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. pieno, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: buone. <u>Il vano corsa per il carico/scarico è stato chiuso con putrelle in acciaio con lamiera grecata sovrapposta (senza alcun progetto depositato)</u>
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa singola, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: porta ad anta a battente tipo EI, materiale: acciaio con isolante termico interno, accessori: maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura blocchi di cls, rivestimento interno: intonaco, condizioni: sufficienti, ma con generalizzata presenza di umidità dovuta ad

- Infissi interni:** infiltrazioni/condensa
tipologia: pannelli fissi, materiale: ferro, condizioni: buone.
tipologia: saracinesche a maglie (pericolose in fase di salita/discesa del montacarichi, perché prive di dispositivo che impedisca l'inserimento di arti superiori/inferiori attraverso di esse), materiale: ferro, condizioni: buone (a vista, non è stata effettuata prova di funzionamento con azionamento elettrico).
- Manto di copertura/
Pavimentazione esterna:** materiale: piastrelle in pietra naturale, condizioni: in alcuni punti precarie
materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
- Plafoni:** materiale: a vista senza intonaco, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa.
- Pavimentazione interna:** materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa. Si evidenzia che in corrispondenza di alcune saracinesche il taglio nella soletta per consentire il passaggio del montacarichi, va oltre le saracinesche stesse e che tali varchi estremamente pericolosi, sono stati ad oggi "chiusi" provvisoriamente con pannelli di legno da cantiere in fase di marcescenza, stante l'elevata presenza di umidità.
- Impianti:**
- Elettrico:** tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
- Fognatura:** non è stato individuato il sistema di raccolta e scarico delle acque piovane.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 28Reg/26Prop. Del. del 14/05/2010, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 29 del 21/07/2010 l'immobile è stato inventariato con la "scheda n°711071062 dell'inventario dei beni Culturali e Ambientali" ed è identificato nel Sistema Insediativo della Città Storica Antica e Moderna nei tessuti storici stratificati su impianti originari: Tessuto dei Borghi Storici (TS2), regolato dall'art. 24.1.2 del Piano delle Regole ed in cui il tipo di intervento consentito è quello di Risanamento Conservativo (Rc) regolato dall'art. 10.1.4 dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

Art. 10.1.4 - Risanamento conservativo (Rc)

Sono interventi di Risanamento conservativo (Rc), ai sensi dell'articolo 27 comma 1 lettera c) della L.R. 12/2005, gli interventi edilizi ed opere finalizzati al recupero dell'abitabilità con ripristino igienico, statico, funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume degli edifici e rispettando il sistema strutturale e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

Tali interventi comprendono pertanto il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono inoltre consentite modifiche del numero delle unità immobiliari, nonché l'eventuale inserimento di soppalchi, per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purché non si compromettano i caratteri storici dell'edificio e gli elementi architettonici di pregio.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, compatibilmente alle prescrizioni dettate in proposito dalle norme regolanti il Tessuto di appartenenza dell'edificio e che venga rispettata la conservazione dell'edificio stesso secondo quanto sopra previsto.

Gli interventi sugli spazi aperti comprendono le opere finalizzate al miglioramento e alla valorizzazione degli elementi formali, degli impianti vegetazionali, dei manufatti e degli arredi, purché rispettosi dell'assetto storico e paesistico- ambientale.

Art. 24.1.2 - Tessuto dei Borghi Storici (TS2)

Include i tessuti dei cinque borghi storici che si sviluppano lungo i tracciati di accesso alle porte storiche di Città Alta lungo la cerchia delle mura (Porta S. Alessandro e Porta S. Agostino) o lungo i tracciati storici e i percorsi del sistema collinare al quale la città storica appartiene; sono caratterizzati da lotto di impianto medioevale con riconoscibile impianto e tipologia originale degli edifici e delle relative tipologie architettoniche; comprendono alcune delle parti più antiche della città trasformate nel tempo con rifusioni e sostituzioni delle tipologie originarie e ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca e moderna.

Questo tipo di patrimonio edilizio deve essere riqualificato e trasformato senza perdere la sua capacità di essere significativo alla scala microurbana e di connotare profondamente la cultura spaziale dell'intero centro storico.

La modalità d'intervento ammessa secondo quanto riportato nella apposita sezione delle Schede dei "Cataloghi dei Borghi storici" allegati al Piano delle Regole è il risanamento conservativo. In generale, gli interventi devono essere orientati al recupero integrale dei tratti identificativi e delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni '50. Cornicioni, marcapiani, ringhiere o altri elementi architettonici e decorativi di pregio dovranno essere conservati.

Le superfetazioni costruite dopo il secondo dopoguerra dovranno di norma essere oggetto di demolizione senza ricostruzione (d).

Per quanto attiene le destinazioni d'uso ammesse ed escluse si rimanda espressamente alle previsioni dell'art. 23.3 e alla tabella ad esso integrata.

In particolare, per quanto riguarda le funzioni commerciali C2, nel caso in cui non sia possibile garantire realizzabilità di nuovi parcheggi in prossimità di tali funzioni, è possibile derogare alle disposizioni di cui all'art. 16.2 relative alle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi privati e pubblici o ad uso pubblico attraverso parcheggi di nuova realizzazione, utilizzando, in alternativa, quelli esistenti e/o previsti dal Piano dei Servizi, entro un raggio di distanza massimo di 300 metri dalla struttura commerciale, mediante apposita sottoscrizione di convenzione per l'utilizzo degli stessi. Tale convenzione dovrà essere mantenuta efficace per tutto il periodo di esercizio della attività commerciale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semicentrale, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

Nella valutazione è stata anche considerata la presenza di potenziale autorimessa interrata attualmente ancora in corso di costruzione, nonché la possibilità di sfruttare ai fini del parcheggio l'area comune al piano terra (terrazza/corte interna).

Infatti, secondo le testimonianze raccolte presso la proprietà e gli stessi inquilini, a lavori pressoché ultimati della suddetta autorimessa, durante una delle prove preliminari del dispositivo meccanico per il carico/scarico degli automezzi lo stesso è collassato pochi giorni prima di effettuare il collaudo.

Da allora il dispositivo è stato rimosso, ma non è stato sostituito, pertanto i futuri acquirenti, se vorranno, dovranno farsi carico dell'ultimazione dei lavori per ottenere un prezioso posto auto in una zona residenziale di pregio della città, che però presenta una grave carenza di posti auto pubblici.

Poiché per ultimare tali lavori, comprendenti anche il rifacimento completo del manto impermeabile sottostante la terrazza di copertura dell'autorimessa (che attualmente sta causando danni al piano interrato del subalterno 703), si stima che i costi equivalgano al valore venale dei posti auto coperti che se ne possono ricavare, non è stato dato un valore per il fabbricato interrato già realizzato (pur trattandosi di un manufatto dal costo significativo), perché lo stesso richiederebbe un deprezzamento pari al valore stesso, per le opere mancanti.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento a piano primo	63,97	€ 2.800,00	€ 179.116,00
Appartamento a piano 1 ammezzato (soppalco)	42,23	€ 2.800,00	€ 118.244,00
	106,20		€ 297.360,00

- Valore corpo:	€ 297.360,00
- Valore accessori (autorimessa interrata in corso di costruzione):	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 297.360,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 297.360,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	63,97+60,33	€ 297.360,00 € 297.360,00	€ 297.360,00 € 297.360,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 44.604,00
- Riduzione percentuale 30% per esistenza di contratto di locazione (sup. 18 mesi):	€ 89.208,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

(dicorsi Euro centosessantatremilacinquecentoquarantotto/00) **€ 163.548,00**

**Beni in Bergamo (BG) Via San Tomaso,21
Lotto 6**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.

L'alloggio, posto ai piani primo e primo ammezzato, si affaccia su via San Tomaso e sulla corte comune interna e si articola come segue:

- al piano primo: ingresso, bagno, camera da letto, cucina, soggiorno e scala interna a giorno per accesso al piano primo ammezzato, con una superficie lorda complessiva di mq 70,22 circa;
- scala a giorno, soppalco con affaccio sul sottostante soggiorno con area guardaroba e bagno con una superficie lorda complessiva di mq 47,37 circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

consistenza 5 vani, posto al piano 1 - rendita: Euro 568,10 - registrata all'UTE con la scheda

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano primo: prospetto su via San Tomaso, edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, prospetto su corte interna e vano scala comuni di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/705.
- al piano primo ammezzato: vuoto su appartamento, edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, prospetto su corte interna comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/705.

- AI. Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21. L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura

Identificato al catasto fabbricati:

- bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale semicentrale di pregio, con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali;

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato

Usò Abitazione.

Il contratto di affitto è del tipo 4+4, per l'importo di € 9.000,00.= annuo, stipulato in data 30/07/2003 con decorrenza dal 01/08/2003 e scadenza il 31/07/2007, registrato all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 27/08/2003 al n°9151 Serie 3.

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

Il contratto è stato stipulato in data anteriore al pignoramento.
In data 18/04/2014 l'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziale per la procedura esecutiva ha inviato disdetta del contratto, che sarà efficace alla scadenza naturale del contratto, ovvero 31/07/2015, salvo anticipo da parte dell'attuale inquilino.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di Comune di Bergamo, con sede in Bergamo, [redacted]

[redacted]
11/05/1999 ai nn. 18189/13548.

- Integrazione ad Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di Comune di Bergamo, con sede in Bergamo, [redacted]

[redacted]
data 30/10/1999 ai nn. 42658/31180, in cui si riporta: "art. 3 - ... omissis ... - il posto auto n. 6 posto al piano interrato - 2° livello si intende legato da vincolo pertinenziale di cui all'art. 9 comma 5° della Legge 122/89 con l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al foglio 6 con il mappale 1428 subalterno 6(ora 706 n.d.a.), Comune censuario di Bergamo; ..." (per una corretta individuazione del posto auto, fare riferimento alla documentazione riportata nell'allegato n. 17).

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- Contratto di Locazione ad Uso Abitazione in data 30/07/2003.

Locatore: [redacted]

Conduttore: [redacted]

La locazione ha durata di 4+4 anni con decorrenza dal 01/08/2003 e scadenza il 31/07/2007.

Il prezzo di locazione è stabilito in € 9.000,00.= annuo, da pagarsi in n° 4 rate trimestrali anticipate con scadenza il 01/08, 01/11, 01/02, 01/05 di ogni anno. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura pari alla variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, per le famiglie di operai e impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del contratto.

In data 18/04/2014 l'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziale per la procedura esecutiva ha inviato disdetta del contratto, che sarà efficace alla scadenza naturale del contratto, ovvero 31/07/2015, salvo anticipo da parte dell'attuale inquilino.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [redacted]

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 13/12/2012 al n. 9314, trascritto a Bergamo in data 21/12/2012 ai nn. 54935/37536 - Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito di Euro 5.763.475,62.= oltre agli interessi successivi, alle spese di notifica dell'atto di precetto e del lodo, ed ai successivi compensi e spese occorrente.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In merito all'autorimessa interrata in corso di costruzione (vedasi allegato n°17)

- la terrazza a copertura dell'autorimessa interrata era prevista in larga parte coperta da area verde per giardino pensile con piccolo gazebo, mentre risulta completamente piastrellata;
- l'altezza interpiano del I livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,50;
- l'altezza interpiano del II livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,45;
- l'altezza interpiano del III livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,43;
- le dimensioni dei piani risultano lievemente differenti;
- la zona di accesso all'autorimessa al I livello interrato risulta differente e spostata verso Sud;
- l'apertura per consentire il carico/scarico delle autovetture è stata chiusa ed i parapetti di protezione rimossi.

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile fa parte del condominio "San Tomaso,21", attualmente amministrato dallo studio [redacted] che ha fornito le seguenti informazioni:

Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile:	€ 750,00.=
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia;	€ 0,00.=
Spese condominiali gestione ordinaria scadute ed insolute alla data della perizia	€ 0,00.=

- A seguito della chiusura del vano montacarichi per auto e pavimentazione del giardino, sulla terrazza comune in difformità alle autorizzazioni edilizie rilasciate è stato avviato un procedimento sanzionatorio promosso dal Comune di Bergamo a seguito di sopralluogo effettuato in data 31/01/2014, vedasi allegato n.17, che al momento non risulta sanato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.6 Attuali proprietari:

[redacted] trascritto a Bergamo in data 14/06/2002 ai nn. 26035/19025.

I dati catastali risultano dalle seguenti denunce:

- Tipo Mappale approvato in data 15/07/2014 con prot. 2014/BG0118300 in cui le originarie particelle al Catasto Fabbricati distinte al foglio 39 con i mappali 1428 e 56 (graffato con il 1428/712), sono state soppresse per originare la nuova particella del foglio 39, mappale 1428.
- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 712 graffato con mappale 56 e mappale 1428 subalterni 702 e 711, presentata a Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123616, per divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428 subalterno 713-714-715.
- Denuncia di variazione dell'originaria particella distinta al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 713, presentata a Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123613, inserimento in sottoelevazione, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428, subalterni 716 e 717.

6.7 Precedenti proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED] proprietari dal 19/02/1980 al 31/08/1992,
in dipendenza della successione [REDACTED]
[REDACTED] a Bergamo il 19/08/1980 al n. 1025 del
1980; certificato di denunciata successione trascritto a Bergamo con nota 13/05/1981 al nn.
12443/9673.

[REDACTED]
[REDACTED] a Bergamo in data
03/09/1992 ai nn. 29941/21521.

I dati catastali risultano dalla seguente denuncia:

- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 39, con il mappale 1428 da subalterno 1 a subalterno 11 compresi, presentata a Catasto Fabbricati in data 15/09/2005 e protocollata al n. BG0197702, con successiva variazione nel classamento, in virtù del protocollo n. BG0191408 in data 15/09/2006, per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428 da subalterno 701 a subalterno 712 compresi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato risulta edificato in epoca remota anteriore al 01/09/1967.

P.E. n. 1 – Autorizzazione Edilizia n°817/85 per opere consistenti in posa ponteggio per rifacimento facciata, intestata [REDACTED] concessione rilasciata in data 29/01/1986.

P.E. n. 2 – Concessione Edilizia n°13190 per opere consistenti in risanamento conservativo edificio residenziale, int [REDACTED]
in [REDACTED].

P.E. n. 3 – Autorizzazione Edilizia n°3004 per opere consistenti in formazione autorimesse interrata, in [REDACTED]

La suddetta autorizzazione è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 463/98 E.P. rilasciata in data 17/05/1999.

P.E. n. 4 – Permesso di costruire n°5755 per opere consistenti in ampliamento accesso carrale, intestata a [REDACTED]

Il suddetto permesso è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 4374/2002 Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Permesso di costruire n°5756 per opere consistenti in completamento lavori in variante alla A.E. n°3004 del 13/12/1999 – realizzazione autorimessa interrata, intestata [REDACTED]

Il suddetto permesso è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 4373/2002 Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Concessione Edilizia in sanatoria n°2291 per opere consistenti in modifiche interne ed esterne, intestata a [REDACTED]

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21. L'alloggio, posto ai piani primo e primo ammezzato, si affaccia su via San Tomaso e sulla corte comune interna e si articola come segue:

- al piano primo: ingresso, bagno, camera da letto, cucina, soggiorno e scala interna a giorno per accesso al piano primo ammezzato, con una superficie lorda complessiva di mq 70,22 circa;
- scala a giorno, soppalco con affaccio sul sottostante soggiorno con area guardaroba e bagno con una superficie lorda complessiva di mq 47,37 circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata

quota di 1/1, foglio 39, mappale 1428, subalterno 706, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, posto al piano 1 - rendita: Euro 568,10 - registrata all'UTE con la scheda prot. n.BG0197702 del 15/09/2005.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano primo: prospetto su via San Tomaso, edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, prospetto su corte interna e vano scala comuni di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/705.
- al piano primo ammezzato: vuoto su appartamento, edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, prospetto su corte interna comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/705.

L'unità immobiliare presenta altezze differenti nelle diverse zone: sotto le zone soppalcate, ovvero ingresso, bagno, cucina e porzioni del soggiorno e della camera, l'altezza interna è pari a m. 2,40; nelle parti non soppalcate, ovvero porzioni del soggiorno e della camera l'altezza interna è pari a m. 4,66 circa, mentre al primo ammezzato è pari a m. 2,00 circa.

La classe energetica dell'appartamento secondo quanto riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica registrato presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), risulta essere la "E" con $EP_h = 121,79$ KWh/m²a.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento a piano primo	Sup. reale lorda	70,22	1,00	70,22
Appartamento a piano I ammezzato (soppalco)	Sup. reale lorda	47,37	0,70	33,16
	Sup. reale lorda	117,59		103,38

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: muri controterra, materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: legno, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a due rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone condominiale:</i>	tipologia: anta doppia a battente con apertura elettrica automatica con portina per accesso pedonale, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Ingresso:</i>	tipologia: portoncino blindato ad anta singola a battente, materiale: ferro rivestito in legno, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta doppia a battente / oblò a vasistas, materiale: legno e vetrocamera / metallo e vetrocamera, protezione: persiane / assente, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento esterno: intonaco, condizioni: buone.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento: stucco veneziano, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di marmo, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a scomparsa, materiale: legno, condizioni: buone.

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: legno a vista / stucco veneziano, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle di marmo/parquet, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in cemento/gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo; alimentazione: gas metano, rete di distribuzione: sottotraccia, diffusori: radiatori, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: da collaudare
<i>Antenna TV:</i>	tipologia: rettilinea e parabolica, condizioni: buone, conformità: da collaudare
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleodinamico, condizioni: buone, conformità: da collaudare

Descrizione autorimessa interrata di cui al punto A1

Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21. L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura.

Identificata al catasto fabbricati come bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: a platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Incastellatura:</i>	materiale: micro pali perimetrali di ferro, condizioni: non verificabili
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. pieno, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: buone. <u>Il vano corsa per il carico/scarico è stato chiuso con putrelle in acciaio con lamiera grecata sovrapposta (senza alcun progetto depositato)</u>
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa singola, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: porta ad anta a battente tipo EI, materiale: acciaio con isolante termico interno, accessori: maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura blocchi di cls, rivestimento interno: intonaco, condizioni: sufficienti, ma con generalizzata presenza di umidità dovuta ad infiltrazioni/condensa
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: pannelli fissi, materiale: ferro, condizioni: buone.

tipologia: saracinesche a maglie (pericolose in fase di salita/discesa del montacarichi, perché prive di dispositivo che impedisca l'inserimento di arti superiori/inferiori attraverso di esse), materiale: ferro, condizioni: buone (a vista, non è stata effettuata prova di funzionamento con azionamento elettrico).

Manto di copertura/

Pavimentazione esterna: materiale: piastrelle in pietra naturale, condizioni: in alcuni punti precarie
materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.

Plafoni: materiale: a vista senza intonaco, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa.

Pavimentazione Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa. Si evidenzia che in corrispondenza di alcune saracinesche il taglio nella soletta per consentire il passaggio del montacarichi, va oltre le saracinesche stesse e che tali varchi estremamente pericolosi, sono stati ad oggi "chiusi" provvisoriamente con pannelli di legno da cantiere in fase di marcescenza, stante l'elevata presenza di umidità.

Impianti:

Elettrico: tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Fognatura: non è stato individuato il sistema di raccolta e scarico delle acque piovane.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 28Reg/26Prop. Del. del 14/05/2010, pubblicata sul sito del Comune di [redacted] 29 del 21/07/2010 l'immobile è stato inventariato con la "scheda n°711071062 dell'inventario dei beni Culturali e Ambientali" ed è identificato nel Sistema Insedativo della Città Storica Antica e Moderna nei tessuti storici stratificati su impianti originari: Tessuto dei Borghi Storici (TS2), regolato dall'art. 24.1.2 del Piano delle Regole ed in cui il tipo di intervento consentito è quello di Risanamento Conservativo (Rc) regolato dall'art. 10.1.4 dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

Art. 10.1.4 - Risanamento conservativo (Rc)

Sono interventi di Risanamento conservativo (Rc), ai sensi dell'articolo 27 comma 1 lettera c) della L.R. 1212005, gli interventi edilizi ed opere finalizzati al recupero dell'abitabilità con ripristino igienico, statico, funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume degli edifici e rispettando il sistema strutturale e gli elementi morfologici caratterizzanti.

Tali interventi comprendono pertanto il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono inoltre consentite modifiche del numero delle unità immobiliari, nonché l'eventuale inserimento di soppalchi, per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purché non si compromettano i caratteri storici dell'edificio e gli elementi architettonici di pregio.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, compatibilmente alle prescrizioni dettate in proposito dalle norme regolanti il Tessuto di appartenenza dell'edificio e che venga rispettata la conservazione dell'edificio stesso secondo quanto sopra previsto.

Gli interventi sugli spazi aperti comprendono le opere finalizzate al miglioramento e alla valorizzazione degli elementi formali, degli impianti vegetazionali, dei manufatti e degli arredi, purché rispettosi dell'assetto storico e paesistico-ambientale.

Art. 24.1.2 - Tessuto dei Borghi Storici (TS2)

Incluse i tessuti dei cinque borghi storici che si sviluppano lungo i tracciati di accesso alle porte storiche di Città Alta lungo la cerchia delle mura (Porta S. Alessandro e Porta S. Agostino) o lungo i tracciati storici e i percorsi del sistema collinare al quale la città storica appartiene; sono caratterizzati da lotto di impianto medioevale con riconoscibile impianto e tipologia originale degli edifici e delle relative tipologie architettoniche; comprendono alcune delle parti più antiche della città trasformate nel tempo con rifusioni e sostituzioni delle tipologie originarie e ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca e moderna.

Questo tipo di patrimonio edilizio deve essere riqualificato e trasformato senza perdere la sua capacità di essere significativo alla scala microurbana e di connotare profondamente la cultura spaziale dell'intero centro storico.

La modalità d'intervento ammessa secondo quanto riportato nella apposita sezione delle Schede dei "Cataloghi dei Borghi storici" allegati al Piano delle Regole è il risanamento conservativo. In generale, gli interventi devono essere orientati al recupero integrale dei tratti identificativi e delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni '50. Cornicioni, marcapiani, ringhiere o altri elementi architettonici e decorativi di pregio dovranno essere conservati.

Le superfetazioni costruite dopo il secondo dopoguerra dovranno di norma essere oggetto di demolizione senza ricostruzione (d).

Per quanto attiene le destinazioni d'uso ammesse ed escluse si rimanda espressamente alle previsioni dell'art. 23.3 e alla tabella ad esso integrata.

In particolare, per quanto riguarda le funzioni commerciali C2, nel caso in cui non sia possibile garantire realizzabilità di nuovi parcheggi in prossimità di tali funzioni, è possibile derogare alle disposizioni di cui all'art. 16.2 relative alle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi privati e pubblici o ad uso pubblico attraverso parcheggi di nuova realizzazione, utilizzando, in alternativa, quelli esistenti e/o previsti dal Piano dei Servizi, entro un raggio di distanza massimo di 300 metri dalla struttura commerciale, mediante apposita sottoscrizione di convenzione per l'utilizzo degli stessi. Tale convenzione dovrà essere mantenuta efficace per tutto il periodo di esercizio della attività commerciale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi similari si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semicentrale, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

Nella valutazione è stata anche considerata la presenza di potenziale autorimessa interrata attualmente ancora in corso di costruzione, nonché la possibilità di sfruttare ai fini del parcheggio l'area comune al piano terra (terrazza/corte interna).

Infatti, secondo le testimonianze raccolte presso la proprietà e gli stessi inquilini, a lavori pressoché ultimati della suddetta autorimessa, durante una delle prove preliminari del dispositivo meccanico per il carico/scarico degli automezzi lo stesso è collassato pochi giorni prima di effettuare il collaudo.

Da allora il dispositivo è stato rimosso, ma non è stato sostituito, pertanto i futuri acquirenti, se vorranno, dovranno farsi carico dell'ultimazione dei lavori per ottenere un prezioso posto auto in una zona residenziale di pregio della città, che però presenta una grave carenza di posti auto pubblici.

Poiché per ultimare tali lavori, comprendenti anche il rifacimento completo del manto impermeabile sottostante la terrazza di copertura dell'autorimessa (che attualmente sta causando danni al piano interrato del subalterno 703), si stima che i costi equivalgano al valore venale dei posti auto coperti che se ne possono ricavare, non è stato dato un valore per il fabbricato interrato già realizzato (pur trattandosi di un manufatto dal costo significativo), perché lo stesso richiederebbe un deprezzamento pari al valore stesso, per le opere mancanti.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento a piano primo	70,22	€ 3.000,00	€ 210.660,00
Appartamento a piano I ammezzato (soppalco)	33,16	€ 3.000,00	€ 99.480,00
	103,38		€ 310.140,00

- Valore corpo: € 310.140,00
- Valore accessori (autorimessa interrata in corso di costruzione): € 0,00
- Valore complessivo intero: € 310.140,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 310.140,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	70,22+47,37	€ 310.140,00	€ 310.140,00
			€ 310.140,00	€ 310.140,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 46.521,00
- Riduzione percentuale 20% per esistenza di contratto di locazione (inf. 18 mesi): € 62.028,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 201.591,00
(diconsi Euro duecentounomilacinquecentonovantuno/00)

**Beni in Bergamo (BG) Via San Tomaso,21
Lotto 7**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.

L'alloggio, posto ai piani primo e primo ammezzato, si affaccia sull'area verde a Sud di via San Tomaso e sulla corte comune interna e si articola come segue:

- al piano primo: ingresso, antibagno, bagno, zona giorno con angolo cottura, disimpegno, n°2 camere da letto, un secondo bagno ad un livello lievemente inferiore al piano primo, con una superficie lorda complessiva di mq 88,70 circa.
- al piano primo ammezzato: scala, e locale guardaroba con una superficie lorda complessiva di mq 17,70 circa.

L'appartamento è inoltre dotato di un terrazzo a servizio della zona giorno con affaccio sull'area verde a Sud di via San Tomaso ed un balcone a servizio di una camera aggettante sulla corte interna comune. con una superficie lorda complessiva di mq 7,42+2,34 = 9,76 circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a [redacted]
per la quota di 1/1, foglio 39, mappale 1428, subalterno 707, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, posto al piano 1 - rendita: Euro 568,10 - registrata all'UTE con la scheda prot. n.BG0123382 del 21/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano primo: vano scala comune di cui al mapp. 1428/716, prospetto corte interna comune di cui al mapp. 1428/716, edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, appartamento di cui al mapp. 1428/702, prospetto su terrazza comune di cui al mapp. 1428/717, edificio in aderenza di cui al mapp. 1429.
- al piano primo ammezzato: vuoto su appartamento, edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, appartamento di cui al mapp. 1428/702.

- A1. Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.
L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura

Identificato al catasto fabbricati:

- bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale semicentrale di pregio, con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali;

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal s [redacted] F. GGL GLI

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

[redacted] in qualità di conduttore ai sensi del Contratto di Locazione ad Uso Abitazione .

Il contratto di affitto è del tipo 4+4, per l'importo di € 10.200,00.= annuo, stipulato in data 14/07/2010 con decorrenza dal 01/07/2010 e scadenza il 30/06/2014, registrato all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 06/07/2010 al n°4311 Serie 3.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

In data 18/04/2014 l'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziale per la procedura esecutiva ha inviato disdetta del contratto, che sarà efficace alla scadenza naturale del contratto, ovvero 30/06/2018, salvo anticipo da parte dell'attuale inquilino.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di Comune di Bergamo, con sede in Bergamo, [redacted]

[redacted]
11/05/1999 ai nn. 18189/13548.

- Integrazione ad Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di Comune di Bergamo, con sede in Bergamo, [redacted]

[redacted]
data 30/10/1999 ai nn. 42658/31180, in cui si riporta: "art. 3 - ... omissis ... - il posto auto n. 5 posto al piano interrato - 2° livello si intende legato da vincolo pertinenziale di cui all'art. 9 comma 5° della Legge 122/89 con l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al foglio 6 con il mappale 1428 subalterno 5(ora 707 n.d.a.), Comune censuario di Bergamo; ..." (per una corretta individuazione del posto auto, fare riferimento alla documentazione riportata nell'allegato n. 17).

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- Contratto di [redacted]

Locatore: [redacted]

Conduttore: G [redacted]

Atto registrato all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 06/07/2010 al n°4311 Serie 3.

La locazione ha durata di 4+4 anni con decorrenza dal 01/07/2010 e scadenza il 30/06/2014.

Il prezzo di locazione è stabilito in € 10.200,00.= annuo, da pagarsi in n° 4 rate trimestrali anticipate con scadenza il 01/07, 01/10, 01/01, 01/04 di ogni anno. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura pari alla variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, per le famiglie di operai e impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del contratto.

In data 18/04/2014 l'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziale per la procedura esecutiva ha inviato disdetta del contratto, che sarà efficace alla scadenza naturale del contratto, ovvero 30/06/2018, salvo anticipo da parte dell'attuale inquilino.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [redacted]

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 13/12/2012 al n. 9314, trascritto a Bergamo in data 21/12/2012 ai nn. 54935/37536 - Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito di Euro 5.763.475,62.= oltre agli interessi successivi, alle spese di notifica dell'atto di precetto e del lodo, ed ai successivi compensi e spese occorrente.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In merito all'autorimessa interrata in corso di costruzione (vedasi allegato n°17)

- la terrazza a copertura dell'autorimessa interrata era prevista in larga parte coperta da area verde per giardino pensile con piccolo gazebo, mentre risulta completamente piastrellata;
- l'altezza interpiano del I livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,50;
- l'altezza interpiano del II livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,45;
- l'altezza interpiano del III livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,43;
- le dimensioni dei piani risultano lievemente differenti;
- la zona di accesso all'autorimessa al I livello interrato risulta differente e spostata verso Sud;
- l'apertura per consentire il carico/scarico delle autovetture è stata chiusa ed i parapetti di protezione rimossi.

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile fa parte del condominio "San Tomaso,21", attualmente amministrato dallo studio [redacted] che ha fornito le seguenti informazioni:

Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile:	€ 750,00.=
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia;	€ 0,00.=
Spese condominiali gestione ordinaria scadute ed insolute alla data della perizia	€ 0,00.=

- A seguito della chiusura del vano montacarichi per auto e pavimentazione del giardino, sulla terrazza comune in difformità alle autorizzazioni edilizie rilasciate è stato avviato un procedimento sanzionatorio promosso dal Comune di Bergamo a seguito di sopralluogo effettuato in data 31/01/2014, vedasi allegato n.17, che al momento non risulta sanato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.7 Attuali proprietari:

[redacted] 2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. [redacted] data 31/03/2002 al n. 00122 al Tribunale di Bergamo in data 14/06/2002 ai nn. 26035/19025.

I dati catastali risultano dalle seguenti denunce:

- Tipo Mappale approvato in data 15/07/2014 con prot. 2014/BG0118300 in cui le originarie particelle al Catasto Fabbricati distinte al foglio 39 con i mappali 1428 e 56 (graffato con il 1428/712), sono state soppresse per originare la nuova particella del foglio 39, mappale 1428.
- Denuncia di variazione della particella distinta al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 707, presentata a Catasto Fabbricati in data 21/07/2014 e protocollata al n. BG0123382, per esatta rappresentazione grafica.
- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 712 graffato con mappale 56 e mappale 1428 subalterni 702 e 711, presentata a

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123616, per divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428 subalterno 713-714-715.

- Denuncia di variazione dell'originaria particella distinta al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 713, presentata a Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123613, inserimento in sottoelevazione, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428, subalterni 716 e 717.

6.8 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietari dal 19/02/1980 al 31/08/1992, in dipendenza della successione intestata in m. [redacted] 19/02/1980 con dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 19/08/1980 al n. 1023 vol. 1980: certificato di denunciata successione trascritto a Bergamo con nota 13/05/1981 ai nn. 12443/9673.

[redacted] 31/08/1992 al 25/05/2007, in forza di atto di compravendita [redacted]

I dati catastali risultano dalla seguente denuncia:

- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 39, con il mappale 1428 da subalterno 1 a subalterno 11 compresi, presentata a Catasto Fabbricati in data 15/09/2005 e protocollata al n. BG0197702, con successiva variazione nel classamento, in virtù del protocollo n. BG0191408 in data 15/09/2006, per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428 da subalterno 701 a subalterno 712 compresi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato risulta edificato in epoca remota anteriore al 01/09/1967.

P.E. n. 1 – Autorizzazione Edilizia n°817/85 per opere consistenti in posa ponteggio per rifacimento facciata, [redacted] Concessione rilasciata in data 29/01/1986.

P.E. n. 2 – Concessione Edilizia n°13190 per opere consistenti in risanamento conservativo edificio residenziale, intestata a [redacted] Concessione rilasciata in data 01/03/1996 – Prot. n. 93/974 E.P. .

P.E. n. 3 – Autorizzazione Edilizia n°3004 per opere consistenti in formazione autorimesse interrata, intestata [redacted] in data 13/12/1999 – Prot. n. 463/98 E.P. .

La suddetta autorizzazione è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 463/98 E.P. rilasciata in data 17/05/1999.

P.E. n. 4 – Permesso di costruire n°5755 per opere consistenti in ampliamento accesso carrale, intestata a [redacted] 23/10/2003 – Prot. n. 4375/2002 E.P. .

Il suddetto permesso è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 4374/2002 Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Permesso di costruire n°5756 per opere consistenti in completamento lavori in variante alla A.E. n°3004 del 13/12/1999 – realizzazione autorimessa interrata, intestata a [redacted] permesso rilasciato in data 23/10/2003 – Prot. n. 4372/2002 E.P. .

Il suddetto permesso è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 4373/2002 Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Concessione Edilizia in sanatoria n°2293 per opere consistenti in modifiche interne ed esterne, intestata a [REDACTED]

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21. L'alloggio, posto ai piani primo e primo ammezzato, si affaccia sull'area verde a Sud di via San Tomaso e sulla corte comune interna e si articola come segue:

- al piano primo: ingresso, antibagno, bagno, zona giorno con angolo cottura, disimpegno, n°2 camere da letto, un secondo bagno ad un livello lievemente inferiore al piano primo, con una superficie lorda complessiva di mq 88,70 circa.
- al piano primo ammezzato: scala, e locale guardaroba con una superficie lorda complessiva di mq 17,70 circa.

L'appartamento è inoltre dotato di un terrazzo a servizio della zona giorno con affaccio sull'area verde a Sud di via San Tomaso ed un balcone a servizio di una camera aggettante sulla corte interna comune, con una superficie lorda complessiva di mq $7,42+2,34 = 9,76$ circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a [REDACTED], [REDACTED] 728, subalterno 707, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, posto al piano 1 - rendita: Euro 568,10 - registrata all'UTE con la scheda prot. n.BG0123382 del 21/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano primo: vano scala comune di cui al mapp. 1428/716, prospetto corte interna comune cui al mapp. 1428/716, edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, appartamento di cui al mapp. 1428/702, prospetto su terrazza comune di cui al mapp. 1428/717, edificio in aderenza di cui al mapp. 1429.
- al piano primo ammezzato: vuoto su appartamento, edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, appartamento di cui al mapp. 1428/702.

L'unità immobiliare presenta un'altezza interna differente nei vari locali:

- ingresso, zona giorno-angolo cottura, bagno ed antibagno, pari a m. 2,75 circa;
- il secondo bagno pari a m. 2,45 circa;
- le camere da m. 3,08 a m. 4,07 circa secondo la falda del tetto;
- il guardaroba da m. 2,50 al colmo a m. 150 secondo la falda del tetto.

La classe energetica dell'appartamento secondo quanto riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica registrato presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), risulta essere la "G" con $EP_h = 181,54$ KWh/m²a.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento a piano primo	Sup. reale lorda	88,70	1,00	88,70
Appartamento a piano primo ammezzato	Sup. reale lorda	17,70	0,70	12,39
Terrazzo e balcone	Sup. reale lorda	9,76	0,33	3,22
	Sup. reale lorda	116,16		104,31

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: muri controterra, materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: legno, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a due rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone condominiale:</i>	tipologia: anta doppia a battente con apertura elettrica automatica con portina per accesso pedonale, materiale: legno, condizioni: buone.
------------------------------	--

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

<i>Ingresso:</i>	tipologia: portoncino blindato ad anta singola a battente, materiale: ferro rivestito in legno, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta doppia a battente / vasistas, materiale: legno e vetrocamera / metallo e vetrocamera, protezione: persiane / assente, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento esterno: intonaco, condizioni: buone.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento: stucco veneziano, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di marmo, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a scomparsa, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: legno a vista / stucco veneziano, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle di marmo, parquet, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in cemento/gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo; alimentazione: gas metano, rete di distribuzione: sottotraccia, diffusori: radiatori, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: da collaudare
<i>Antenna TV:</i>	tipologia: rettilinea e parabolica, condizioni: buone, conformità: da collaudare
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleodinamico, condizioni: buone, conformità: da collaudare

Descrizione autorimessa interrata di cui al punto A1

Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21. L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura.

Identificata al catasto fabbricati come bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: a platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Incastellatura:</i>	materiale: micro pali perimetrali di ferro, condizioni: non verificabili
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. pieno, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: buone. <u>Il vano corsa per il</u>

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

- carico/scarico è stato chiuso con putrelle in acciaio con lamiera grecata sovrapposta (senza alcun progetto depositato)
- Scale:** tipologia: a rampa singola, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Infissi esterni:** tipologia: porta ad anta a battente tipo EI, materiale: acciaio con isolante termico interno, accessori: maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:** materiale: muratura blocchi di cls, rivestimento interno: intonaco, condizioni: sufficienti, ma con generalizzata presenza di umidità dovuta ad infiltrazioni/condensa
- Infissi interni:** tipologia: pannelli fissi, materiale: ferro, condizioni: buone.
tipologia: saracinesche a maglie (pericolose in fase di salita/discesa del montacarichi, perché prive di dispositivo che impedisca l'inserimento di arti superiori/inferiori attraverso di esse), materiale: ferro, condizioni: buone (a vista, non è stata effettuata prova di funzionamento con azionamento elettrico).
- Manto di copertura/**
- Pavimentazione esterna:** materiale: piastrelle in pietra naturale, condizioni: in alcuni punti precarie
materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
- Plafoni:** materiale: a vista senza intonaco, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa.
- Pavimentazione interna:** materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa. Si evidenzia che in corrispondenza di alcune saracinesche il taglio nella soletta per consentire il passaggio del montacarichi, va oltre le saracinesche stesse e che tali varchi estremamente pericolosi, sono stati ad oggi "chiusi" provvisoriamente con pannelli di legno da cantiere in fase di marcescenza, stante l'elevata presenza di umidità.
- Impianti:**
- Elettrico:** tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
- Fognatura:** non è stato individuato il sistema di raccolta e scarico delle acque piovane.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 28Reg/26Prop. Del. del 14/05/2010, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 29 del 21/07/2010 l'immobile è stato inventariato con la "scheda n°711071062 dell'inventario dei beni Culturali e Ambientali" ed è identificato nel Sistema Insediativo della Città Storica Antica e Moderna nei tessuti storici stratificati su impianti originari: Tessuto dei Borghi Storici (TS2), regolato dall'art. 24.1.2 del Piano delle Regole ed in cui il tipo di intervento consentito è quello di Risanamento Conservativo (Rc) regolato dall'art. 10.1.4 dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

Art. 10.1.4 - Risanamento conservativo (Rc)

Sono interventi di Risanamento conservativo (Rc), ai sensi dell'articolo 27 comma 1 lettera c) della L.R. 1212005, gli interventi edilizi ed opere finalizzati al recupero dell'abitabilità con ripristino igienico, statico, funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume degli edifici e rispettando il sistema strutturale e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

Tali interventi comprendono pertanto il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono inoltre consentite modifiche del numero delle unità immobiliari, nonché l'eventuale inserimento di soppalchi, per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purché non si compromettano i caratteri storici dell'edificio e gli elementi architettonici di pregio.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, compatibilmente alle prescrizioni dettate in proposito dalle norme regolanti il Tessuto di appartenenza dell'edificio e che venga rispettata la conservazione dell'edificio stesso secondo quanto sopra previsto.

Gli interventi sugli spazi aperti comprendono le opere finalizzate al miglioramento e alla valorizzazione degli elementi formali, degli impianti vegetazionali, dei manufatti e degli arredi, purché rispettosi dell'assetto storico e paesistico- ambientale.

Art. 24.1.2 - Tessuto dei Borghi Storici (TS2)

Include i tessuti dei cinque borghi storici che si sviluppano lungo i tracciati di accesso alle porte storiche di Città Alta lungo la cerchia delle mura (Porta S. Alessandro e Porta S. Agostino) o lungo i tracciati storici e i percorsi del sistema collinare al quale la città storica appartiene; sono caratterizzati da lotto di impianto medioevale con riconoscibile impianto e tipologia originale degli edifici e delle relative tipologie architettoniche; comprendono alcune delle parti più antiche della città trasformate nel tempo con rifusioni e sostituzioni delle tipologie originarie e ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca e moderna.

Questo tipo di patrimonio edilizio deve essere riqualificato e trasformato senza perdere la sua capacità di essere significativo alla scala microurbana e di connotare profondamente la cultura spaziale dell'intero centro storico.

La modalità d'intervento ammessa secondo quanto riportato nella apposita sezione delle Schede dei "Cataloghi dei Borghi storici" allegati al Piano delle Regole è il risanamento conservativo. In generale, gli interventi devono essere orientati al recupero integrale dei tratti identificativi e delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni '50. Cornicioni, marcapiani, ringhiere o altri elementi architettonici e decorativi di pregio dovranno essere conservati.

Le superfetazioni costruite dopo il secondo dopoguerra dovranno di norma essere oggetto di demolizione senza ricostruzione (d).

Per quanto attiene le destinazioni d'uso ammesse ed escluse si rimanda espressamente alle previsioni dell'art. 23.3 e alla tabella ad esso integrata.

In particolare, per quanto riguarda le funzioni commerciali C2, nel caso in cui non sia possibile garantire realizzabilità di nuovi parcheggi in prossimità di tali funzioni, è possibile derogare alle disposizioni di cui all'art. 16.2 relative alle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi privati e pubblici o ad uso pubblico attraverso parcheggi di nuova realizzazione, utilizzando, in alternativa, quelli esistenti e/o previsti dal Piano dei Servizi, entro un raggio di distanza massimo di 300 metri dalla struttura commerciale, mediante apposita sottoscrizione di convenzione per l'utilizzo degli stessi. Tale convenzione dovrà essere mantenuta efficace per tutto il periodo di esercizio della attività commerciale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi similari si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semicentrale, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

Nella valutazione è stata anche considerata la presenza di potenziale autorimessa interrata attualmente ancora in corso di costruzione, nonché la possibilità di sfruttare ai fini del parcheggio l'area comune al piano terra (terrazza/corte interna).

Infatti, secondo le testimonianze raccolte presso la proprietà e gli stessi inquilini, a lavori pressoché ultimati della suddetta autorimessa, durante una delle prove preliminari del dispositivo

meccanico per il carico/scarico degli automezzi lo stesso è collassato pochi giorni prima di effettuare il collaudo.

Da allora il dispositivo è stato rimosso, ma non è stato sostituito, pertanto i futuri acquirenti, se vorranno, dovranno farsi carico dell'ultimazione dei lavori per ottenere un prezioso posto auto in una zona residenziale di pregio della città, che però presenta una grave carenza di posti auto pubblici.

Poiché per ultimare tali lavori, comprendenti anche il rifacimento completo del manto impermeabile sottostante la terrazza di copertura dell'autorimessa (che attualmente sta causando danni al piano interrato del subalterno 703), si stima che i costi equivalgano al valore venale dei posti auto coperti che se ne possono ricavare, non è stato dato un valore per il fabbricato interrato già realizzato (pur trattandosi di un manufatto dal costo significativo), perché lo stesso richiederebbe un deprezzamento pari al valore stesso, per le opere mancanti.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento a piano primo	88,70	€ 3.500,00	€ 310.450,00
Appartamento a piano primo ammezzato	12,39	€ 3.500,00	€ 43.365,00
Terrazzo e balcone	3,22	€ 3.500,00	€ 11.270,00
	104,31		€ 365.085,00

- Valore corpo:	€ 365.085,00
- Valore accessori (autorimessa interrata in corso di costruzione):	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 365.085,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 365.085,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	88,70+17,70+9,76	€ 365.085,00	€ 365.085,00
			€ 365.085,00	€ 365.085,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 54.762,75

- Riduzione percentuale 30% per esistenza di contratto di locazione (sup. 18 mesi): € 109.525,50

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 200.796,75
(diconsi Euro duecentomilasettecentonovantasei/75)

**Beni in Bergamo (BG) Via San Tomaso,21
Lotto 8**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.
L'alloggio, posto al secondo piano, è costituito da zona ingresso, antibagno e bagno, soggiorno con angolo cottura, ed una camera con una superficie lorda complessiva di mq 62,35 circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a [REDACTED]

[REDACTED], subalterno 707, categoria F03, consistenza 2,5 vani, posto al piano 2 - rendita: Euro 284,05 - registrata all'UTE con la scheda prot. n.BG0197702 del 15/09/2005.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario: prospetto su via San Tomaso, appartamento di cui al mapp. 1428/709, vano scala comune di cui al mapp. 1428/716, edificio in aderenza di cui al mapp. 1429.

- AI. Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.
L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura

Identificato al catasto fabbricati:

- bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale semicentrale di pregio, con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali;

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

Locazione ad Uso Abitazione.

Il contratto di affitto è del tipo 4+4, per l'importo di € 6.000,00.= annuo, stipulato in data 09/05/2013, con decorrenza dal 01/06/2013 e scadenza il 30/05/2017, registrato all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 10/07/2013 al n°1595 Serie 3T.

Il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento.

In data 18/04/2014 l'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziale per la procedura esecutiva ha inviato disdetta del contratto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di **Comune di Bergamo**, con sede in Bergamo, contro [REDACTED]

[REDACTED] e trascritto a Bergamo in data 11/05/1999 ai nn. 18189/13548.

- Integrazione ad Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di **Comune di Bergamo**, con sede in Bergamo, contro [REDACTED]

[REDACTED] e trascritto a Bergamo in data 30/10/1999 ai nn. 42658/31180, in cui si riporta: "art. 3 - ... *omissis* ... - il posto auto n. 9 posto al piano interrato - 3° livello si intende legato da vincolo pertinenziale di cui all'art. 9 comma 5° della Legge 122/89 con l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al foglio 6 con il mappale 1428 subalterno 9(ora 708 n.d.a.), *Comune censuario di Bergamo; ...*" (per una corretta individuazione del posto auto, fare riferimento alla documentazione riportata nell'allegato n. 17).

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- Contratto di Locazione ad Uso abitazione in data 09/05/2013.

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

Atto registrato all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 10/07/2013 al n°1595 Serie 3T. La locazione ha durata di 4+4 anni con decorrenza dal 01/06/2013 e scadenza il 30/05/2017.

Il prezzo di locazione è stabilito in € 6.000,00.= annuo, da pagarsi in rate mensili anticipate con scadenza il 1° di ogni mese. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura pari alla variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, per le famiglie di operai e impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del contratto.

In data 18/04/2014 l'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziale per la procedura esecutiva ha inviato disdetta del contratto.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore [REDACTED]

[REDACTED] n. 9314, trascritto a Bergamo in data 21/12/2012 ai nn. 54935/3/536 - Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito di Euro 5.763.475,62.= oltre agli interessi successivi, alle spese di notifica dell'atto di precetto e del lodo, ed ai successivi compensi e spese occorrente.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In merito all' autorimessa interrata in corso di costruzione (vedasi allegato n°17)

- la terrazza a copertura dell' autorimessa interrata era prevista in larga parte coperta da area verde per giardino pensile con piccolo gazebo, mentre risulta completamente piastrellata;
- l'altezza interpiano del I livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,50;
- l'altezza interpiano del II livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,45;
- l'altezza interpiano del III livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,43;
- le dimensioni dei piani risultano lievemente differenti;
- la zona di accesso all' autorimessa al I livello interrato risulta differente e spostata verso Sud;
- l'apertura per consentire il carico/scarico delle autovetture è stata chiusa ed i parapetti di protezione rimossi.

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile fa parte del condominio "San Tomaso,21", attualmente amministrato dallo studio

[redacted] che ha fornito le seguenti informazioni:

Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile:	€ 750,00.=
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia;	€ 0,00.=
Spese condominiali gestione ordinaria scadute ed insolute alla data della perizia	€ 457,50.=

- A seguito della chiusura del vano montacarichi per auto e pavimentazione del giardino, sulla terrazza comune in difformità alle autorizzazioni edilizie rilasciate è stato avviato un procedimento sanzionatorio promosso dal Comune di Bergamo a seguito di sopralluogo effettuato in data 31/01/2014, vedasi allegato n.17, che al momento non risulta sanato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.8 Attuali proprietari:

[redacted] compravendita a firma [redacted] n. 60192 di rep., trascritto a Bergamo in data 14/06/2002 ai nn. 26035/19025.

I dati catastali risultano dalle seguenti denunce:

- Tipo Mappale approvato in data 15/07/2014 con prot. 2014/BG0118300 in cui le originarie particelle al Catasto Fabbricati distinte al foglio 39 con i mappali 1428 e 56 (graffato con il 1428/712), sono state soppresse per originare la nuova particella del foglio 39, mappale 1428.
- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 712 graffato con mappale 56 e mappale 1428 subalterni 702 e 711, presentata a Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123616, per divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428 subalterno 713-714-715.
- Denuncia di variazione dell'originaria particella distinta al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 713, presentata a Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123613, inserimento in sottoelevazione, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428, subalterni 716 e 717.

6.9 Precedenti proprietari:

[redacted] in dipendenza della successione intestata in [redacted] nato in Bergamo il

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

19/02/1980 con dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 19/08/1980 al n. 1023 vol. 1980: certificato di denunciata successione trascritto a Bergamo con nota 13/05/1981 ai nn. 12443/9673.

[redacted] za di atto di compravendita a firma di dott. Paolo Mangili, notaio in Trescore Balneario (BG), in data 31/08/1992 al n. 61324, trascritto a Bergamo in data 03/09/1992 ai nn. 29941/21521.

I dati catastali risultano dalla seguente denuncia:

- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 39, con il mappale 1428 da subalterno 1 a subalterno 11 compresi, presentata a Catasto Fabbricati in data 15/09/2005 e protocollata al n. BG0197702, con successiva variazione nel classamento, in virtù del protocollo n. BG0191408 in data 15/09/2006, per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428 da subalterno 701 a subalterno 712 compresi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato risulta edificato in epoca remota anteriore al 01/09/1967.

P.E. n. 1 – Autorizzazione Edilizia n°817/85 per opere consistenti in posa ponteggio per rifacimento facciata, intestata a Eredi di Carlo Rinaldi. Concessione rilasciata in data 29/01/1986.

P.E. n. 2 – Concessione Edilizia n°13190 per opere consistenti in risanamento conservativo edificio residenziale, intestata a [redacted]

P.E. n. 3 – Autorizzazione Edilizia n°3004 per opere consistenti in formazione autorimesse interrata, intestata a [redacted]

La suddetta autorizzazione è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 463/98 E.P. rilasciata in data 17/05/1999.

P.E. n. 4 – Permesso di costruire n°5755 per opere consistenti in ampliamento accesso carrale, intestata a [redacted]

Il suddetto permesso è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 4374/2002 Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Permesso di costruire n°5756 per opere consistenti in completamento lavori in variante alla A.E. n°3004 del 13/12/1999 – realizzazione autorimessa interrata, intestata a [redacted]

Il suddetto permesso è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 4373/2002 Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Concessione Edilizia in sanatoria n°2295 per opere consistenti in modifiche interne ed esterne, intestata a [redacted]

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21. L'alloggio, posto al secondo piano, è costituito da zona ingresso, antibagno e bagno, soggiorno con angolo cottura, ed una camera con una superficie lorda complessiva di mq 62,35 circa. Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a [redacted]

proprietà per la quota di 1/1, foglio 39, mappale 1428, subalterno 708, categoria A/2, classe 5, consistenza 2,5 vani, posto al piano 2 - rendita: Euro 284,05 - registrata all'UTE con la scheda prot. n.BG0197702 del 15/09/2005.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario: prospetto su via San Tomaso, appartamento di cui al mapp. 1428/709, vano scala comune di cui al mapp. 1428/716, edificio in aderenza di cui al mapp. 1429.

L'unità immobiliare presenta un'altezza interna pari a m. 3,15 circa.

La classe energetica dell'appartamento secondo quanto riportato nell'Attestato di Certificazione Energetica registrato presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), risulta essere la "E" con $EP_h = 119,00 \text{ KWh/m}^2\text{a}$.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	62,35	1,00	62,35
	Sup. reale lorda	62,35		62,35

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: muri controterra, materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: legno, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a due rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone condominiale:</i>	tipologia: anta doppia a battente con apertura elettrica automatica con portina per accesso pedonale, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Ingresso:</i>	tipologia: portoncino blindato ad anta singola a battente, materiale: ferro rivestito in legno, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno e vetrocamera, protezione: inferiate persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento esterno: intonaco, condizioni: buone.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento: stucco veneziano, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di marmo, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a scomparsa, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: legno a vista, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle di marmo, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in cemento/gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo; alimentazione: gas metano, rete di distribuzione: sottotraccia, diffusori: radiatori, conformità: da collaudare.

<i>Gas:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: da collaudare
<i>Antenna TV:</i>	tipologia: rettilinea e parabolica, condizioni: buone, conformità: da collaudare
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleodinamico, condizioni: buone, conformità: da collaudare

Descrizione autorimessa interrata di cui al punto A1

Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.
L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura.

Identificata al catasto fabbricati come bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: a platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Incastellatura:</i>	materiale: micro pali perimetrali di ferro, condizioni: non verificabili
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. pieno, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: buone. <u>Il vano corsa per il carico/scarico è stato chiuso con putrelle in acciaio con lamiera grecata sovrapposta (senza alcun progetto depositato)</u>
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa singola, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: porta ad anta a battente tipo EI, materiale: acciaio con isolante termico interno, accessori: maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura blocchi di cls, rivestimento interno: intonaco, condizioni: sufficienti, ma con generalizzata presenza di umidità dovuta ad infiltrazioni/condensa
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: pannelli fissi, materiale: ferro, condizioni: buone. tipologia: saracinesche a maglie (pericolose in fase di salita/discesa del montacarichi, perché prive di dispositivo che impedisca l'inserimento di arti superiori/inferiori attraverso di esse), materiale: ferro, condizioni: buone (a vista, non è stata effettuata prova di funzionamento con azionamento elettrico).
<i>Manto di copertura/</i>	
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: piastrelle in pietra naturale, condizioni: in alcuni punti precarie
<i>Plafoni:</i>	materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa. Si evidenzia che in corrispondenza di alcune saracinesche il taglio nella soletta per consentire il passaggio del montacarichi, va oltre le saracinesche stesse e che tali varchi estremamente pericolosi, sono stati ad oggi "chiusi" provvisoriamente con pannelli di legno da cantiere in fase di marcescenza, stante l'elevata presenza di umidità.

Impianti:
Elettrico: tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Fognatura: non è stato individuato il sistema di raccolta e scarico delle acque piovane.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 28Reg/26Prop. Del. del 14/05/2010, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 29 del 21/07/2010 l'immobile è stato inventariato con la "scheda n°711071062 dell'inventario dei beni Culturali e Ambientali" ed è identificato nel Sistema Insediativo della Città Storica Antica e Moderna nei tessuti storici stratificati su impianti originari: Tessuto dei Borghi Storici (TS2), regolato dall'art. 24.1.2 del Piano delle Regole ed in cui il tipo di intervento consentito è quello di Risanamento Conservativo (Rc) regolato dall'art. 10.1.4 dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

Art. 10.1.4 - Risanamento conservativo (Rc)

Sono interventi di Risanamento conservativo (Rc), ai sensi dell'articolo 27 comma 1 lettera c) della L.R. 1212005, gli interventi edilizi ed opere finalizzati al recupero dell'abitabilità con ripristino igienico, statico, funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume degli edifici e rispettando il sistema strutturale e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

Tali interventi comprendono pertanto il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono inoltre consentite modifiche del numero delle unità immobiliari, nonché l'eventuale inserimento di soppalchi, per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purché non si compromettano i caratteri storici dell'edificio e gli elementi architettonici di pregio.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, compatibilmente alle prescrizioni dettate in proposito dalle norme regolanti il Tessuto di appartenenza dell'edificio e che venga rispettata la conservazione dell'edificio stesso secondo quanto sopra previsto.

Gli interventi sugli spazi aperti comprendono le opere finalizzate al miglioramento e alla valorizzazione degli elementi formali, degli impianti vegetazionali, dei manufatti e degli arredi, purché rispettosi dell'assetto storico e paesistico- ambientale.

Art. 24.1.2 - Tessuto dei Borghi Storici (TS2)

Incluse i tessuti dei cinque borghi storici che si sviluppano lungo i tracciati di accesso alle porte storiche di Città Alta lungo la cerchia delle mura (Porta S. Alessandro e Porta S. Agostino) o lungo i tracciati storici e i percorsi del sistema collinare al quale la città storica appartiene; sono caratterizzati da lotto di impianto medioevale con riconoscibile impianto e tipologia originale degli edifici e delle relative tipologie architettoniche; comprendono alcune delle parti più antiche della città trasformate nel tempo con rifusioni e sostituzioni delle tipologie originarie e ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca e moderna.

Questo tipo di patrimonio edilizio deve essere riqualificato e trasformato senza perdere la sua capacità di essere significativo alla scala microurbana e di connotare profondamente la cultura spaziale dell'intero centro storico.

La modalità d'intervento ammessa secondo quanto riportato nella apposita sezione delle Schede dei "Cataloghi dei Borghi storici" allegati al Piano delle Regole è il risanamento conservativo. In generale, gli interventi devono essere orientati al recupero integrale dei tratti identificativi e delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni '50. Cornicioni, marcapiani, ringhiere o altri elementi architettonici e decorativi di pregio dovranno essere conservati.

Le superfetazioni costruite dopo il secondo dopoguerra dovranno di norma essere oggetto di demolizione senza ricostruzione (d).

Per quanto attiene le destinazioni d'uso ammesse ed escluse si rimanda espressamente alle previsioni dell'art. 23.3 e alla tabella ad esso integrata.

In particolare, per quanto riguarda le funzioni commerciali C2, nel caso in cui non sia possibile garantire realizzabilità di nuovi parcheggi in prossimità di tali funzioni, è possibile derogare alle disposizioni di cui all'art. 16.2 relative alle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi privati e pubblici o ad uso pubblico attraverso parcheggi di nuova realizzazione, utilizzando, in alternativa, quelli esistenti e/o previsti dal

Piano dei Servizi, entro un raggio di distanza massimo di 300 metri dalla struttura commerciale, mediante apposita sottoscrizione di convenzione per l'utilizzo degli stessi. Tale convenzione dovrà essere mantenuta efficace per tutto il periodo di esercizio della attività commerciale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semicentrale, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

Nella valutazione è stata anche considerata la presenza di potenziale autorimessa interrata attualmente ancora in corso di costruzione, nonché la possibilità di sfruttare ai fini del parcheggio l'area comune al piano terra (terrazza/corte interna).

Infatti, secondo le testimonianze raccolte presso la proprietà e gli stessi inquilini, a lavori pressoché ultimati della suddetta autorimessa, durante una delle prove preliminari del dispositivo meccanico per il carico/scarico degli automezzi lo stesso è collassato pochi giorni prima di effettuare il collaudo.

Da allora il dispositivo è stato rimosso, ma non è stato sostituito, pertanto i futuri acquirenti, se vorranno, dovranno farsi carico dell'ultimazione dei lavori per ottenere un prezioso posto auto in una zona residenziale di pregio della città, che però presenta una grave carenza di posti auto pubblici.

Poiché per ultimare tali lavori, comprendenti anche il rifacimento completo del manto impermeabile sottostante la terrazza di copertura dell'autorimessa (che attualmente sta causando danni al piano interrato del subalterno 703), si stima che i costi equivalgano al valore venale dei posti auto coperti che se ne possono ricavare, non è stato dato un valore per il fabbricato interrato già realizzato (pur trattandosi di un manufatto dal costo significativo), perché lo stesso richiederebbe un deprezzamento pari al valore stesso, per le opere mancanti.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	62,35	€ 3.000,00	€ 187.050,00
	62,35		€ 187.050,00

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

- Valore corpo:	€ 187.050,00
- Valore accessori (autorimessa interrata in corso di costruzione):	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 187.050,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 187.050,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	62,35	€ 187.050,00	€ 187.050,00
			€ 187.050,00	€ 187.050,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 28.057,50

- Riduzione percentuale 5% per esistenza di contratto di locazione seppur disdettato: € 9.352,50

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 149.640,00
(diconsi Euro centoquarantanovemilaseicentoquaranta/00)

**Beni in Bergamo (BG) Via San Tomaso,21
Lotto 9**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.
L'alloggio, posto al secondo piano, si affaccia su via San Tomaso e sulla corte interna comune ed è costituito da zona ingresso-disimpegno, antibagno e bagno, camera, soggiorno e cucina con una superficie lorda complessiva di mq 69,24 circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a [REDACTED]

consistenza 3,5 vani, posto al piano 2 - rendita: Euro 397,67 - registrata all'UTE con la scheda prot. n.BG0197702 del 15/09/2005.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario: prospetto su via San Tomaso, edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, prospetto su corte interna comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/708.

- A1. Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.
L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura

Identificato al catasto fabbricati:

- bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale semicentrale di pregio, con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali;

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di conduttore ai sensi del Contratto di Locazione ad Uso Abitazione

Il contratto di affitto è del tipo 4+4, per l'importo di € 6.360,00.= annuo, stipulato in data 07/03/2013 con decorrenza dal 10/03/2013 e scadenza il 09/03/2017, registrato all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 30/04/2013 al n°1032 Serie 3T.

Il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento.

In data 18/04/2014 l'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziale per la procedura esecutiva ha inviato disdetta del contratto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di Comune di Bergamo, con sede in Bergamo, [REDACTED]

[REDACTED] (MI), stipulato in data 15/04/1999 a n. 52190, registrato a Milano in data 23/04/1999 al n. 9513 Serie 2A e trascritto a Bergamo in data 11/05/1999 ai nn. 18189/13548.

- Integrazione ad Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di Comune di Bergamo, con sede in Bergamo, [REDACTED]

[REDACTED] registrato a Milano in data 08/10/1999 e trascritto a Bergamo in data 30/10/1999 ai nn. 42658/31180, in cui si riporta: "art. 3 - ... omissis ... - il posto auto n. 8 posto al piano interrato - 3° livello si intende legato da vincolo pertinenziale di cui all'art. 9 comma 5° della Legge 122/89 con l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al foglio 6 con il mappale 1428 subalterno 8(ora 709 n.d.a.), Comune censuario di Bergamo; ..." (per una corretta individuazione del posto auto, fare riferimento alla documentazione riportata nell'allegato n. 17).

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

- Contratto di Locazione ad Uso abitazione in data 07/03/2013.

Conduttore: [REDACTED]

Atto registrato all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 30/04/2013 al n°1032 Serie 3T. La locazione ha durata di 4+4 anni con decorrenza dal 10/03/2013 e scadenza il 09/03/2017.

Il prezzo di locazione è stabilito in 6.360,00.= annuo, da pagarsi in n° 4 rate trimestrali anticipate con scadenza il 01/04, 01/07, 01/10, 01/01 di ogni anno. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura pari alla variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, per le famiglie di operai e impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del contratto.

In data 18/04/2014 l'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziale per la procedura esecutiva ha inviato disdetta del contratto.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore [REDACTED]

[REDACTED] s
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 13/12/2012 al n. 9314, trascritto a Bergamo in data 21/12/2012 ai nn. 54935/37536 - Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito di Euro 5.763.475,62.= oltre agli interessi successivi, alle spese di notifica dell'atto di precetto e del lodo, ed ai successivi compensi e spese occorrente.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In merito all'autorimessa interrata in corso di costruzione (vedasi allegato n°17)

- la terrazza a copertura dell'autorimessa interrata era prevista in larga parte coperta da area verde per giardino pensile con piccolo gazebo, mentre risulta completamente piastrellata;
- l'altezza interpiano del I livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,50;
- l'altezza interpiano del II livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,45;
- l'altezza interpiano del III livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,43;
- le dimensioni dei piani risultano lievemente differenti;
- la zona di accesso all'autorimessa al I livello interrato risulta differente e spostata verso Sud;
- l'apertura per consentire il carico/scarico delle autovetture è stata chiusa ed i parapetti di protezione rimossi.

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile fa parte del condominio "San Tomaso,21", attualmente amministrato dallo studio [redacted] che ha fornito le seguenti informazioni:

Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile:	€ 750,00.=
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia;	€ 0,00.=
Spese condominiali gestione ordinaria scadute ed insolute alla data della perizia	€ 300,00.=

- A seguito della chiusura del vano montacarichi per auto e pavimentazione del giardino, sulla terrazza comune in difformità alle autorizzazioni edilizie rilasciate è stato avviato un procedimento sanzionatorio promosso dal Comune di Bergamo a seguito di sopralluogo effettuato in data 31/01/2014, vedasi allegato n.17, che al momento non risulta sanato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.9 Attuali proprietari:

[redacted]
a Bergamo in data 14/06/2002 ai nn. 26035/19025.

I dati catastali risultano dalle seguenti denunce:

- Tipo Mappale approvato in data 15/07/2014 con prot. 2014/BG0118300 in cui le originarie particelle al Catasto Fabbricati distinte al foglio 39 con i mappali 1428 e 56 (graffato con il 1428/712), sono state soppresse per originare la nuova particella del foglio 39, mappale 1428.
- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 712 graffato con mappale 56 e mappale 1428 subalterni 702 e 711, presentata a Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123616, per divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428 subalterno 713-714-715.
- Denuncia di variazione dell'originaria particella distinta al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 713, presentata a Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123613, inserimento in sottoelevazione, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428, subalterni 716 e 717.

6.10 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietari dal 19/02/1980 al 31/08/1992,
in dipendenza della successione intestata in [redacted]

19/02/1980 con dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 19/08/1980 al n. 1023 vol. 1980: certificato di denunciata successione trascritto a Bergamo con nota 13/05/1981 ai nn. 12443/9673.

31/08/1992 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Paolo Mangili, notaio in Trescore Balneario (BG), in data 31/08/1992 al n. 61324, trascritto a Bergamo in data 03/09/1992 ai nn. 29941/21521.

I dati catastali risultano dalla seguente denuncia:

- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 39, con il mappale 1428 da subalterno 1 a subalterno 11 compresi, presentata a Catasto Fabbricati in data 15/09/2005 e protocollata al n. BG0197702, con successiva variazione nel classamento, in virtù del protocollo n. BG0191408 in data 15/09/2006, per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428 da subalterno 701 a subalterno 712 compresi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato risulta edificato in epoca remota anteriore al 01/09/1967.

P.E. n. 1 – Autorizzazione Edilizia n°817/85 per opere consistenti in posa ponteggio per rifacimento facciata, in [redacted] Concessione rilasciata in data 29/01/1986.

P.E. n. 2 – Concessione Edilizia n°13190 per opere consistenti in risanamento conservativo edificio residenziale, intestata a [redacted]

P.E. n. 3 – Autorizzazione Edilizia n°3004 per opere consistenti in formazione autorimesse interrata, intestata a [redacted] in data 13/12/1999 – Prot. n. 463/98 E.P. .

La suddetta autorizzazione è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 463/98 E.P. rilasciata in data 17/05/1999.

P.E. n. 4 – Permesso di costruire n°5755 per opere consistenti in ampliamento accesso carrale, intestata a [redacted]

Il suddetto permesso è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 4374/2002 Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Permesso di costruire n°5756 per opere consistenti in completamento lavori in variante alla A.E. n°3004 del 13/12/1999 – realizzazione autorimessa interrata, intestata a [redacted]

Il suddetto permesso è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 4373/2002 Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Concessione Edilizia in sanatoria n°2294 per opere consistenti in modifiche interne ed esterne, intestata a [redacted]

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21. L'alloggio, posto al secondo piano, si affaccia su via San Tomaso e sulla corte interna comune ed è costituito da zona ingresso-disimpegno, antibagno e bagno, camera, soggiorno e cucina con una superficie lorda complessiva di mq 69,24 circa. Identificato al catasto fabbricati con partita [redacted]

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi
Perito: Ing. Riccardo Maccario

C.F.: 12020530155, proprietà per la quota di 1/1, foglio 39, mappale 1428, subalterno 709, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, posto al piano 2 - rendita: Euro 397,67 - registrata all'UTE con la scheda prot. n.BG0197702 del 15/09/2005.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario: prospetto su via San Tomaso, edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, prospetto su corte interna comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/708.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna pari a m. 3,15 circa.

La classe energetica dell'appartamento secondo quanto riportato nell'Attestato di Certificazione Energetica registrato presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), risulta essere la "E" con $EP_h = 138,38 \text{ KWh/m}^2\text{a}$.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	69,24	1,00	69,24
	Sup. reale lorda	69,24		69,24

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: muri controterra, materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: legno, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a due rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone condominiale:</i>	tipologia: anta doppia a battente con apertura elettrica automatica con portina per accesso pedonale, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Ingresso:</i>	tipologia: portoncino blindato ad anta singola a battente, materiale: ferro rivestito in legno, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno e vetrocamera, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento esterno: intonaco, condizioni: buone.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento: stucco veneziano, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di marmo, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a scomparsa, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: legno a vista, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: parquet/ piastrelle di marmo, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in cemento/gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo; alimentazione: gas metano, rete di distribuzione: sottotraccia, diffusori: radiatori, conformità: da collaudare.

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

<i>Gas:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Antenna TV:</i>	tipologia: rettilinea e parabolica, condizioni: buone, conformità: da collaudare
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleodinamico, condizioni: buone, conformità: da collaudare

Descrizione autorimessa interrata di cui al punto A1

Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.

L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura.

Identificata al catasto fabbricati come bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: a platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Incastellatura:</i>	materiale: micro pali perimetrali di ferro, condizioni: non verificabili
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. pieno, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: buone. <u>Il vano corsa per il carico/scarico è stato chiuso con putrelle in acciaio con lamiera grecata sovrapposta (senza alcun progetto depositato)</u>
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa singola, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: porta ad anta a battente tipo EI, materiale: acciaio con isolante termico interno, accessori: maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura blocchi di cls, rivestimento interno: intonaco, condizioni: sufficienti, ma con generalizzata presenza di umidità dovuta ad infiltrazioni/condensa
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: pannelli fissi, materiale: ferro, condizioni: buone. tipologia: saracinesche a maglie (pericolose in fase di salita/discesa del montacarichi, perché prive di dispositivo che impedisca l'inserimento di arti superiori/inferiori attraverso di esse), materiale: ferro, condizioni: buone (a vista, non è stata effettuata prova di funzionamento con azionamento elettrico).
<i>Manto di copertura/</i>	
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: piastrelle in pietra naturale, condizioni: in alcuni punti precarie materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: a vista senza intonaco, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa. Si evidenzia che in corrispondenza di alcune saracinesche il taglio nella soletta per consentire il passaggio del montacarichi, va oltre le saracinesche stesse e che tali varchi estremamente pericolosi, sono stati ad oggi "chiusi" provvisoriamente con pannelli di legno da cantiere in fase di marcescenza, stante l'elevata presenza di umidità.

Impianti:
Elettrico: tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Fognatura: non è stato individuato il sistema di raccolta e scarico delle acque piovane.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 28Reg/26Prop. Del. del 14/05/2010, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 29 del 21/07/2010 l'immobile è stato inventariato con la "scheda n°711071062 dell'inventario dei beni Culturali e Ambientali" ed è identificato nel Sistema Insediativo della Città Storica Antica e Moderna nei tessuti storici stratificati su impianti originari: Tessuto dei Borghi Storici (TS2), regolato dall'art. 24.1.2 del Piano delle Regole ed in cui il tipo di intervento consentito è quello di Risanamento Conservativo (Rc) regolato dall'art. 10.1.4 dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

Art. 10.1.4 - Risanamento conservativo (Rc)

Sono interventi di Risanamento conservativo (Rc), ai sensi dell'articolo 27 comma 1 lettera c) della L.R. 1212005, gli interventi edilizi ed opere finalizzati al recupero dell'abitabilità con ripristino igienico, statico, funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume degli edifici e rispettando il sistema strutturale e gli elementi tecnomorfologici caratterizzanti.

Tali interventi comprendono pertanto il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono inoltre consentite modifiche del numero delle unità immobiliari, nonché l'eventuale inserimento di soppalchi, per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purché non si compromettano i caratteri storici dell'edificio e gli elementi architettonici di pregio.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, compatibilmente alle prescrizioni dettate in proposito dalle norme regolanti il Tessuto di appartenenza dell'edificio e che venga rispettata la conservazione dell'edificio stesso secondo quanto sopra previsto.

Gli interventi sugli spazi aperti comprendono le opere finalizzate al miglioramento e alla valorizzazione degli elementi formali, degli impianti vegetazionali, dei manufatti e degli arredi, purché rispettosi dell'assetto storico e paesistico- ambientale.

Art. 24.1.2 - Tessuto dei Borghi Storici (TS2)

Include i tessuti dei cinque borghi storici che si sviluppano lungo i tracciati di accesso alle porte storiche di Città Alta lungo la cerchia delle mura (Porta S. Alessandro e Porta S. Agostino) o lungo i tracciati storici e i percorsi del sistema collinare al quale la città storica appartiene; sono caratterizzati da lotto di impianto medioevale con riconoscibile impianto e tipologia originale degli edifici e delle relative tipologie architettoniche; comprendono alcune delle parti più antiche della città trasformate nel tempo con rifusioni e sostituzioni delle tipologie originarie e ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca e moderna.

Questo tipo di patrimonio edilizio deve essere riqualificato e trasformato senza perdere la sua capacità di essere significativo alla scala microurbana e di connotare profondamente la cultura spaziale dell'intero centro storico.

La modalità d'intervento ammessa secondo quanto riportato nella apposita sezione delle Schede dei "Cataloghi dei Borghi storici" allegati al Piano delle Regole è il risanamento conservativo. In generale, gli interventi devono essere orientati al recupero integrale dei tratti identificativi e delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni '50. Cornicioni, marcapiani, ringhiere o altri elementi architettonici e decorativi di pregio dovranno essere conservati.

Le superfetazioni costruite dopo il secondo dopoguerra dovranno di norma essere oggetto di demolizione senza ricostruzione (d).

Per quanto attiene le destinazioni d'uso ammesse ed escluse si rimanda espressamente alle previsioni dell'art. 23.3 e alla tabella ad esso integrata.

In particolare, per quanto riguarda le funzioni commerciali C2, nel caso in cui non sia possibile garantire realizzabilità di nuovi parcheggi in prossimità di tali funzioni, è possibile derogare alle disposizioni di cui all'art. 16.2 relative alle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi privati e pubblici o ad uso pubblico attraverso parcheggi di nuova realizzazione, utilizzando, in alternativa, quelli esistenti e/o previsti dal

Piano dei Servizi, entro un raggio di distanza massimo di 300 metri dalla struttura commerciale, mediante apposita sottoscrizione di convenzione per l'utilizzo degli stessi. Tale convenzione dovrà essere mantenuta efficace per tutto il periodo di esercizio della attività commerciale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi similari si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semicentrale, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

Nella valutazione è stata anche considerata la presenza di potenziale autorimessa interrata attualmente ancora in corso di costruzione, nonché la possibilità di sfruttare ai fini del parcheggio l'area comune al piano terra (terrazza/corte interna).

Infatti, secondo le testimonianze raccolte presso la proprietà e gli stessi inquilini, a lavori pressoché ultimati della suddetta autorimessa, durante una delle prove preliminari del dispositivo meccanico per il carico/scarico degli automezzi lo stesso è collassato pochi giorni prima di effettuare il collaudo.

Da allora il dispositivo è stato rimosso, ma non è stato sostituito, pertanto i futuri acquirenti, se vorranno, dovranno farsi carico dell'ultimazione dei lavori per ottenere un prezioso posto auto in una zona residenziale di pregio della città, che però presenta una grave carenza di posti auto pubblici.

Poiché per ultimare tali lavori, comprendenti anche il rifacimento completo del manto impermeabile sottostante la terrazza di copertura dell'autorimessa (che attualmente sta causando danni al piano interrato del subalterno 703), si stima che i costi equivalgano al valore venale dei posti auto coperti che se ne possono ricavare, non è stato dato un valore per il fabbricato interrato già realizzato (pur trattandosi di un manufatto dal costo significativo), perché lo stesso richiederebbe un deprezzamento pari al valore stesso, per le opere mancanti.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	69,24	€ 3.200,00	€ 221.568,00
	69,24		€ 221.568,00

- Valore corpo:	€ 221.568,00
- Valore accessori (autorimessa interrata in corso di costruzione):	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 221.568,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 221.568,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	69,24	€ 221.568,00	€ 221.568,00
			€ 221.568,00	€ 221.568,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 33.235,20**

- Riduzione percentuale 5% per esistenza di contratto di locazione seppur disdettato: **€ 11.078,40**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 177.254,40**
 (diconsi Euro centosettantasettemiladuecentocinquantaquattro/40)

**Beni in Bergamo (BG) Via San Tomaso,21
Lotto 10**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.

L'alloggio, posto ai piani primo ammezzato, secondo e terzo, si affaccia sull'area verde a Sud di via San Tomaso e sulla corte comune interna e si articola come segue:

- al piano secondo: ingresso, vani scale interne per accesso al sottostante piano primo ammezzato ed alla zona giorno, zona giorno con angolo cottura, con una superficie lorda complessiva di mq 54,80 circa;
- al piano primo ammezzato: vano scala, disimpegno, guardaroba, bagno e camera, con una superficie lorda complessiva di mq 54,80 circa.
- al piano terzo: bagno con superficie lorda complessiva di mq 6,86 circa e scala con soppalco con affaccio sul piano sottostante, con una superficie lorda complessiva di mq 23,82 circa.

L'appartamento è inoltre dotato di due balconi a servizio della zona giorno e della camera con affaccio sull'area verde a Sud di via San Tomaso, con una superficie complessiva di mq $2,88+2,88 = 5,76$ circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a [redacted], proprietà per la quota di 1/1, foglio 39, mappale 1428, subalterno 710, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, posto al piano 2 - rendita: Euro 568,10 - registrata all'UTE con la scheda prot. n.BG0123365 del 21/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano primo ammezzato: vano scala e prospetto su corte interna comuni di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/715, prospetto su terrazza comune di cui al mapp. 1428/717, edificio in aderenza di cui al mapp. 1429
- ai piani secondo e terzo: vano scala e prospetto su corte interna comuni di cui al mapp. 1428/716, prospetto su terrazza comune di cui al mapp. 1428/717, edificio in aderenza di cui al mapp. 1429.

- A1.** Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.

L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura

Identificato al catasto fabbricati:

- bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale semicentrale di pregio, con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali;

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, sebbene sussista un contratto di locazione a favore della società [redacted] in Lecco via [redacted]

[redacted] in persona dell'amministratore [redacted], in qualità di conduttore ai sensi del Contratto di Locazione ad Uso Abitazione.

Il contratto di affitto è del tipo 4+4, per l'importo di € 12.000,00.= annuo, stipulato in data 16/07/2010 con decorrenza dal 01/07/2010 e scadenza il 30/06/2014, registrato all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 16/07/2013 al n°4310 Serie 3.

Il contratto è stato stipulato in data anteriore al pignoramento.

L'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziale per la procedura esecutiva, risulta attualmente in possesso delle chiavi dell'appartamento.

L'inquilino pur non avendo inviato formale disdetta del contratto, ha inviato lettera liberatoria in tal senso (vedasi allegato n.25).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di **Comune di Bergamo**, con sede in Bergamo, c. [redacted] 30, re [redacted] a Bergamo in data 11/05/1999 ai nn. 18189/13548.

- Integrazione ad Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di **Comune di Bergamo**, con sede in Bergamo, c. [redacted] Bergamo in data 30/10/1999 ai nn. 42658/31180 (per una corretta individuazione dei posti auto, fare riferimento alla documentazione riportata nell'allegato n. 17).

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- Contratto di Locazione ad Uso abitazione in data 16/07/2010.

Locatore: [redacted]

Conduttore: [redacted]

Atto registrato all'Ufficio del Registro di Bergamo in data 16/07/2013 al n°4310 Serie 3. La locazione ha durata di 4+4 anni con decorrenza con decorrenza dal 01/07/2010 e scadenza il 30/06/2014.

Il prezzo di locazione è stabilito in € 12.000,00.= annuo, da pagarsi in n°4 rate trimestrali anticipate con scadenza il 01/07, 01/10, 01/01, 01/04 di ogni anno. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura pari alla variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, per le famiglie di operai e impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del contratto.

L'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziale per la procedura esecutiva, risulta attualmente in possesso delle chiavi dell'appartamento.

L'inquilino pur non avendo inviato formale disdetta del contratto, ha inviato lettera liberatoria in tal senso (vedasi allegato n.25).

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [redacted]

[redacted] iscritto a Bergamo in data 21/12/2012 ai nn. 54935/37536 - Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito di Euro 5.763.475,62.= oltre agli interessi successivi, alle spese di notifica dell'atto di precetto e del lodo, ed ai successivi compensi e spese occorrente.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In merito all'autorimessa interrata in corso di costruzione (vedasi allegato n°17)

- la terrazza a copertura dell'autorimessa interrata era prevista in larga parte coperta da area verde per giardino pensile con piccolo gazebo, mentre risulta completamente piastrellata;
- l'altezza interpiano del I livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,50;
- l'altezza interpiano del II livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,45;
- l'altezza interpiano del III livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,43;
- le dimensioni dei piani risultano lievemente differenti;
- la zona di accesso all'autorimessa al I livello interrato risulta differente e spostata verso Sud;
- l'apertura per consentire il carico/scarico delle autovetture è stata chiusa ed i parapetti di protezione rimossi.

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile fa parte del condominio "San Tomaso,21", attualmente amministrato dallo studio [redacted] che ha fornito le seguenti informazioni:

Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile:	€ 850,00.=
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia;	€ 0,00.=
Spese condominiali gestione ordinaria scadute ed insolute alla data della perizia	€ 400,00.=

- A seguito della chiusura del vano montacarichi per auto e pavimentazione del giardino, sulla terrazza comune in difformità alle autorizzazioni edilizie rilasciate è stato avviato un procedimento sanzionatorio promosso dal Comune di Bergamo a seguito di sopralluogo effettuato in data 31/01/2014, vedasi allegato n.17, che al momento non risulta sanato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.10 Attuali proprietari:

[redacted] data a firma [redacted] (MI), in data 31/05/2002 al n. 60192 di rep., trascritto a Bergamo in data 14/06/2002 ai nn. 26035/19025.

I dati catastali risultano dalle seguenti denunce:

- Tipo Mappale approvato in data 15/07/2014 con prot. 2014/BG0118300 in cui le originarie particelle al Catasto Fabbricati distinte al foglio 39 con i mappali 1428 e 56 (graffato con il 1428/712), sono state soppresse per originare la nuova particella del foglio 39, mappale 1428.

P.E. n. 5 – Permesso di costruire n°5756 per opere consistenti in completamento lavori in variante alla A.E. n°3004 del 13/12/1999 – realizzazione autorimessa interrata, intestata [redacted] Permesso rilasciato in data 23/10/2003 – Prot. n. 4372/2002E.P. . Il suddetto permesso è corredato della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 4373/2002 Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Concessione Edilizia in sanatoria n°2296 per opere consistenti in modifiche interne ed esterne, intestata a [redacted]

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21. L'alloggio, posto ai piani primo ammezzato, secondo e terzo, si affaccia sull'area verde a Sud di via San Tomaso e sulla corte comune interna e si articola come segue:

- al piano secondo: ingresso, vani scale interne per accesso al sottostante piano primo ammezzato ed alla zona giorno, zona giorno con angolo cottura, con una superficie lorda complessiva di mq 54,80 circa;
- al piano primo ammezzato: vano scala, disimpegno, guardaroba, bagno e camera, con una superficie lorda complessiva di mq 54,80 circa.
- al piano terzo: bagno con superficie lorda complessiva di mq 6,86 circa e scala con soppalco con affaccio sul piano sottostante, con una superficie lorda complessiva di mq 23,82 circa.

L'appartamento è inoltre dotato di due balconi a servizio della zona giorno e della camera con affaccio sull'area verde a Sud di via San Tomaso, con una superficie complessiva di mq 2,88+2,88 = 5,76 circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a Giglio Immobiliare S.R.L., con sede a Milano, C.F.: 12020530155, proprietà per la quota di 1/1, foglio 39, mappale 1428, subalterno 710, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, posto al piano 2 - rendita: Euro 568,10 - registrata all'UTE con la scheda prot. n.BG0123365 del 21/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano primo ammezzato: vano scala e prospetto su corte interna comuni di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/715, prospetto su terrazza comune di cui al mapp. 1428/717, edificio in aderenza di cui al mapp. 1429
- ai piani secondo e terzo: vano scala e prospetto su corte interna comuni di cui al mapp. 1428/716, prospetto su terrazza comune di cui al mapp. 1428/717, edificio in aderenza di cui al mapp. 1429.

L'unità immobiliare presenta altezze interne differenti a seconda dei locali, in particolare:

- al piano primo ammezzato l'altezza interna è pari a m. 2,84 circa, salvo nel locale guardaroba, che è in parte ribassato a causa del pianerottolo e rampa scala soprastante;
- al piano secondo zona ingresso l'altezza interna è pari a m. 2,42 circa, mentre nelle parti restanti è pari a m. 2,40 circa nelle porzioni sottostanti il soppalco e con un'altezza variabile da 3,30 a 4,07 in funzione della falda del tetto;
- al piano terzo l'altezza interna varia da m. 0,86 circa a m. 1,50 circa sempre secondo l'andamento della falda del tetto.

La classe energetica dell'appartamento secondo quanto riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica registrato presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), risulta essere la "G" con $EP_h = 268,72$ kWh/m²a.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento ai piani	Sup. reale lorda	116,46	1,00	116,46
Scale e soppalco al terzo piano	Sup. reale lorda	23,82	0,50	11,91
Balconi	Sup. reale lorda	5,76	0,33	1,90
	Sup. reale lorda	146,04		130,27

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: muri controterra, materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

<i>Travi:</i>	materiale: legno/acciaio, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: legno, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a due rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Portone condominiale:</i>	tipologia: anta doppia a battente con apertura elettrica automatica con portina per accesso pedonale, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Ingresso:</i>	tipologia: portoncino blindato ad anta singola a battente, materiale: ferro rivestito in legno, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta doppia a battente, oblò a vasistas, materiale: legno e vetrocamera /metallo e vetrocamera, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento esterno: intonaco, condizioni: buone.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento: stucco veneziano, condizioni: buone
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di marmo, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a scomparsa, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: legno a vista /stucco veneziano, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: parquet / piastrelle di marmo, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento; tubi in cemento/gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo; alimentazione: gas metano, rete di distribuzione: sottotraccia, diffusori: radiatori, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: da collaudare
<i>Antenna TV:</i>	tipologia: rettilinea e parabolica, condizioni: buone, conformità: da collaudare
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleodinamico, condizioni: buone, conformità: da collaudare

Descrizione autorimessa interrata di cui al punto A1

Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.
L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura.

Identificata al catasto fabbricati come bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: a platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
Incastellatura: materiale: micro pali perimetrali di ferro, condizioni: non verificabili
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: soletta in c.a. pieno, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: buone. Il vano corsa per il carico/scarico è stato chiuso con putrelle in acciaio con lamiera grecata sovrapposta (senza alcun progetto depositato)
Scale: tipologia: a rampa singola, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: porta ad anta a battente tipo EI, materiale: acciaio con isolante termico interno, accessori: maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura blocchi di cls, rivestimento interno: intonaco, condizioni: sufficienti, ma con generalizzata presenza di umidità dovuta ad infiltrazioni/condensa
Infissi interni: tipologia: pannelli fissi, materiale: ferro, condizioni: buone.
tipologia: saracinesche a maglie (pericolose in fase di salita/discesa del montacarichi, perché prive di dispositivo che impedisca l'inserimento di arti superiori/inferiori attraverso di esse), materiale: ferro, condizioni: buone (a vista, non è stata effettuata prova di funzionamento con azionamento elettrico).
Manto di copertura/
Pavimentazione esterna: materiale: piastrelle in pietra naturale, condizioni: in alcuni punti precarie
materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
Plafoni: materiale: a vista senza intonaco, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa.
Pavimentazione interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa. Si evidenzia che in corrispondenza di alcune saracinesche il taglio nella soletta per consentire il passaggio del montacarichi, va oltre le saracinesche stesse e che tali varchi estremamente pericolosi, sono stati ad oggi "chiusi" provvisoriamente con pannelli di legno da cantiere in fase di marcescenza, stante l'elevata presenza di umidità.
Impianti:
Elettrico: tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Fognatura: non è stato individuato il sistema di raccolta e scarico delle acque piovane.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 28Reg/26Prop. Del. del 14/05/2010, pubblicato su [redacted] l'immobile è stato inventariato con la "scheda n°711071062 dell'inventario dei beni Culturali e Ambientali" ed è identificato nel Sistema Insediativo della Città Storica Antica e Moderna nei tessuti storici stratificati su impianti originari: Tessuto dei Borghi Storici (TS2), regolato dall'art. 24.1.2 del Piano delle Regole ed in cui il tipo di intervento consentito è quello di Risanamento Conservativo (Rc) regolato dall'art. 10.1.4 dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

Art. 10.1.4 - Risanamento conservativo (Rc)

Sono interventi di Risanamento conservativo (Rc), ai sensi dell'articolo 27 comma 1 lettera c) della L.R. 1212005, gli interventi edilizi ed opere finalizzati al recupero dell'abitabilità con ripristino igienico, statico, funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume degli edifici e rispettando il sistema strutturale e gli elementi morfologici caratterizzanti.

Tali interventi comprendono pertanto il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono inoltre consentite modifiche del numero delle unità immobiliari, nonché l'eventuale inserimento di soppalchi, per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purché non si compromettano i caratteri storici dell'edificio e gli elementi architettonici di pregio.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, compatibilmente alle prescrizioni dettate in proposito dalle norme regolanti il Tessuto di appartenenza dell'edificio e che venga rispettata la conservazione dell'edificio stesso secondo quanto sopra previsto.

Gli interventi sugli spazi aperti comprendono le opere finalizzate al miglioramento e alla valorizzazione degli elementi formali, degli impianti vegetazionali, dei manufatti e degli arredi, purché rispettosi dell'assetto storico e paesistico- ambientale.

Art. 24.1.2 - Tessuto dei Borghi Storici (TS2)

Include i tessuti dei cinque borghi storici che si sviluppano lungo i tracciati di accesso alle porte storiche di Città Alta lungo la cerchia delle mura (Porta S. Alessandro e Porta S. Agostino) o lungo i tracciati storici e i percorsi del sistema collinare al quale la città storica appartiene; sono caratterizzati da lotto di impianto medioevale con riconoscibile impianto e tipologia originale degli edifici e delle relative tipologie architettoniche; comprendono alcune delle parti più antiche della città trasformate nel tempo con rifusioni e sostituzioni delle tipologie originarie e ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca e moderna.

Questo tipo di patrimonio edilizio deve essere riqualificato e trasformato senza perdere la sua capacità di essere significativo alla scala microurbana e di connotare profondamente la cultura spaziale dell'intero centro storico.

La modalità d'intervento ammessa secondo quanto riportato nella apposita sezione delle Schede dei "Cataloghi dei Borghi storici" allegati al Piano delle Regole è il risanamento conservativo. In generale, gli interventi devono essere orientati al recupero integrale dei tratti identificativi e delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni '50. Cornicioni, marcapiani, ringhiere o altri elementi architettonici e decorativi di pregio dovranno essere conservati.

Le superfetazioni costruite dopo il secondo dopoguerra dovranno di norma essere oggetto di demolizione senza ricostruzione (d).

Per quanto attiene le destinazioni d'uso ammesse ed escluse si rimanda espressamente alle previsioni dell'art. 23.3 e alla tabella ad esso integrata.

In particolare, per quanto riguarda le funzioni commerciali C2, nel caso in cui non sia possibile garantire realizzabilità di nuovi parcheggi in prossimità di tali funzioni, è possibile derogare alle disposizioni di cui all'art. 16.2 relative alle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi privati e pubblici o ad uso pubblico attraverso parcheggi di nuova realizzazione, utilizzando, in alternativa, quelli esistenti e/o previsti dal Piano dei Servizi, entro un raggio di distanza massimo di 300 metri dalla struttura commerciale, mediante apposita sottoscrizione di convenzione per l'utilizzo degli stessi. Tale convenzione dovrà essere mantenuta efficace per tutto il periodo di esercizio della attività commerciale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semicentrale, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

Nella valutazione è stata anche considerata la presenza di potenziale autorimessa interrata attualmente ancora in corso di costruzione, nonché la possibilità di sfruttare ai fini del parcheggio l'area comune al piano terra (terrazza/corte interna).

Infatti, secondo le testimonianze raccolte presso la proprietà e gli stessi inquilini, a lavori pressoché ultimati della suddetta autorimessa, durante una delle prove preliminari del dispositivo meccanico per il carico/scarico degli automezzi lo stesso è collassato pochi giorni prima di effettuare il collaudo.

Da allora il dispositivo è stato rimosso, ma non è stato sostituito, pertanto i futuri acquirenti, se vorranno, dovranno farsi carico dell'ultimazione dei lavori per ottenere un prezioso posto auto in una zona residenziale di pregio della città, che però presenta una grave carenza di posti auto pubblici.

Poiché per ultimare tali lavori, comprendenti anche il rifacimento completo del manto impermeabile sottostante la terrazza di copertura dell'autorimessa (che attualmente sta causando danni al piano interrato del subalterno 703), si stima che i costi equivalgano al valore venale dei posti auto coperti che se ne possono ricavare, non è stato dato un valore per il fabbricato interrato già realizzato (pur trattandosi di un manufatto dal costo significativo), perché lo stesso richiederebbe un deprezzamento pari al valore stesso, per le opere mancanti.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento ai piani	116,46	€ 3.500,00	€ 407.610,00
Scale e soppalco al terzo piano	11,91	€ 3.500,00	€ 41.685,00
Balconi	1,90	€ 3.500,00	€ 6.650,00
	130,27		€ 455.945,00

- Valore corpo:	€ 455.945,00
- Valore accessori (autorimessa interrata in corso di costruzione):	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 455.945,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 455.945,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	116,46+23,82+5,76	€ 455.945,00 € 455.945,00	€ 455.945,00 € 455.945,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 68.391,75

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 387.553,25

(diconsi Euro trecentoottantasettemilacinquecentocinquantatre/25)

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

Beni in Bergamo (BG) Via San Tomaso,21
Lotto 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21.

L'alloggio, posto ai piani terzo e quarto (sottotetto), si affaccia sulla via San Tomaso da un lato, e sulla corte interna sull'altro, godendo stanti i piani anche di vista sull'area verde a Sud di via San Tomaso e si articola come segue:

- al piano terzo: ingresso-disimpegno, soggiorno con cucina e scala a giorno, n°2 camere, bagno ed antibagno, con una superficie lorda complessiva di mq 139,63 circa;
- al piano quarto (sottotetto): vano scala, disimpegno, guardaroba, locale di sgombero, n°2 bagni e locale pluriuso, con una superficie lorda complessiva di mq 134,63 circa.

L'appartamento è inoltre dotato di pianerottolo esclusivo con due finestre in corrispondenza dell'ingresso al piano terzo con una superficie complessiva di mq 11,94 circa e di terrazzo a servizio di locale pluriuso al piano quarto con affaccio sull'area verde a Sud di via San Tomaso, con una superficie complessiva di mq 8,00 circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata

consistenza 9,5 vani, posto al piano 3-4 - rendita: Euro 1079,39 - registrata all'UTE con la scheda prot. n.BG0123616 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terzo: prospetto su via San Tomaso, prospetto su edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, prospetto su corte interna comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/710, ascensore e vano scala comuni di cui al mapp. 1428/716, edificio in aderenza di cui al mapp. 1429;
- al piano quarto: prospetto su via San Tomaso, prospetto su edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, prospetto su corte interna comune di cui al mapp. 1428/716, edificio in aderenza di cui al mapp. 1429.

- A1. Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21. L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura

Identificato al catasto fabbricati:

- bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale semicentrale di pregio, con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali;

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] dai figli

In data 18/04/2014 l'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato Custode Giudiziale per la procedura esecutiva ha intimato all'occupante "...di lasciare immediatamente (massimo 20 giorni dalla data odierna) libero l'immobile ed a consegnare le chiavi c/o nostro ufficio".

La suddetta signora ha resistito a detta intimazione per tramite del suo legale, dichiarando di usufruire di un contratto di comodato d'uso gratuito concesso nel marzo del 2011 dal legale rappresentante della società proprietaria, il quale conferma tale affermazione con una propria dichiarazione controfirmata datata 22/05/2014, senza però fornire copia del concordato stesso, ovvero estremi della sua registrazione.

Ad oggi la signora occupa ancora l'immobile con i suoi figli.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di Comune di Bergamo, con sede in Bergamo [redacted]

registrato a Milano in data 23/04/1999 al n. 9513 Serie 2A e trascritto a Bergamo in data 11/05/1999 ai nn. 18189/13548.

- Integrazione ad Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi della L.122/89 a favore di Comune di Bergamo, con [redacted]

[redacted] registrato a Milano in data 08/10/1999 e trascritto a Bergamo in data 30/10/1999 ai nn. 42658/31180 (per una corretta individuazione dei posti auto, fare riferimento alla documentazione riportata nell'allegato n. 17).

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a fav [redacted]

[redacted] Bergamo in data 21/12/2012 ai nn. 54935/37536 - Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito di Euro 5.763.475,62.= oltre agli interessi successivi, alle spese di notifica dell'atto di precetto e del lodo, ed ai successivi compensi e spese occorrente.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

In merito all'autorimessa interrata in corso di costruzione (vedasi allegato n°17)

- la terrazza a copertura dell'autorimessa interrata era prevista in larga parte coperta da area

- verde per giardino pensile con piccolo gazebo, mentre risulta completamente piastrellata;
- l'altezza interpiano del I livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,50;
 - l'altezza interpiano del II livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,45;
 - l'altezza interpiano del III livello interrato prevista di m. 2,40, risulta di m. 2,43;
 - le dimensioni dei piani risultano lievemente differenti;
 - la zona di accesso all'autorimessa al I livello interrato risulta differente e spostata verso Sud;
 - l'apertura per consentire il carico/scarico delle autovetture è stata chiusa ed i parapetti di protezione rimossi.

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile fa parte del condominio "San Tomaso,21", attualmente amministrato dallo studio [redacted] che ha fornito le seguenti informazioni:

Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile:	€ 2.000,00.=
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia;	€ 0,00.=
Spese condominiali gestione ordinaria scadute ed insolute alla data della perizia	€ 500,00.=

- A seguito della chiusura del vano montacarichi per auto e pavimentazione del giardino, sulla terrazza comune in difformità alle autorizzazioni edilizie rilasciate è stato avviato un procedimento sanzionatorio promosso dal Comune di Bergamo a seguito di sopralluogo effettuato in data 31/01/2014, vedasi allegato n.17, che al momento non risulta sanato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.11 Attuali proprietari:

[redacted] a Bergamo in data 14/06/2002 ai nn. 26035/19025.

I dati catastali risultano dalle seguenti denunce:

- Tipo Mappale approvato in data 15/07/2014 con prot. 2014/BG0118300 in cui le originarie particelle al Catasto Fabbricati distinte al foglio 39 con i mappali 1428 e 56 (graffato con il 1428/712), sono state soppresse per originare la nuova particella del foglio 39, mappale 1428.
- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 712 graffato con mappale 56 e mappale 1428 subalterni 702 e 711, presentata a Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123616, per divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428 subalterno 713-714-715.
- Denuncia di variazione dell'originaria particella distinta al foglio 39, con il mappale 1428 subalterno 713, presentata a Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123613, inserimento in sottoelevazione, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428, subalterni 716 e 717.

6.12 Precedenti proprietari:

[redacted] a [redacted] proprietari dal 19/02/1980 al 31/08/1992, in dipendenza della successione intestata in morte del [redacted] con dichiarazione di successione registrata a Bergamo il 19/08/1980 al n. 1023 vol. 1980; certificato di denunciata successione trascritto a Bergamo con nota 13/05/1981 ai nn. 12443/9673.

3)

(BG), in data 31/08/1992 al n. 81324, trascritto a Bergamo in data 03/09/1992 al nn. 29941/21521.

I dati catastali risultano dalla seguente denuncia:

- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 39, con il mappale 1428 da subalterno 1 a subalterno 11 compresi, presentata a Catasto Fabbricati in data 15/09/2005 e protocollata al n. BG0197702, con successiva variazione nel classamento, in virtù del protocollo n. BG0191408 in data 15/09/2006, per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 39, mapp. 1428 da subalterno 701 a subalterno 712 compresi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato risulta edificato in epoca remota anteriore al 01/09/1967.

P.E. n. 1 – Autorizzazione Edilizia n°817/85 per opere consistenti in posa ponteggio per rifacimento facciata, intestata a [redacted] Concessione rilasciata in data 29/01/1986.

P.E. n. 2 – Concessione Edilizia n°13190 per opere consistenti in risanamento conservativo edificio residenziale, intestata a [redacted]

P.E. n. 3 – Autorizzazione Edilizia n°3004 per opere consistenti in formazione autorimesse interrata, intestata a [redacted]

La suddetta autorizzazione è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 463/98 E.P. rilasciata in data 17/05/1999.

P.E. n. 4 – Permesso di costruire n°5755 per opere consistenti in ampliamento accesso carrale, intestata a [redacted]

Il suddetto permesso è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 4374/2002 Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Permesso di costruire n°5756 per opere consistenti in completamento lavori in variante alla A.E. n°3004 del 13/12/1999 – realizzazione autorimessa interrata [redacted]

Il suddetto permesso è corredata della corrispondente Autorizzazione Paesistica prot. 4373/2002 Settore rilasciata in data 07/03/2003.

P.E. n. 5 – Concessione Edilizia in sanatoria n°2297 per opere consistenti in modifiche interne ed esterne, intestata a [redacted]

Descrizione appartamento all'ultimo piano di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21. L'alloggio, posto ai piani terzo e quarto (sottotetto), si affaccia sulla via San Tomaso da un lato, e sulla corte interna sull'altro, godendo stanti i piani anche di vista sull'area verde a Sud di via San Tomaso e si articola come segue:

- al piano terzo: ingresso-disimpegno, soggiorno con cucina e scala a giorno, n°2 camere, bagno ed antibagno, con una superficie lorda complessiva di mq 139,63 circa;
- al piano quarto (sottotetto): vano scala, disimpegno, guardaroba, locale di sgombero, n°2 bagni e locale pluriuso, con una superficie lorda complessiva di mq 134,63 circa.

L'appartamento è inoltre dotato di pianerottolo esclusivo con due finestre in corrispondenza dell'ingresso al piano terzo con una superficie complessiva di mq 11,94 circa e di terrazzo a servizio di locale pluriuso al piano quarto con affaccio sull'area verde a Sud di via San Tomaso, con una superficie complessiva di mq 8,00 circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita n. [redacted] proprietà per la quota di 1/1, foglio 39, mappale 1428, subalterno 714, categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, posto al piano 3-4 - rendita: Euro 1079,39 - registrata all'UTE con la scheda prot. n.BG0123616 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terzo: prospetto su via San Tomaso, prospetto su edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, prospetto su corte interna comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/710, ascensore e vano scala comuni di cui al mapp. 1428/716, edificio in aderenza di cui al mapp. 1429;
- al piano quarto: prospetto su via San Tomaso, prospetto su edificio in aderenza di cui al mapp. 1425, prospetto su corte interna comune di cui al mapp. 1428/716, edificio in aderenza di cui al mapp. 1429.

L'unità immobiliare presenta altezze differenti nei diversi ambienti:

- al piano terzo: l'ingresso-disimpegno, il disimpegno, il bagno, la cucina, porzioni di soggiorno e delle due camere hanno un'altezza interna di m. 2,70 circa, mentre le restanti parti del soggiorno hanno una striscia ribassata a m. 2,55 e un'ultima porzione a m. 2,40 circa. Infine le due camere hanno una porzione con altezza variabile da m. 3,00 a m. 4,10-4,15 circa secondo l'andamento della falda del tetto ed in una camera è presente un ulteriore zona ribassata a m. 2,40 circa.
- al piano quarto (sottotetto): l'altezza interna varia da un massimo di m. 2,60 circa in corrispondenza del colmo del tetto ad un minimo in corrispondenza dei muri perimetrali, variabile in funzione della distanza degli stessi dal colmo suddetto. Tale andamento della copertura è interrotto dalla presenza di n°4 cappuccine e l'altezza interna aumenta nelle superfici a ridosso del fronte a Nord-Ovest grazie alla presenza di un ribassamento del pavimento.

La classe energetica dell'appartamento secondo quanto riportato nell'Attestato di Certificazione Energetica registrato presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), risulta essere la "G" con $EP_n = 224,89 \text{ kWh/m}^2\text{a}$.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento al piano terzo	Sup. reale lorda	139,63	1,00	139,63
Appartamento al piano quarto (sottotetto)	Sup. reale lorda	134,63	0,70	94,24
Pianerottolo esclusivo	Sup. reale lorda	11,94	0,60	7,16
Terrazzo	Sup. reale lorda	8,00	0,33	2,64
	Sup. reale lorda	294,20		243,67

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** tipologia: muri controterra, materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
- Strutture verticali:** materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
- Travi:** materiale: legno, condizioni: buone.
- Solai:** tipologia: legno, condizioni: buone.
- Copertura:** tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
- Scale:** tipologia: a due rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Portone condominiale:** tipologia: anta doppia a battente con apertura elettrica automatica con portina per accesso pedonale, materiale: legno, condizioni: buone.
- Ingresso:** tipologia: portoncino blindato ad anta singola a battente, materiale: ferro rivestito in legno, condizioni: buone.
- Infissi esterni:** tipologia: anta singola/doppia a battente/vasistas, materiale: metallo e vetrocamera / legno e vetrocamera, protezione: assente/ persiane (su via S. Tomaso) / assente, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento esterno: intonaco, condizioni: buone.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento: stucco veneziano, condizioni: buone
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di marmo, condizioni: buone. ubicazione: terrazzo, materiale: piastrelle di marmo, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a scomparsa, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: gesso/legno a vista verniciato, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: parquet / piastrelle di marmo, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: pietra naturale / piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i>Cltofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in cemento/gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo; alimentazione: gas metano, rete di distribuzione: sottotraccia, diffusori: radiatori, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: da collaudare
<i>Antenna TV:</i>	tipologia: rettilinea e parabolica, condizioni: buone, conformità: da collaudare
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleodinamico, condizioni: buone, conformità: da collaudare

Descrizione autorimessa interrata di cui al punto A1

Quota parte di autorimessa interrata comune sita in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°21. L'autorimessa in corso di costruzione si sviluppa su tre livelli interrati più una terrazza a raso terra che funge da copertura.

Identificata al catasto fabbricati come bene comune censibile, foglio 39, mappale 1428, subalterno 717, categoria F03 in corso di costruzione, classe U, consistenza 1,5 vani, posto ai piani S1-S2-S3 - registrata all'UTE con prot. n.BG0123613 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario:

- al piano terra: appartamento di cui al mapp. 1428/703, passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, area esterna esclusiva di cui al mapp. 1428/715, fabbricato e terreno di cui al mapp. 55, terreno di cui al mapp. 4415, terreno di cui al mapp. 57.
- al piano primo sottostrada: passaggio coperto comune di cui al mapp. 1428/716, appartamento di cui al mapp. 1428/703, terrapieno.
- ai piani secondo e terzo interrato: terrapieno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: a platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Incastellatura:</i>	materiale: micro pali perimetrali di ferro, condizioni: non verificabili
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. pieno, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: buone. <u>Il vano corsa per il carico/scarico è stato chiuso con putrelle in acciaio con lamiera grecata sovrapposta (senza alcun progetto depositato)</u>
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa singola, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:** tipologia: porta ad anta a battente tipo EI, materiale: acciaio con isolante termico interno, accessori: maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:** materiale: muratura blocchi di cls, rivestimento interno: intonaco, condizioni: sufficienti, ma con generalizzata presenza di umidità dovuta ad infiltrazioni/condensa
- Infissi interni:** tipologia: pannelli fissi, materiale: ferro, condizioni: buone.
tipologia: saracinesche a maglie (pericolose in fase di salita/discesa del montacarichi, perché prive di dispositivo che impedisca l'inserimento di arti superiori/inferiori attraverso di esse), materiale: ferro, condizioni: buone (a vista, non è stata effettuata prova di funzionamento con azionamento elettrico).
- Manto di copertura/**
- Pavimentazione esterna:** materiale: piastrelle in pietra naturale, condizioni: in alcuni punti precarie
materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
- Plafoni:** materiale: a vista senza intonaco, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa.
- Pavimentazione interna:** materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, salvo una generale bagnatura dovuta ad infiltrazioni/condensa. Si evidenzia che in corrispondenza di alcune saracinesche il taglio nella soletta per consentire il passaggio dei montacarichi, va oltre le saracinesche stesse e che tali varchi estremamente pericolosi, sono stati ad oggi "chiusi" provvisoriamente con pannelli di legno da cantiere in fase di marcescenza, stante l'elevata presenza di umidità.
- Impianti:**
- Elettrico:** tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
- Fognatura:** non è stato individuato il sistema di raccolta e scarico delle acque piovane.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 28Reg/26Prop. Del. del 14/05/2010, [redacted] n. 29 del 21/07/2010 l'immobile è stato inventariato con la "scheda n°711071062 dell'inventario dei beni Culturali e Ambientali" ed è identificato nel Sistema Insediativo della Città Storica Antica e Moderna nei tessuti storici stratificati su impianti originari: Tessuto dei Borghi Storici (TS2), regolato dall'art. 24.1.2 del Piano delle Regole ed in cui il tipo di intervento consentito è quello di Risanamento Conservativo (Rc) regolato dall'art. 10.1.4 dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

Art. 10.1.4 - Risanamento conservativo (Rc)

Sono interventi di Risanamento conservativo (Rc), ai sensi dell'articolo 27 comma 1 lettera c) della L.R. 1212005, gli interventi edilizi ed opere finalizzati al recupero dell'abitabilità con ripristino igienico, statico, funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume degli edifici e rispettando il sistema strutturale e gli elementi tecnomorfologici caratterizzanti.

Tali interventi comprendono pertanto il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono inoltre consentite modifiche del numero delle unità immobiliari, nonché l'eventuale inserimento di soppalchi, per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purché non si compromettano i caratteri storici dell'edificio e gli elementi architettonici di pregio.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, compatibilmente alle prescrizioni dettate in proposito dalle norme regolanti il Tessuto di appartenenza dell'edificio e che venga rispettata la conservazione dell'edificio stesso secondo quanto sopra previsto.

Gli interventi sugli spazi aperti comprendono le opere finalizzate al miglioramento e alla valorizzazione degli elementi formali, degli impianti vegetazionali, dei manufatti e degli arredi, purché rispettosi dell'assetto storico e paesistico-ambientale.

Art. 24.1.2 - Tessuto dei Borghi Storici (TS2)

Include i tessuti dei cinque borghi storici che si sviluppano lungo i tracciati di accesso alle porte storiche di Città Alta lungo la cerchia delle mura (Porta S. Alessandro e Porta S. Agostino) o lungo i tracciati storici e i percorsi del sistema collinare al quale la città storica appartiene; sono caratterizzati da lotto di impianto medioevale con riconoscibile impianto e tipologia originale degli edifici e delle relative tipologie architettoniche; comprendono alcune delle parti più antiche della città trasformate nel tempo con rifusioni e sostituzioni delle tipologie originarie e ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca e moderna.

Questo tipo di patrimonio edilizio deve essere riqualificato e trasformato senza perdere la sua capacità di essere significativo alla scala microurbana e di connotare profondamente la cultura spaziale dell'intero centro storico.

La modalità d'intervento ammessa secondo quanto riportato nella apposita sezione delle Schede dei "Cataloghi dei Borghi storici" allegati al Piano delle Regole è il risanamento conservativo. In generale, gli interventi devono essere orientati al recupero integrale dei tratti identificativi e delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni '50. Cornicioni, marcapiani, ringhiere o altri elementi architettonici e decorativi di pregio dovranno essere conservati.

Le superfetazioni costruite dopo il secondo dopoguerra dovranno di norma essere oggetto di demolizione senza ricostruzione (d).

Per quanto attiene le destinazioni d'uso ammesse ed escluse si rimanda espressamente alle previsioni dell'art. 23.3 e alla tabella ad esso integrata.

In particolare, per quanto riguarda le funzioni commerciali C2, nel caso in cui non sia possibile garantire realizzabilità di nuovi parcheggi in prossimità di tali funzioni, è possibile derogare alle disposizioni di cui all'art. 16.2 relative alle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi privati e pubblici o ad uso pubblico attraverso parcheggi di nuova realizzazione, utilizzando, in alternativa, quelli esistenti e/o previsti dal Piano dei Servizi, entro un raggio di distanza massimo di 300 metri dalla struttura commerciale, mediante apposita sottoscrizione di convenzione per l'utilizzo degli stessi. Tale convenzione dovrà essere mantenuta efficace per tutto il periodo di esercizio della attività commerciale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semicentrale, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

Nella valutazione è stata anche considerata la presenza di potenziale autorimessa interrata attualmente ancora in corso di costruzione, nonché la possibilità di sfruttare ai fini del parcheggio l'area comune al piano terra (terrazza/corte interna).

Infatti, secondo le testimonianze raccolte presso la proprietà e gli stessi inquilini, a lavori pressoché ultimati della suddetta autorimessa, durante una delle prove preliminari del dispositivo meccanico per il carico/scarico degli automezzi lo stesso è collassato pochi giorni prima di effettuare il collaudo.

Da allora il dispositivo è stato rimosso, ma non è stato sostituito, pertanto i futuri acquirenti, se vorranno, dovranno farsi carico dell'ultimazione dei lavori per ottenere un prezioso posto auto in

una zona residenziale di pregio della città, che però presenta una grave carenza di posti auto pubblici.

Poiché per ultimare tali lavori, comprendenti anche il rifacimento completo del manto impermeabile sottostante la terrazza di copertura dell'autorimessa (che attualmente sta causando danni al piano interrato del subalterno 703), si stima che i costi equivalgano al valore venale dei posti auto coperti che se ne possono ricavare, non è stato dato un valore per il fabbricato interrato già realizzato (pur trattandosi di un manufatto dal costo significativo), perché lo stesso richiederebbe un deprezzamento pari al valore stesso, per le opere mancanti.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento all'ultimo piano

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento al piano terzo	139,63	€ 3.700,00	€ 516.631,00
Appartamento al piano quarto (sottotetto)	94,24	€ 3.700,00	€ 348.688,00
Pianerottolo esclusivo	7,16	€ 3.700,00	€ 26.492,00
Terrazzo	2,64	€ 3.700,00	€ 9.768,00
	243,67		€ 901.579,00

- Valore corpo:	€ 901.579,00
- Valore accessori (autorimessa interrata in corso di costruzione):	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 901.579,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 901.579,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento all'ultimo piano	139,63+11,94+134,63+8,00	€ 901.579,00	€ 901.579,00
			€ 901.579,00	€ 901.579,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 135.236,85
- Riduzione percentuale 5% per immobile ancora occupato:	€ 45.078,95

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 721.263,20
(diconsi Euro settecentoventunomiladuecentosessantatre/20)	

**Beni in Bergamo (BG) Via San Tomaso,39
Lotto 12**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°39.

L'alloggio, posto al piano terra con accesso indipendente da strada pubblica ma ingresso condiviso con altra unità immobiliare (vedasi punto B), è caratterizzato da un ampio ambiente con soffitto a volta che nella parte prospiciente l'ingresso è a tutt'altezza, mentre nella parte più interna destinata a soggiorno, risulta ribassata per la presenza di un ampio soppalco raggiungibile con scala a giorno che complessivamente ha superficie lorda di mq 39,49 circa.

La porzione ribassata si sviluppa ad un piano inferiore scendendo alcuni scalini. In prossimità dell'ingresso dell'appartamento si trova un ripostiglio vetrato verso l'ingresso condiviso con altra unità immobiliare. Sul fianco del soggiorno si trova un angolo-cottura che si raggiunge salendo alcuni gradini. In fondo al soggiorno si accede ad un ampio disimpegno che consente di raggiungere il bagno (anch'esso salendo alcuni gradini), un ripostiglio ed una piccola nicchia.

L'appartamento (senza soppalco) sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 122,02 circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

[redacted]
[redacted] se
7, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 131 mq, posto ai piani T-1 - rendita: Euro 488,05 - registrata
[redacted] 4.

Coerenze da Nord in senso orario: prospetto su via San Tomaso, ingresso comune di cui al mapp. 1406/707 con appartamento di cui al mapp. 1406/709, parti comuni (scale, disimpegni, passaggi) del condominio di cui al mapp. 1406, edificio in aderenza di cui al mapp. 1408.

- A1. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di ingresso condiviso con altra unità immobiliare sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°39.

A detto ingresso/bussola si accede direttamente dalla strada pubblica ed è costituito da un unico ambiente con una superficie lorda complessiva di mq 10,11 circa.

Identificato al catasto fabbricati:

[redacted]
[redacted] 07, categoria C/2,
classe 2, consistenza 7,00 mq, posto al piano T - rendita: Euro 17,71 - registrata all'UTE
con la scheda prot. n. 000213502 del 24/07/2003.

Coerenze da Nord in senso orario: prospetto su via San Tomaso, appartamento di cui al mapp. 1406/709, appartamento di cui al mapp. 1406/717.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale semicentrale di pregio, con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali;

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento

[REDACTED] ma di
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 13/12/2012 al n. 9314, trascritto a
Bergamo in data 21/12/2012 ai nn. 54935/37536 - Il pignoramento è stato trascritto per il
soddisfacimento di un credito di Euro 5.763.475,62.= oltre agli interessi successivi, alle
spese di notifica dell'atto di precetto e del lodo, ed ai successivi compensi e spese
occorrende.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

- le altezze interne in alcuni casi non corrispondono.

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile fa parte del condominio "[REDACTED]"

informazioni:

Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile:	€ 785,00.=
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia;	€ 0,00.=
Spese condominiali gestione ordinaria scadute ed insolute alla data della perizia	€ 2325,51.=

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.12 Attuali proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED] in data 31/05/2002 al n. 60192 di rep., trascritto
a Bergamo in data 14/06/2002 ai nn. 26035/19025.

I dati catastali risultano dalla seguente denuncia:

Denuncia di variazione dell'originaria particella distinta al foglio 6, con il mappale 1406 subalterno 717, presentata a Catasto Fabbricati in data 22/07/2014 e protocollata al n. BG0123607, per diversa distribuzione spazi interni.

6.13 Precedenti proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED] stari dal 19/02/1980 al 31/08/1992.
in dipendenza della successione intestata [REDACTED]

[REDACTED] Bergamo il 19/08/1980 al n. 1023 vol. 1980; certificato di denunciata successione trascritto a Bergamo con nota in data 13/05/1981 ai nn. 12443/9673.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] trascritto a Bergamo in data 03/09/1992 ai nn. 29941/21521.

I dati catastali risultano dalle seguenti denunce:

- Denuncia di variazione della originaria particella distinta al foglio 6, con il mappale 1406/15, presentata a Catasto Fabbricati in data 28/10/1992 e protocollata al n. 112008, per divisione per avvenuta costituzione di separate porzioni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 6, mapp. 1406 subb. 27 e 28.
- Denuncia di variazione della originaria particella distinta al foglio 6, con il mappale 1406/16, presentata a Catasto Fabbricati in data 28/10/1992 e protocollata al n. 112009, per divisione per avvenuta costituzione di separate porzioni, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 6, mapp. 1406 subb. 29 e 30.
- Denuncia di variazione delle originarie particelle distinte al foglio 6, con il mappale 1406 subalterni 27-28-29-30, presentata a Catasto Fabbricati in data 07/03/2000 e protocollata al n. D02054, per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione magazzino abitazione, con la quale è stata creata la nuova particella del foglio 6, mapp. 1406 sub. 701.
- Denuncia di variazione dell'originaria particella distinta al foglio 6, con il mappale 1406 subalterno 701, presentata a Catasto Fabbricati in data 24/07/2003 e protocollata al n. 11481, per divisione, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 6, mapp. 1406 sub. 707-708-709.
- Denuncia di variazione dell'originaria particella distinta al foglio 6, con il mappale 1406 subalterno 708, presentata a Catasto Fabbricati in data 14/09/2005 e protocollata al n. 17827, per diversa distribuzione spazi interni.
- Denuncia di variazione dell'originaria particella distinta al foglio 6, con il mappale 1406 subalterno 708, presentata a Catasto Fabbricati in data 15/06/2007 e protocollata al n. 12393, per divisione, con la quale sono state create le nuove particelle del foglio 6, mapp. 1406 sub. 717 e 718.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato risulta edificato in epoca remota anteriore al 01/09/1967.

P.E. n. 1 – Autorizzazione Edilizia n°3030 per opere consistenti in manutenzione fabbricato, intestata a "Condominio San Tomaso,39" con sede in via San Tomaso,39 a Bergamo. Autorizzazione rilasciata in data 07/12/1983.

P.E. n. 2 – Concessione Edilizia n°9826 per opere consistenti in cambio d'uso da magazzino ad abitazione / adeguamento igienico sanitario con redistribuzione spazi interni, intestata a "S.I.M.E. s.r.l." con sede in Milano. Concessione rilasciata in data 08/03/1994.

P.E. n. 3 – Concessione Edilizia n°957 per opere consistenti in variante alla C.E. n°9826 del 08/03/1994, intestata [REDACTED]

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

P.E. n. 4 – Concessione Edilizia in sanatoria n°2214 per opere consistenti in formazione soppalco, intestata a [REDACTED]

P.E. n. 5 – Concessione Edilizia in sanatoria n°2213 per opere consistenti in realizzazione soppalco, intestata a [REDACTED]

P.E. n. 6 – Dichiarazione di Inizio Attività n°2964 per opere consistenti in manutenzione copertura su fronte strada e installazione linea [REDACTED]

P.E. n. 7 – Dichiarazione di Inizio Attività n°1018 per opere consistenti in variante alla D.I.A. n°2964 del 11/12/2008 – ricorritura manto di copertura con installazione linea vita sui colmi, intestata [REDACTED] D.I.A. presentata in data 30/04/2009 – Prot. n. E0043782 E.P. .

Descrizione appartamento con soppalco di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°39. L'alloggio, posto al piano terra con accesso indipendente da strada pubblica ma ingresso condiviso con altra unità immobiliare (vedasi punto B), è caratterizzato da un ampio ambiente con soffitto a volta che nella parte prospiciente l'ingresso è a tutt'altezza, mentre nella parte più interna destinata a soggiorno, risulta ribassata per la presenza di un ampio soppalco raggiungibile con scala a giorno che complessivamente ha superficie lorda di mq 39,49 circa.

La porzione ribassata si sviluppa ad un piano inferiore scendendo alcuni scalini. In prossimità dell'ingresso dell'appartamento si trova un ripostiglio vetrato verso l'ingresso condiviso con altra unità immobiliare. Sul fianco del soggiorno si trova un angolo-cottura che si raggiunge salendo alcuni gradini. In fondo al soggiorno si accede ad un ampio disimpegno che consente di raggiungere il bagno (anch'esso salendo alcuni gradini), un ripostiglio ed una piccola nicchia.

L'appartamento (senza soppalco) sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 122,02 circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita [REDACTED]

categoria A/3, classe 7, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 131 mq, posto ai piani T-1 - rendita: Euro 488,05 - registrata all'UTE con la scheda prot. n.BG0123607 del 22/07/2014.

Coerenze da Nord in senso orario: prospetto su via San Tomaso, ingresso comune di cui al mapp. 1406/707 con appartamento di cui al mapp. 1406/709, parti comuni (scale, disimpegni, passaggi) del condominio di cui al mapp. 1406, edificio in aderenza di cui al mapp. 1408.

L'unità immobiliare presenta altezze interne differenti nei diversi locali: il vano principale presenta un soffitto a volta con un'altezza al colmo pari a m. 3,50 circa ed al piede pari a m. 2,30 circa. Dopo la zona ingresso si rileva un soppalco la cui altezza al colmo è pari a m. 1,67 circa, mentre al piede è pari a m. 0,54 circa.

L'area sottostante il soppalco ha un'altezza interna pari a m. 2,55, grazie ad un ribassamento del piano di calpestio.

L'angolo cottura presenta due altezze interne differenti, nella porzione maggiore in corrispondenza dell'accesso è pari a m. 2,64 circa, mentre nella restante parte è pari a m. 2,31 circa.

Il disimpegno ha un disimpegno costituito da una serie di volte a crociera con un'altezza interna media di m. 2,30 circa.

Il bagno ha un soffitto inclinato con le seguenti altezze interne: la minima pari a m. 1,66 circa e la massima pari a m. 2,57 circa, come pure il ripostiglio la cui altezza interna varia da m. 1,44 circa a m. 2,12 circa.

La classe energetica dell'appartamento secondo quanto riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica registrato presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), risulta essere la "E" con $EP_n = 119,03 \text{ kWh/m}^2\text{a}$.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	122,02	1,00	122,02
Soppalco con scala	Sup. reale lorda	39,49	0,50	19,75
	Sup. reale lorda	161,51		141,77

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni:** tipologia: muri controterra, materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a. in opera, condizioni: buone.
Solai: tipologia: a volta semplice e a crociera, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Ingresso:** tipologia: portafinestra ad anta singola a battente, materiale: metallo e vetrocamera, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: anta singola/doppia a battente/vasistas/vetrina fissa, materiale: metallo e vetrocamera, protezione: inferiate (su via S. Tomaso) / assente (su affacci interna), materiale protezione: ferro, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento esterno: intonaco, condizioni: buone.
Pareti interne: materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento: stucco veneziano, condizioni: buone (salvo alcune tracce d'umidità in corrispondenza del muro perimetrale nei pressi dell'infisso interno del soggiorno).
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di marmo, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a scomparsa, materiale: legno, condizioni: buone.
Manto di copertura: materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
Plafoni: materiale: stucco veneziano, salvo la porzione centrale della volta della zona giorno soppalcata ed i ripostigli che risultano affrescati, oltre alle volte a crociera del disimpegno che si presentano in mattoni "a vista", condizioni: buone, salvo i mattoni "a vista" che presentano uno sfarinamento dovuto all'umidità dell'ambiente posto sotto il piano campagna e scarsamente ventilato trattandosi di appartamento vuoto.
Pavimentazione interna: materiale: piastrelle di marmo, condizioni: buone.
Impianti:
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in cemento/gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Termico: tipologia: autonomo; alimentazione: gas metano, rete di distribuzione: sottotraccia, diffusori: radiatori e n°2 fan-coil, conformità: da collaudare.
Si precisa che la caldaia è ubicata in un ripostiglio accessibile dall'ingresso comune del condominio e staccata dall'unità immobiliare.
Gas: alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: da collaudare
Antenna TV: tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: da collaudare

Descrizione ingresso condiviso di cui al punto A1

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di ingresso condiviso con altra unità immobiliare sito in Bergamo (BG) Via San Tomaso n°39.

A detto ingresso/bussola si accede direttamente dalla strada pubblica ed è costituito da un unico ambiente con una superficie lorda complessiva di mq 10,11 circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita

proprietari per la quota di 1/2, sez. urb. BG, foglio 6, mappale 1406, subalterno 707, categoria C/2, classe 2, consistenza 7,00 mq, posto al piano T - rendita: Euro 17,71 - registrata all'UTE con la scheda prot. n. 000213502 del 24/07/2003.

Coerenze da Nord in senso orario: prospetto su via San Tomaso, appartamento di cui al mapp. 1406/709, appartamento di cui al mapp. 1406/717.

L'unità immobiliare presenta un soffitto piano con un'altezza interna pari a m. 2,43 al cui centro è collocata una stretta volta che al colmo presenta un'altezza interna pari a m. 3,03 ad al piede si raccorda con la restante parte del soffitto a m. 2,43 circa.

Il locale non è riscaldato e pertanto non richiede la dotazione di Attestato di Prestazione Energetica.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso condiviso	Sup. reale lorda	10,11	1,00	10,11
	Sup. reale lorda	10,11		10,11

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: muri controterra, materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: pietra e/o laterizio, condizioni: buone.
Solai: tipologia: piana con piccola volta centrale, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone: tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: anta singola/doppia a battente/vasistas/vetrina fissa, materiale: metallo e vetrocamera, protezione: inferiate (su via S. Tomaso) / assente (su affacci interna), materiale protezione: ferro, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento esterno: intonaco, condizioni: buone.
Pareti interne: materiale: muratura in pietra e/o laterizio, rivestimento: stucco veneziano, condizioni: buone.
Manto di copertura: materiale: tegole in laterizio, condizioni: buone.
Plafoni: materiale: stucco veneziano, salvo la porzione della volta che risulta affrescata.
Pavimentazione interna: materiale: piastrelle di marmo, condizioni: buone.
Impianti:
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 28Reg/26Prop. Del. del 14/05/2010, del 21/07/2010 l'immobile è stato inventariato con la "scheda n°711071070 dell'inventario dei beni Culturali e Ambientali" ed è identificato nel Sistema Insediativo della Città Storica Antica e Moderna nei tessuti storici stratificati su impianti originari: Tessuto dei Borghi Storici (TS2), regolato dall'art. 24.1.2 del Piano delle Regole ed in cui il tipo di intervento consentito è quello di Risanamento Conservativo (Rc) regolato dall'art. 10.1.4 dei quali si riportano gli stralci per comodità di lettura:

Art. 10.1.4 - Risanamento conservativo (Rc)

Sono interventi di Risanamento conservativo (Rc), ai sensi dell'articolo 27 comma 1 lettera c) della L.R. 1212005, gli interventi edilizi ed opere finalizzati al recupero dell'abitabilità con ripristino igienico, statico, funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume degli edifici e rispettando il sistema strutturale e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

Tali interventi comprendono pertanto il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono inoltre consentite modifiche del numero delle unità immobiliari, nonché l'eventuale inserimento di soppalchi, per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purché non si compromettano i caratteri storici dell'edificio e gli elementi architettonici di pregio.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, compatibilmente alle prescrizioni dettate in proposito dalle norme regolanti il Tessuto di appartenenza dell'edificio e che venga rispettata la conservazione dell'edificio stesso secondo quanto sopra previsto.

Gli interventi sugli spazi aperti comprendono le opere finalizzate al miglioramento e alla valorizzazione degli elementi formali, degli impianti vegetazionali, dei manufatti e degli arredi, purché rispettosi dell'assetto storico e paesistico- ambientale.

Art. 24.1.2 - Tessuto dei Borghi Storici (TS2)

Include i tessuti dei cinque borghi storici che si sviluppano lungo i tracciati di accesso alle porte storiche di Città Alta lungo la cerchia delle mura (Porta S. Alessandro e Porta S. Agostino) o lungo i tracciati storici e i percorsi del sistema collinare al quale la città storica appartiene; sono caratterizzati da lotto di impianto medioevale con riconoscibile impianto e tipologia originale degli edifici e delle relative tipologie architettoniche; comprendono alcune delle parti più antiche della città trasformate nel tempo con rifusioni e sostituzioni delle tipologie originarie e ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca e moderna.

Questo tipo di patrimonio edilizio deve essere riqualificato e trasformato senza perdere la sua capacità di essere significativo alla scala microurbana e di connotare profondamente la cultura spaziale dell'intero centro storico.

La modalità d'intervento ammessa secondo quanto riportato nella apposita sezione delle Schede dei "Cataloghi dei Borghi storici" allegati al Piano delle Regole è il risanamento conservativo. In generale, gli interventi devono essere orientati al recupero integrale dei tratti identificativi e delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni '50. Cornicioni, marcapiani, ringhiere o altri elementi architettonici e decorativi di pregio dovranno essere conservati.

Le superfetazioni costruite dopo il secondo dopoguerra dovranno di norma essere oggetto di demolizione senza ricostruzione (d).

Per quanto attiene le destinazioni d'uso ammesse ed escluse si rimanda espressamente alle previsioni dell'art. 23.3 e alla tabella ad esso integrata.

In particolare, per quanto riguarda le funzioni commerciali C2, nel caso in cui non sia possibile garantire realizzabilità di nuovi parcheggi in prossimità di tali funzioni, è possibile derogare alle disposizioni di cui all'art. 16.2 relative alle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi privati e pubblici o ad uso pubblico attraverso parcheggi di nuova realizzazione, utilizzando, in alternativa, quelli esistenti e/o previsti dal Piano dei Servizi, entro un raggio di distanza massimo di 300 metri dalla struttura commerciale, mediante apposita sottoscrizione di convenzione per l'utilizzo degli stessi. Tale convenzione dovrà essere mantenuta efficace per tutto il periodo di esercizio della attività commerciale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semicentrale, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	122,02	€ 2.500,00	€ 305.050,00
Soppalco con scala	19,75	€ 2.500,00	€ 49.375,00
	141,77		€ 354.425,00

- Valore corpo:	€ 354.425,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 354.425,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 354.425,00

A1. ingresso condiviso

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Ingresso condiviso	10,11	€ 2.500,00	€ 25.275,00
	10,11		€ 25.275,00

- Valore corpo:	€ 25.275,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 25.275,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 12.637,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con soppalco	122,02+39,49	€ 354.425,00	€ 354.425,00
A1	Ingresso condiviso	10,11	€ 25.275,00	€ 12.637,50
			€ 379.700,00	€ 367.062,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 55.059,38

- Riduzione percentuale 25% per mancanza di box e/o parcheggio:

€ 91.765,63

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi

Perito: Ing. Riccardo Maccario

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

(diconsi Euro duecentoventimiladuecentotrentasette/49)

€ 220.237,49

Bergamo, 31 Luglio 2014



Allegato N.1

Documentazione fotografica

- Lotto 1 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 701)
- Lotto 2 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 715)
- Lotto 3 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 703)
- Lotto 4 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 704)
- Lotto 5 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 705)
- Lotto 6 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 706)
- Lotto 7 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 707)
- Lotto 8 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 708)
- Lotto 9 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 709)
- Lotto 10 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 710)
- Lotto 11 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 714)
- Lotto 12 - Appartamento in via San Tomaso n. 39 – Bergamo (mapp. 1406 sub. 707-717)

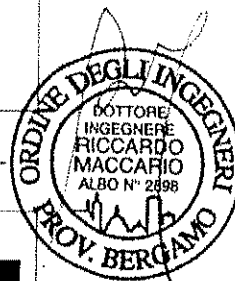
Esecutato in esecuzione
di sentenza n. 118/14
del Tribunale di Bergamo



- Foto n°01: Vista aerea condominio cui appartengono gli alloggi di cui al mapp. 1428 -

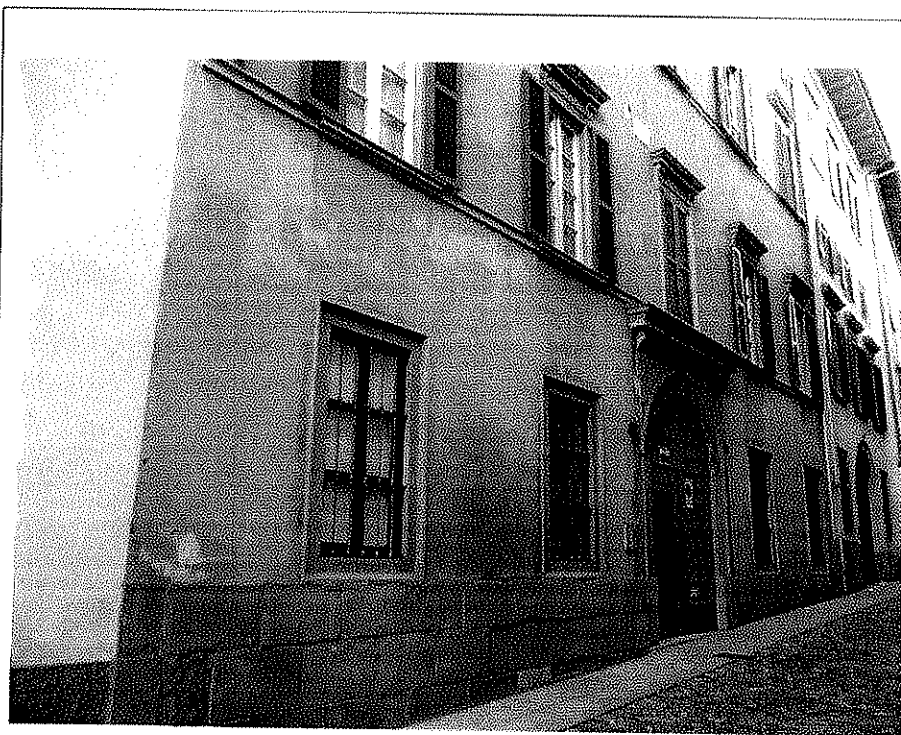


- Foto n°02: Prospetto condominio su via S. Tomaso, 21 a Bergamo cui appartengono gli alloggi di cui al mapp. 1428 -

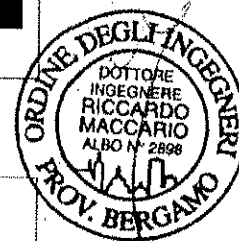


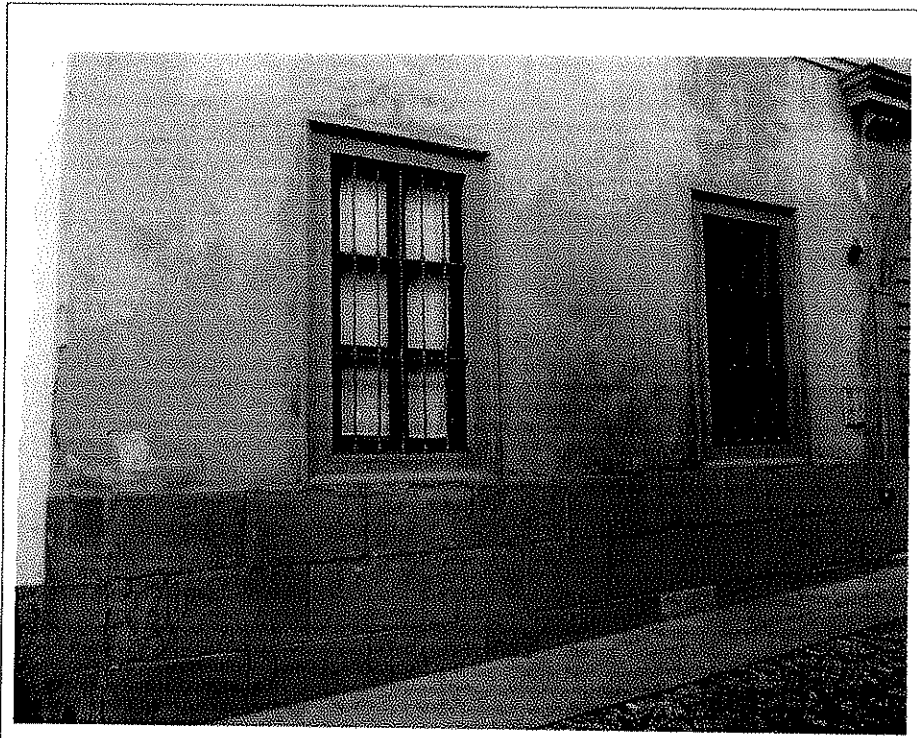


- Foto n°03 : Prospetto (parte alta) condominio su via S. Tomaso, 21 a Bergamo cui appartengono gli alloggi di cui al mapp. 1428 -

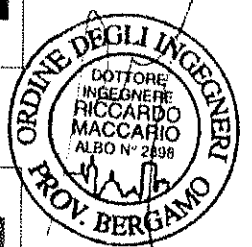


- Foto n°04: Prospetto (parte bassa) condominio su via S. Tomaso, 21 a Bergamo cui appartengono gli alloggi di cui al mapp. 1428 -

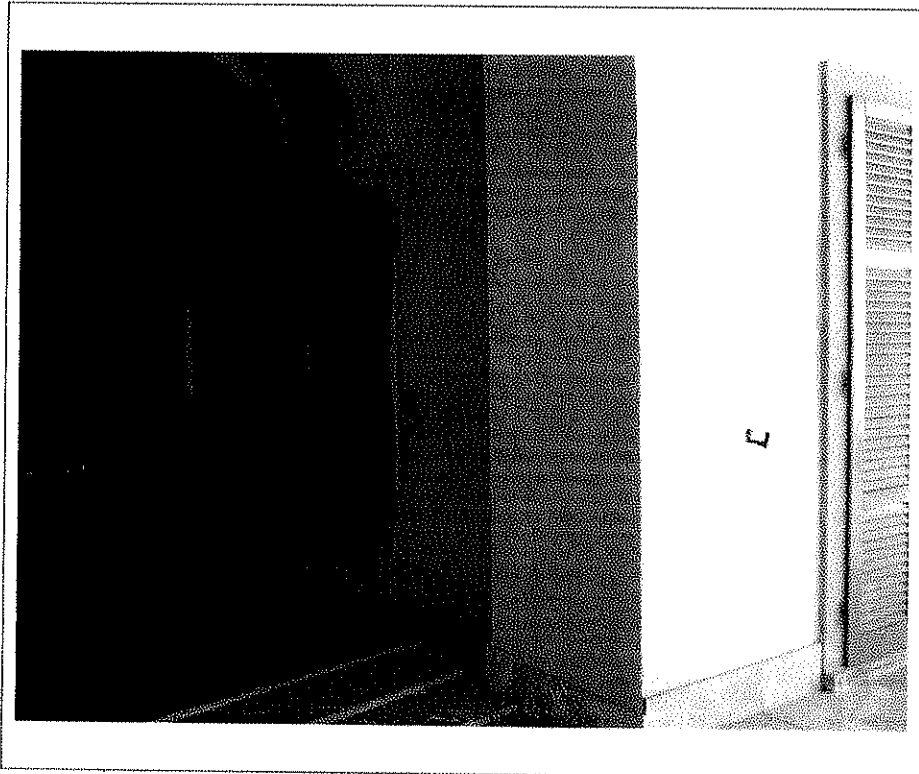




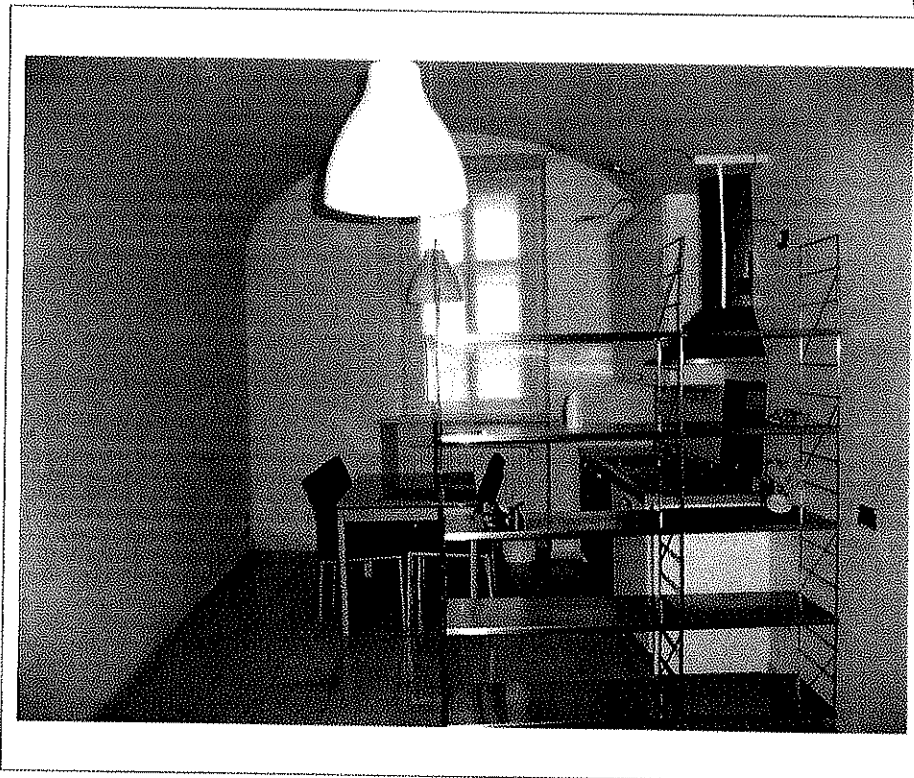
- Foto n°05 - Lotto 1: Appartamento di cui al mapp. 1428/701; prospetto Nord - Ovest su Via San Tomaso -



- Foto n°06 - Lotto 1: Appartamento di cui al mapp. 1428/701; prospetto Sud - Est su corte interna comune -

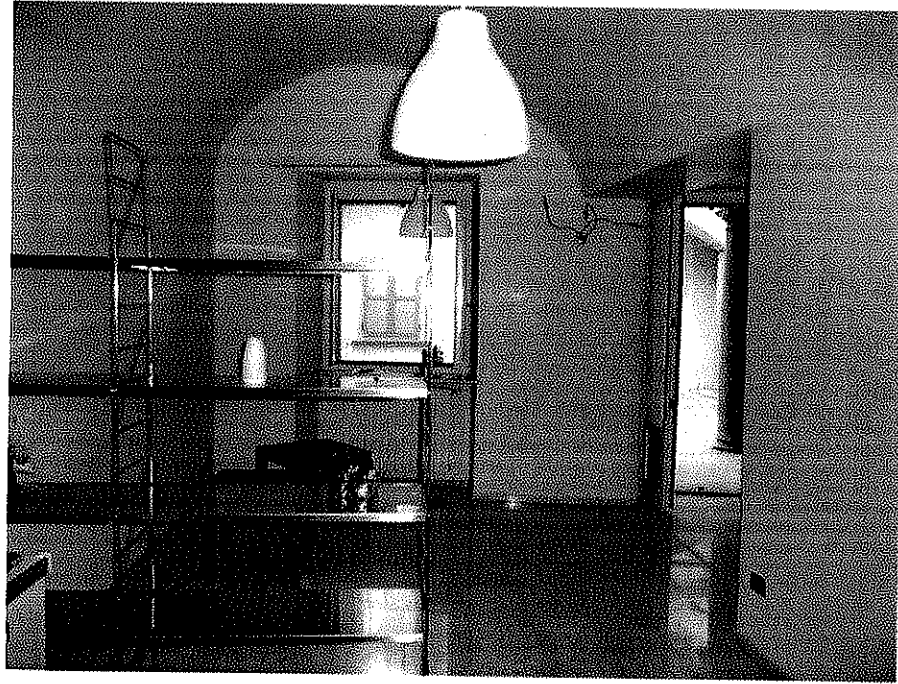


- Foto n°07 - Lotto 1: Appartamento di cui al mapp. 1428/701; prospetto Sud -Ovest su passaggio coperto comune interno -

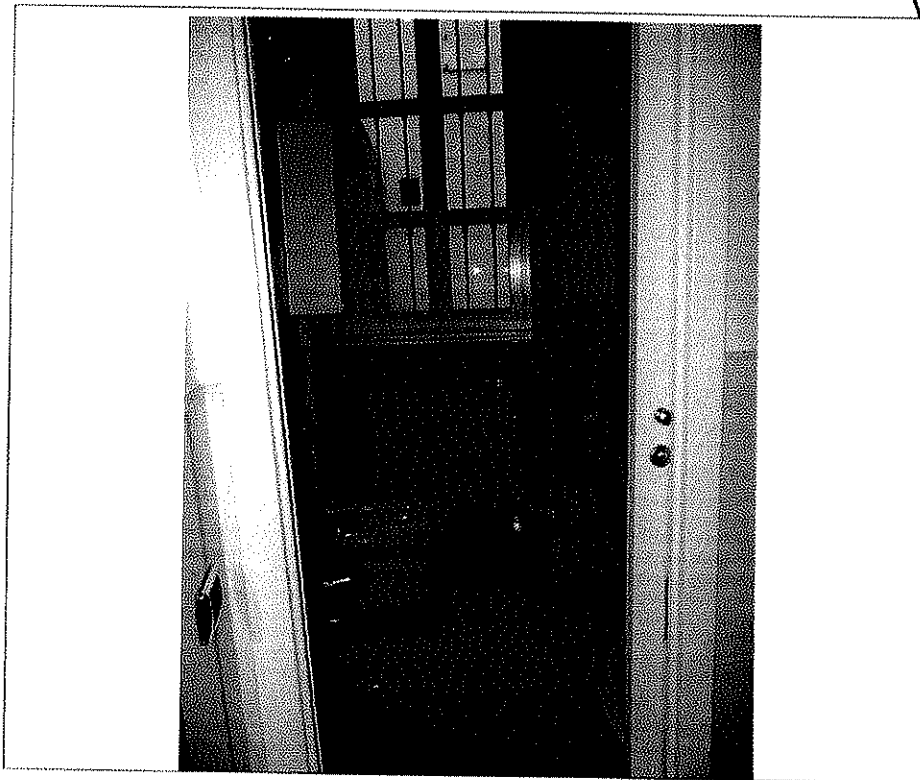


- Foto n°08 - Lotto 1: Appartamento di cui al mapp. 1428/701; interno: angolo cottura -

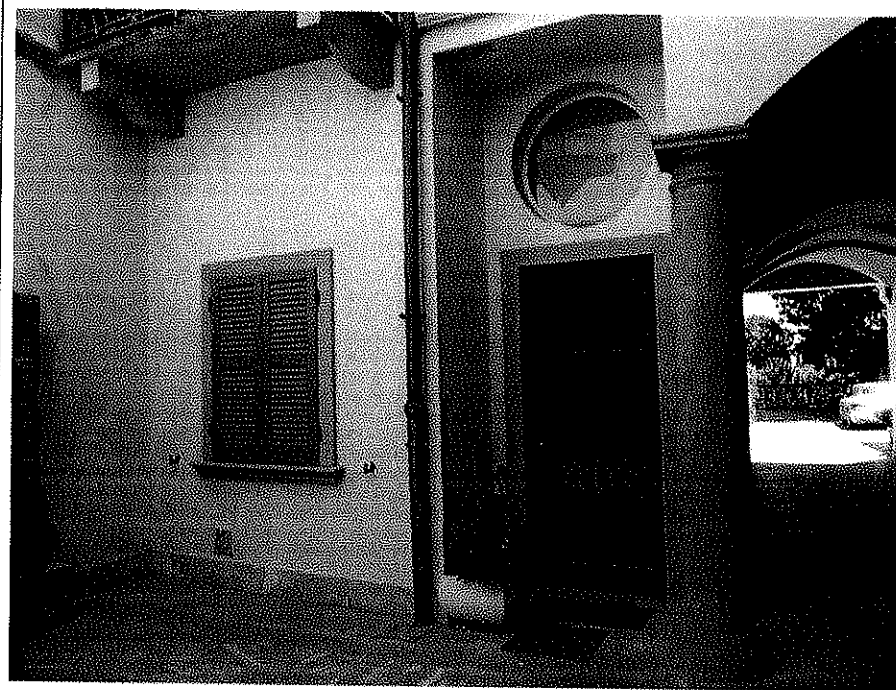




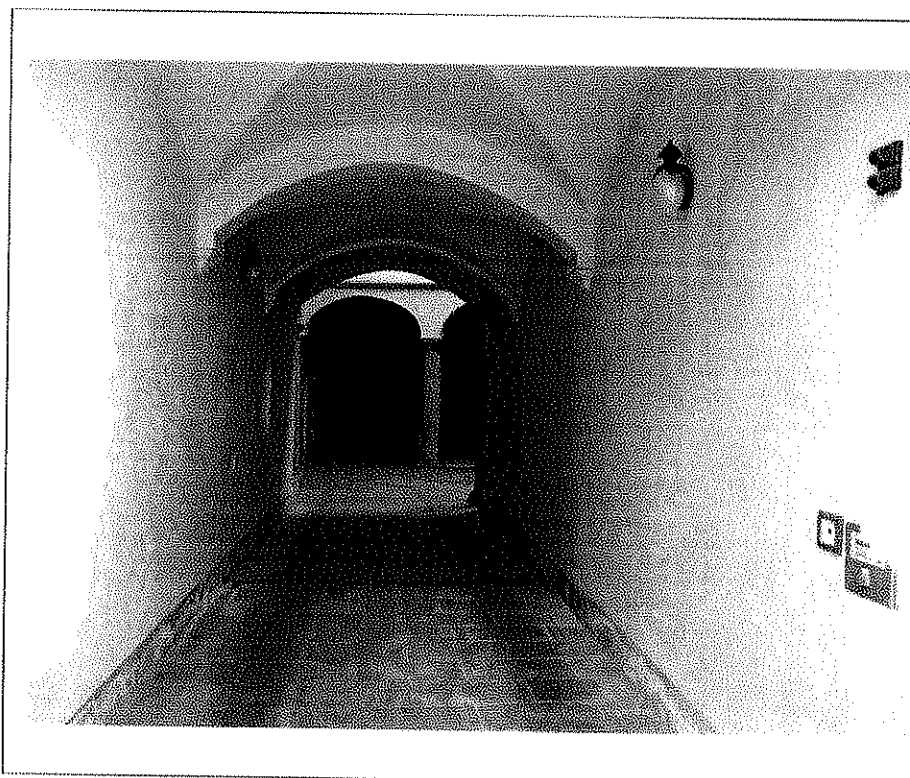
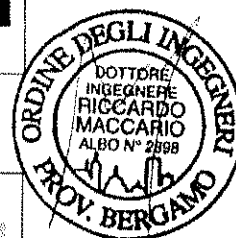
- Foto n°09 - Lotto I: Appartamento di cui al mapp. 1428/701; interno: zona giorno -



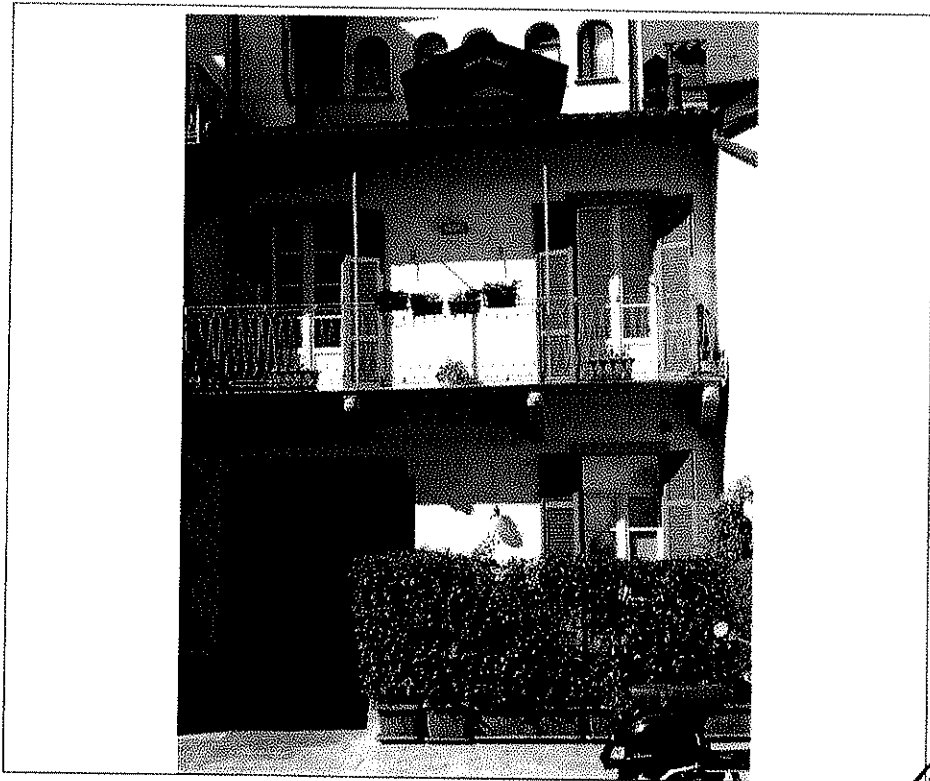
- Foto n°10 - Lotto I: Appartamento di cui al mapp. 1428/701; interno: antibagno e bagno -



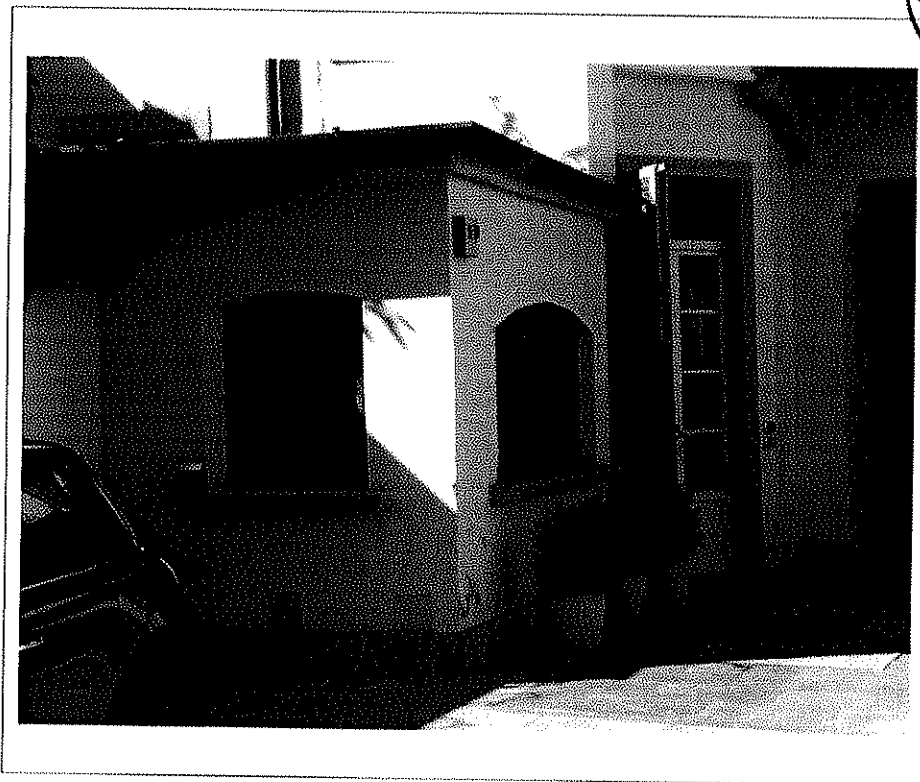
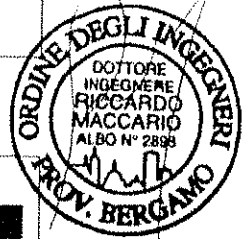
- Foto n°11 - Lotto 2: Appartamento di cui al mapp. 1428/715; prospetto Nord-Ovest su corte interna comune -



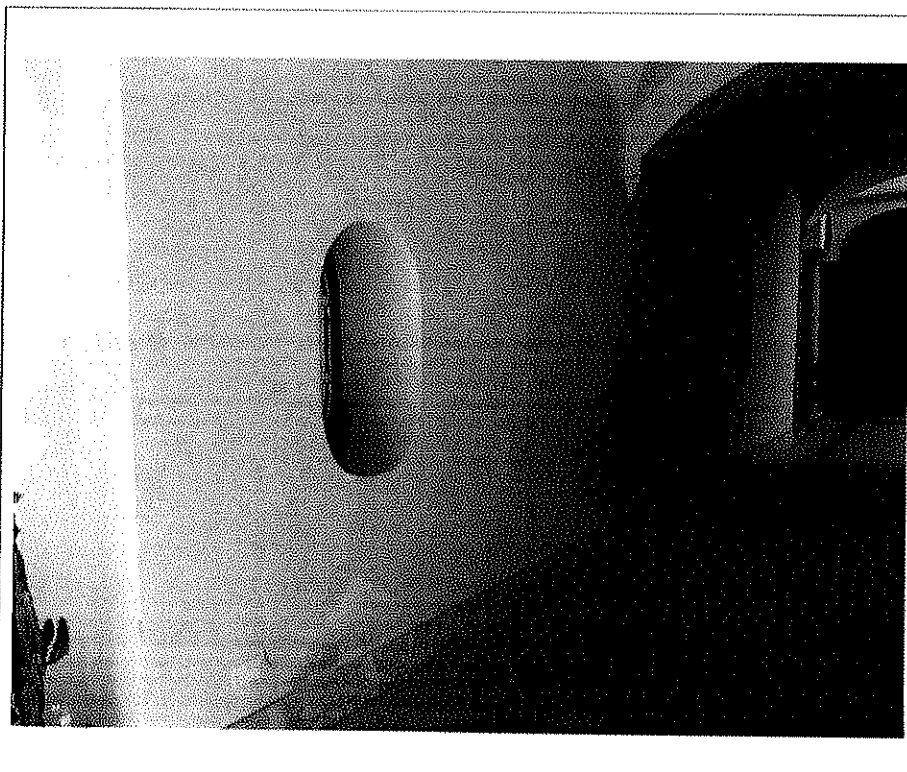
- Foto n°12 - Lotto 2: Appartamento di cui al mapp. 1428/715; prospetto su passaggio coperto interno comune -



- Foto n°13 - Lotto 2: Appartamento di cui al mapp. 1428/715; prospetto su terrazzo comune -



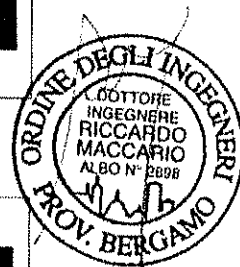
- Foto n°14 - Lotto 3: Appartamento di cui al mapp. 1428/703; ingresso e prospetto su terrazzo comune -



- Foto n°15 - Lotto 3: Appartamento di cui al mapp. 1428/703; prospetto su passaggio coperto interno comune -

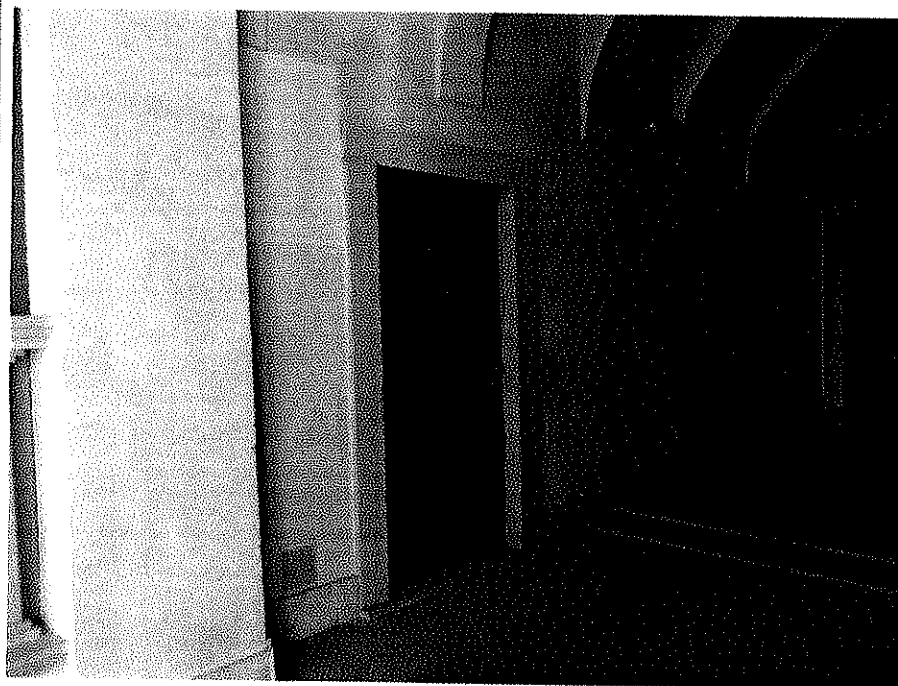


- Foto n°16 - Lotto 3: Appartamento di cui al mapp. 1428/703; prospetto su corte interna comune -

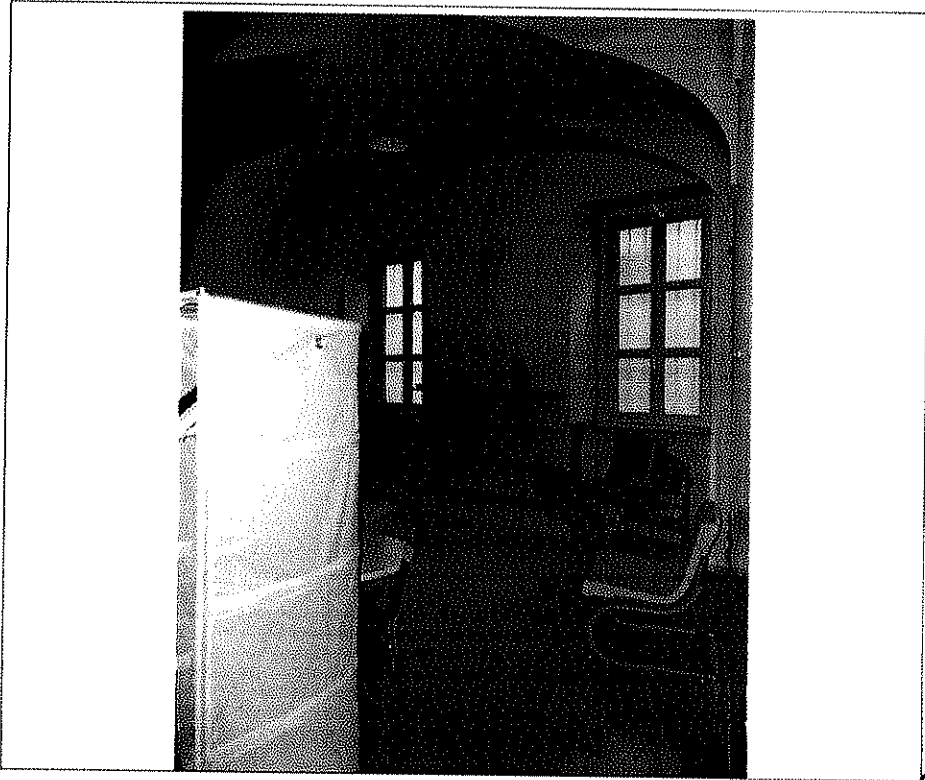




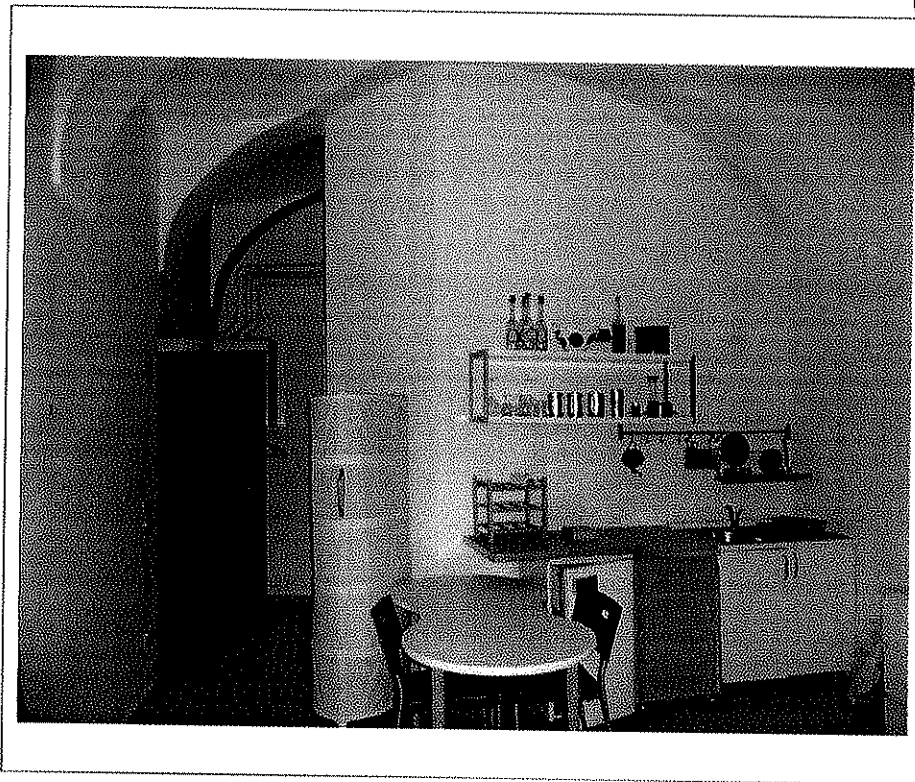
- Foto n°17 - Lotto 4: Appartamento di cui al mapp. 1428/704; prospetto Nord -Ovest su Via San Tomaso -



- Foto n°18 - Lotto 4: Appartamento di cui al mapp. 1428/704; prospetto Nord -Est su passaggio coperto comune interno -

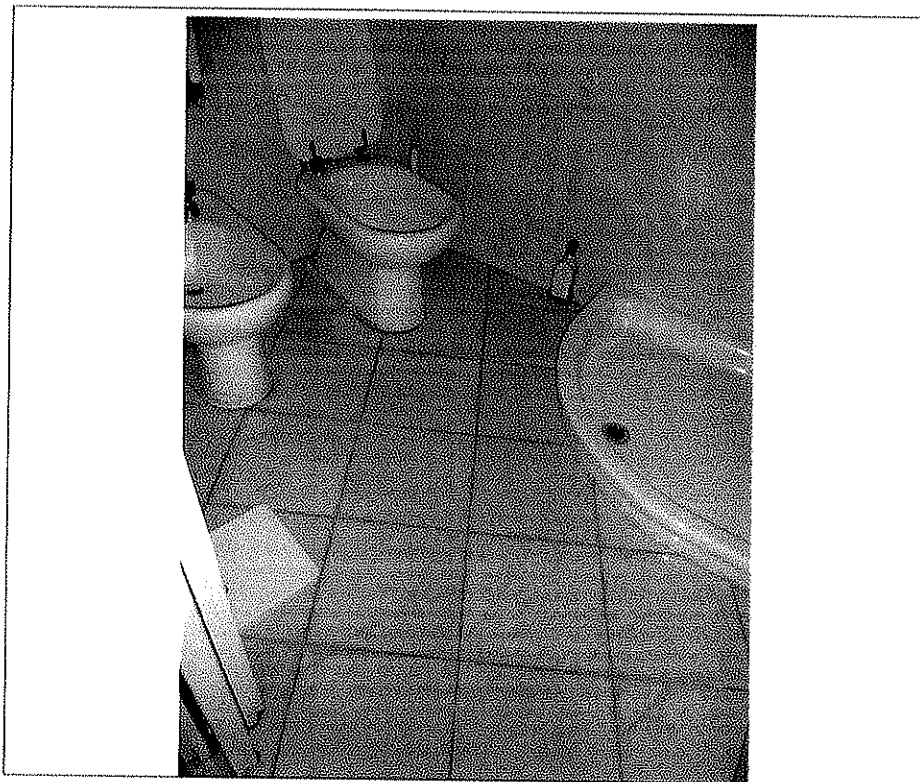


- Foto n°19 - Lotto 4: Appartamento di cui al mapp. 1428/704; interno: zona giorno -



- Foto n°20 - Lotto 4: Appartamento di cui al mapp. 1428/704; interno: angolo cottura -

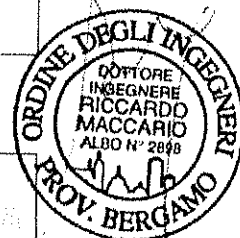


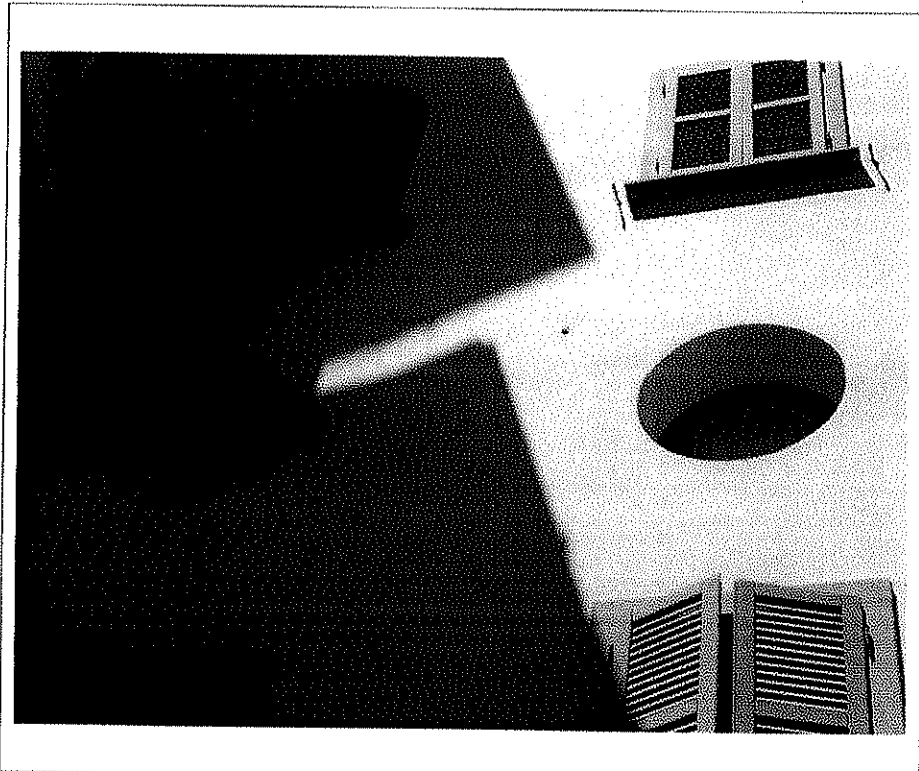


- Foto n°21 - Lotto 4: Appartamento di cui al mapp. 1428/704; interno: bagno -

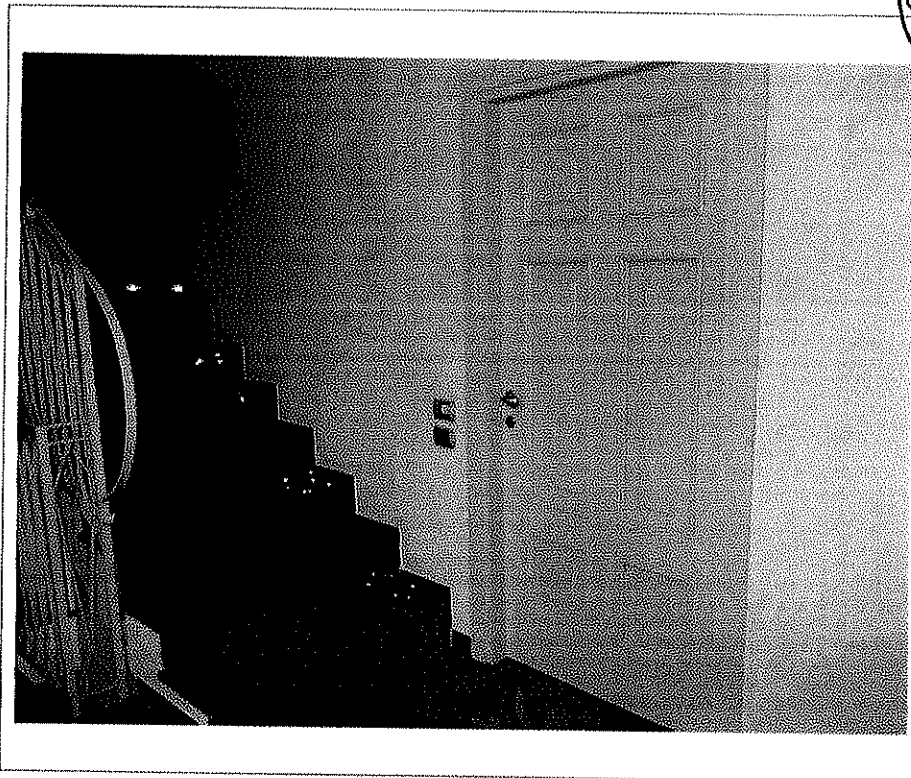


- Foto n°22 - Lotto 5: Appartamento di cui al mapp. 1428/705; prospetto Nord -Ovest su Via San Tomaso -



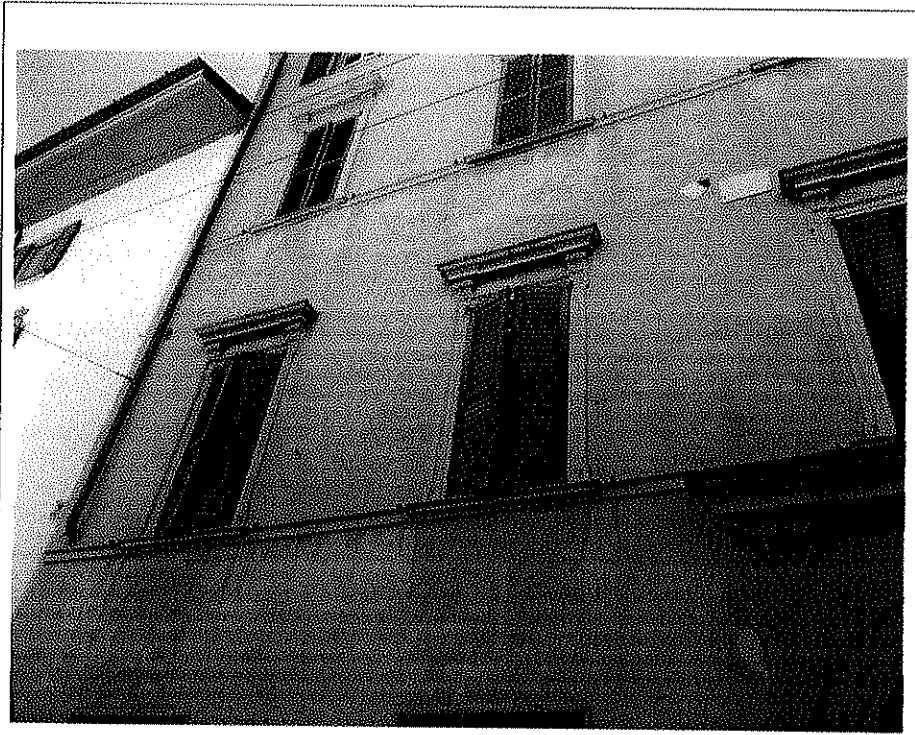


- Foto n°23 - Lotto 5: Appartamento di cui al mapp. 1428/705; prospetto Sud -Est su corte interna comune -



- Foto n°24 - Lotto 5: Appartamento di cui al mapp. 1428/705 parete Sud -Est su vano scale -

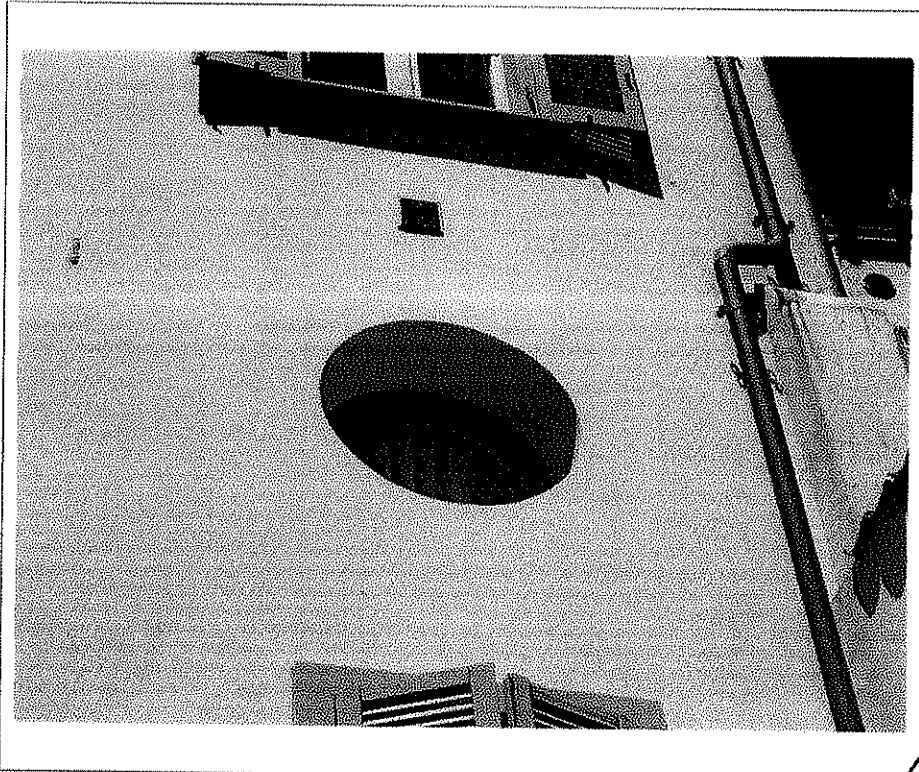




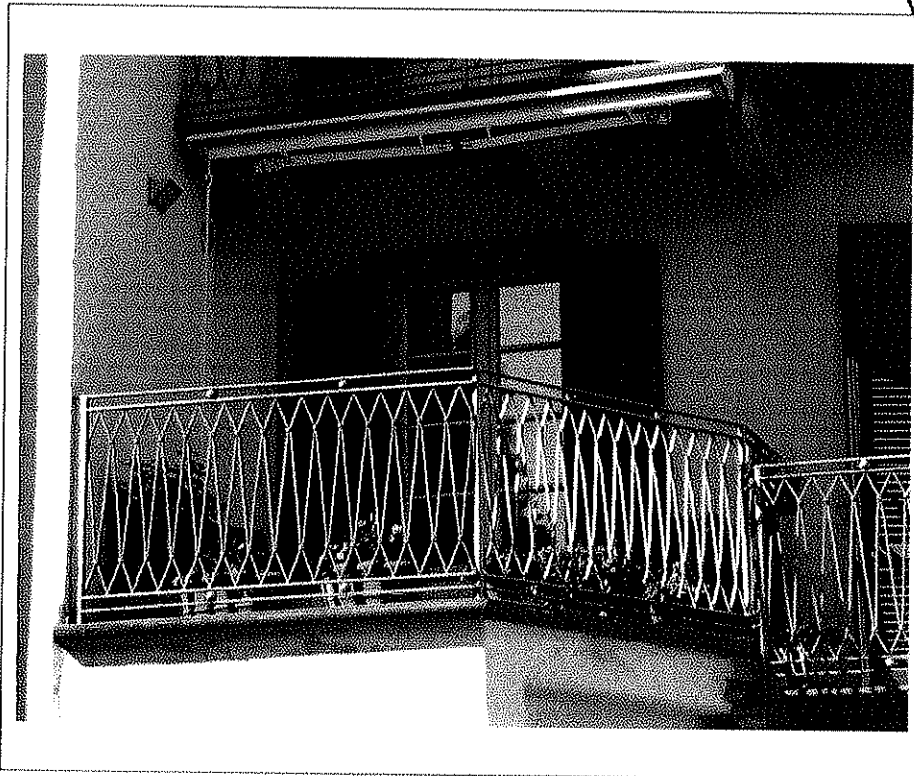
- Foto n°25 - Lotto 6: Appartamento di cui al mapp. 1428/706; prospetto Nord -Ovest su Via San Tomaso -



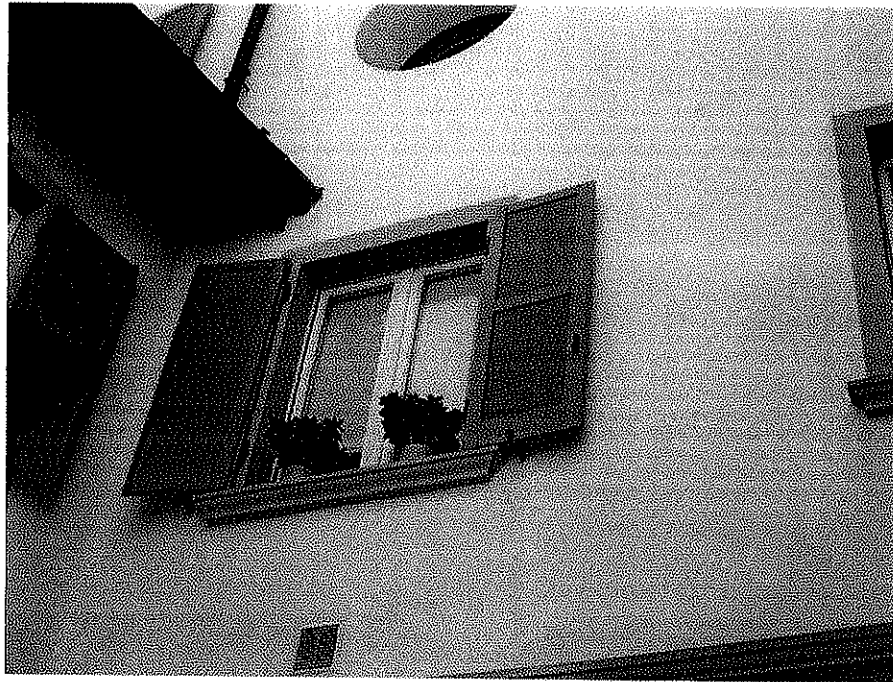
- Foto n°26 - Lotto 6: Appartamento di cui al mapp. 1428/706; prospetto Sud -Est su corte interna comune -



- Foto n°27 - Lotto 6: Appartamento di cui al mapp. 1428/706; prospetto Sud -Est su corte interna comune -



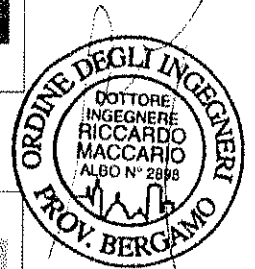
- Foto n°28 - Lotto 7: Appartamento di cui al mapp. 1428/707; prospetto Sud -Est su terrazza comune -



- Foto n°29 - Lotto 7: Appartamento di cui al mapp. 1428/707; prospetto Nord -Est su corte interna comune -

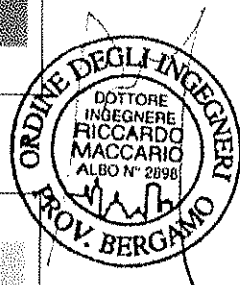


- Foto n°30 - Lotto 7: Appartamento di cui al mapp. 1428/707; prospetto Nord -Ovest su corte interna comune -





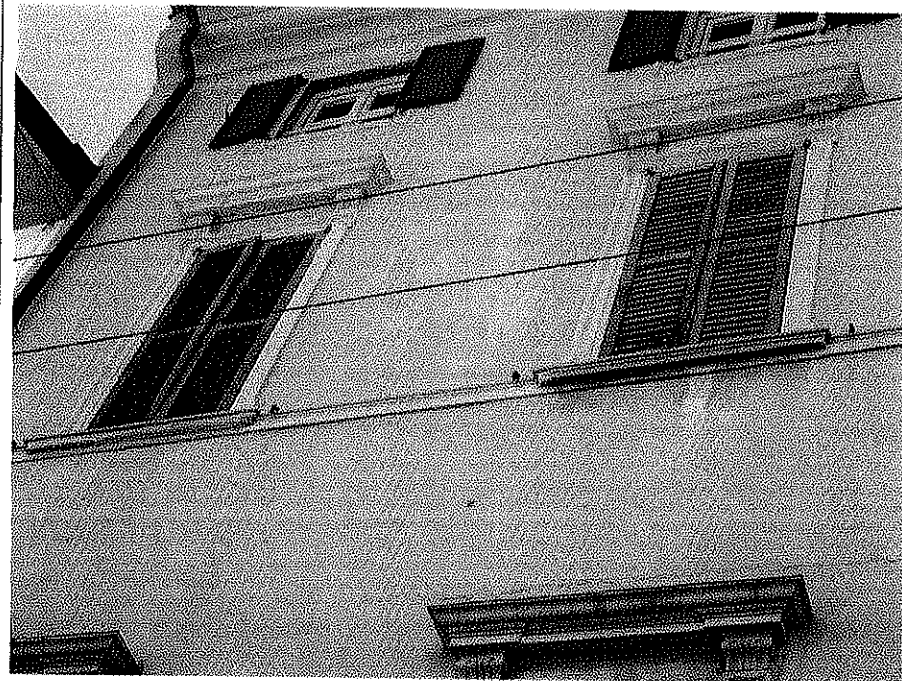
- Foto n°31 - Lotto 7: Appartamento di cui al mapp. 1428/707; prospetto Sud -Est su terrazza comune -



- Foto n°32 - Lotto 8: Appartamento di cui al mapp. 1428/708; prospetto Nord -Ovest su Via San Tomaso -



- Foto n°33 - Lotto 8: Appartamento di cui al mapp. 1428/708; parete Sud -Est su vano scale -

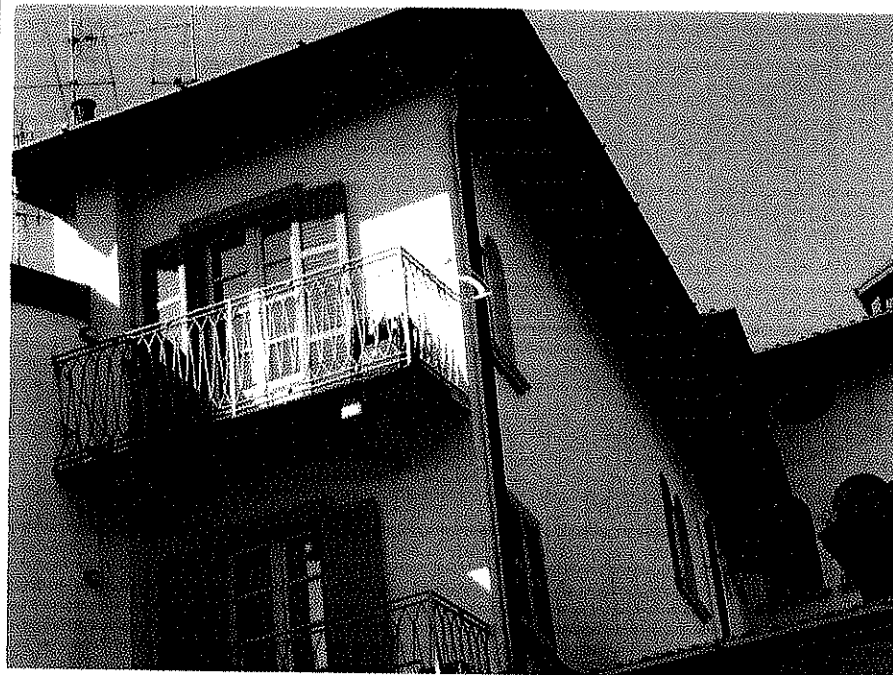


- Foto n°34 - Lotto 9: Appartamento di cui al mapp. 1428/709; prospetto Nord -Ovest su Via San Tomaso -





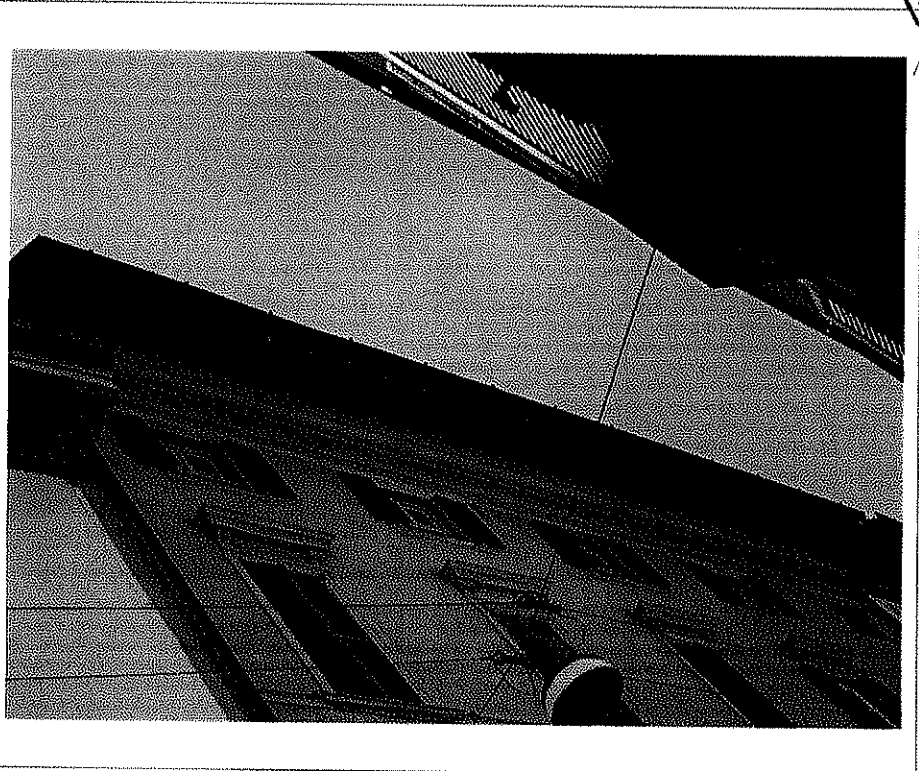
- Foto n°35 - Lotto 9: Appartamento di cui al mapp. 1428/709; prospetto Sud -Est su corte interna comune -



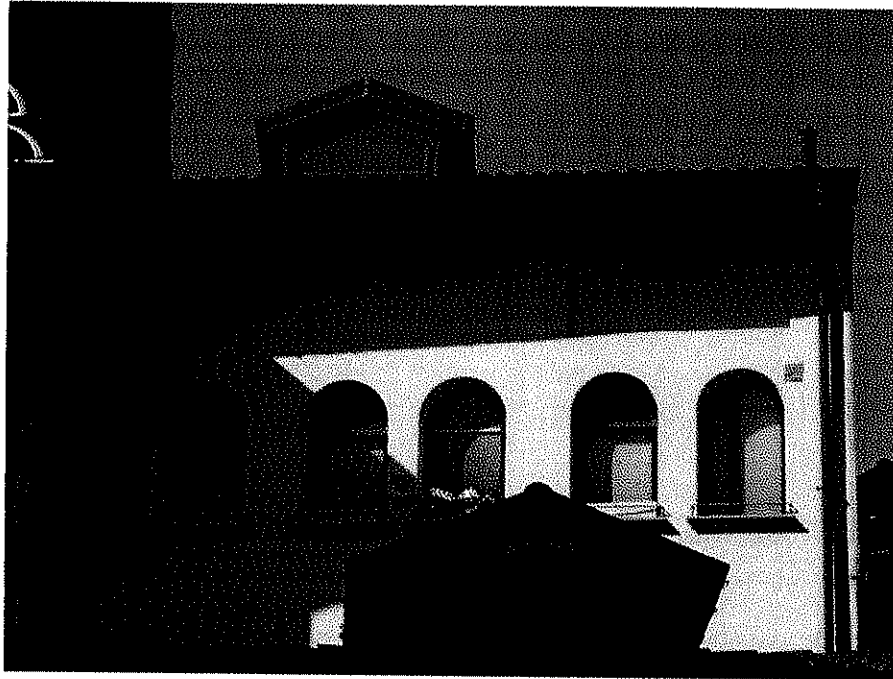
- Foto n°36 - Lotto 10: Appartamento di cui al mapp. 1428/710; prospetti Sud -Est su terrazza comune e Nord-Est su corte interna comune -



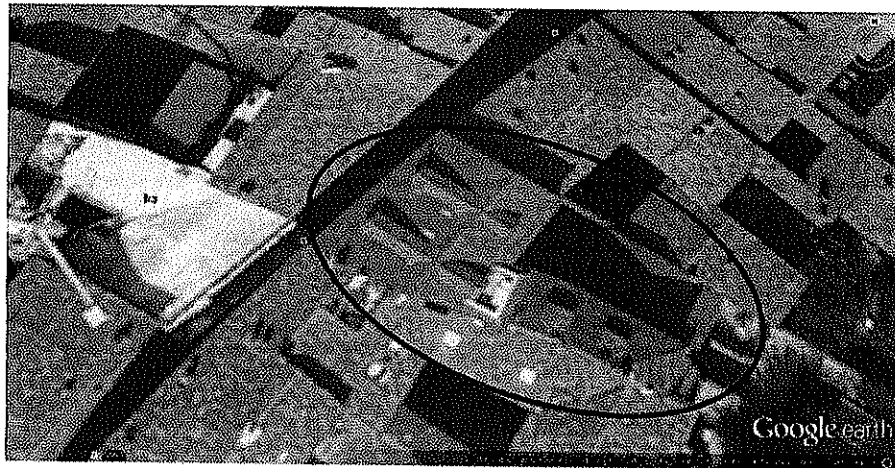
- Foto n°37 - Lotto 10: Appartamento di cui al mapp. 1428/710; prospetto Nord-Est su corte interna comune -



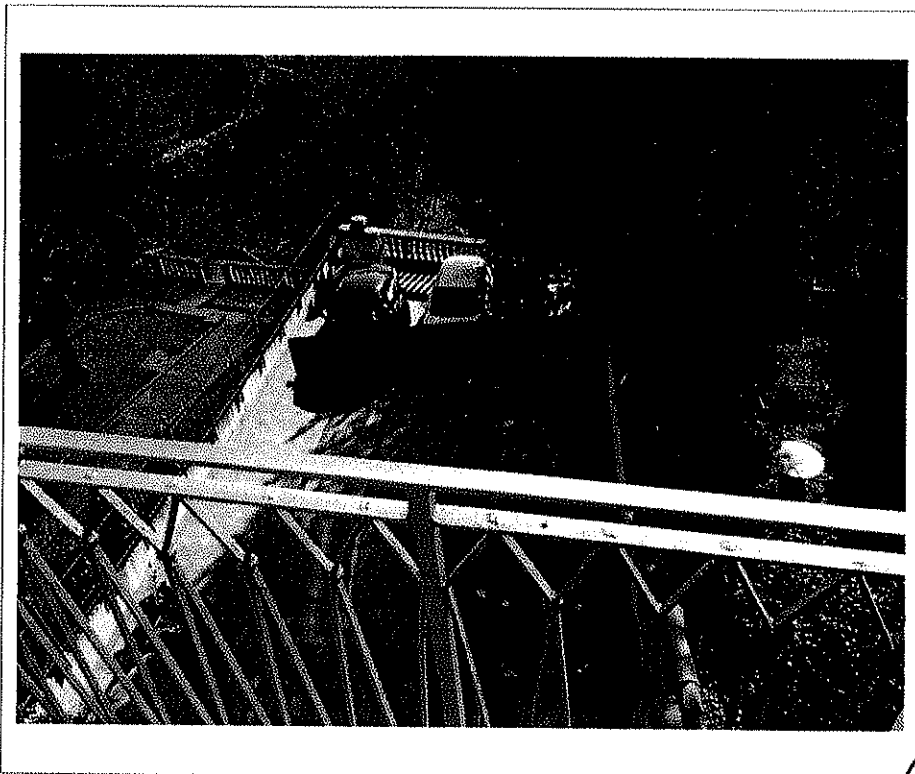
- Foto n°38 - Lotto 11: Appartamento di cui al mapp. 1428/714; prospetto Nord-Ovest su Via San Tomaso -



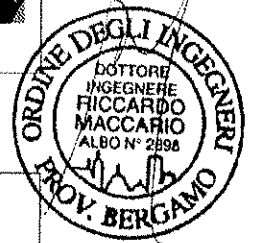
- Foto n°39 - Lotto 11: Appartamento di cui al mapp. 1428/714; prospetto Sud-Est su corte interna comune -



- Foto n°40 - Lotti 10 e 11: Appartamenti di cui ai mapp. 1428/710 e 714; coperture -



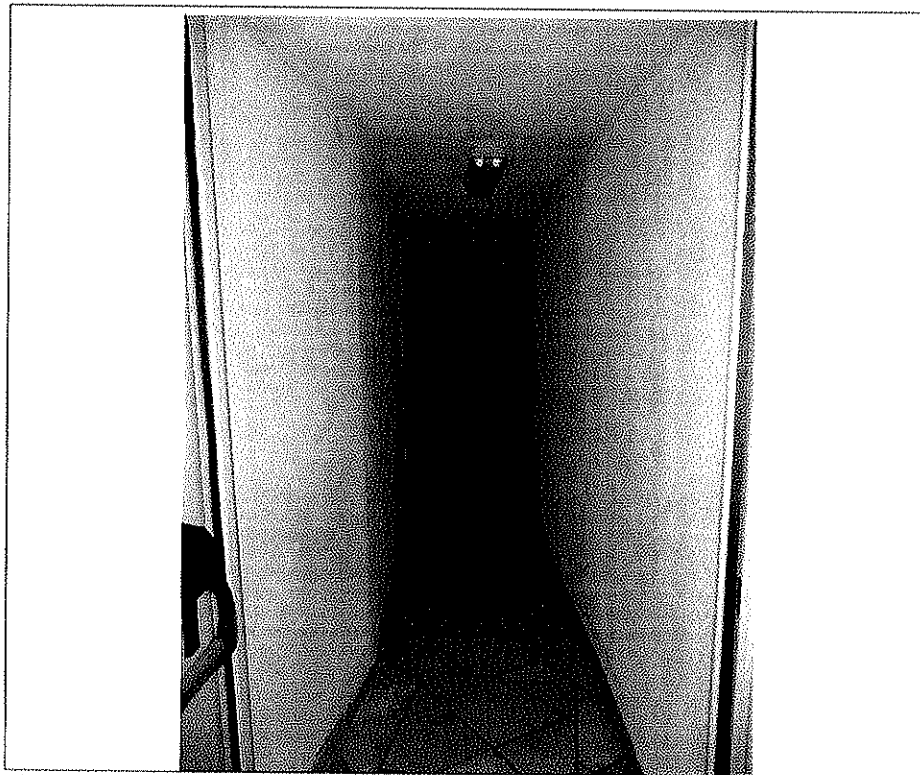
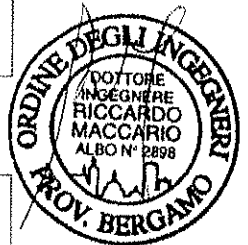
- Foto n°41 - Lotti da 1 a 11: terrazza comune di cui al mapp. 1428/717 -



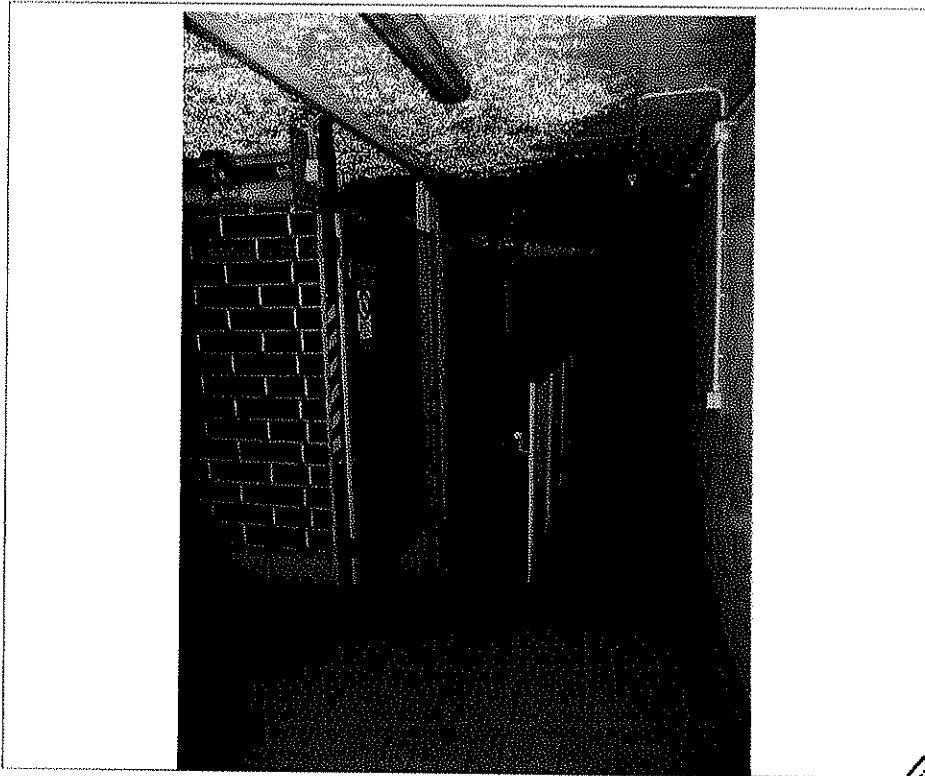
- Foto n°42 - Lotti da 1 a 11: corridoio comune al piano interrato di cui al mapp. 1428/716 -



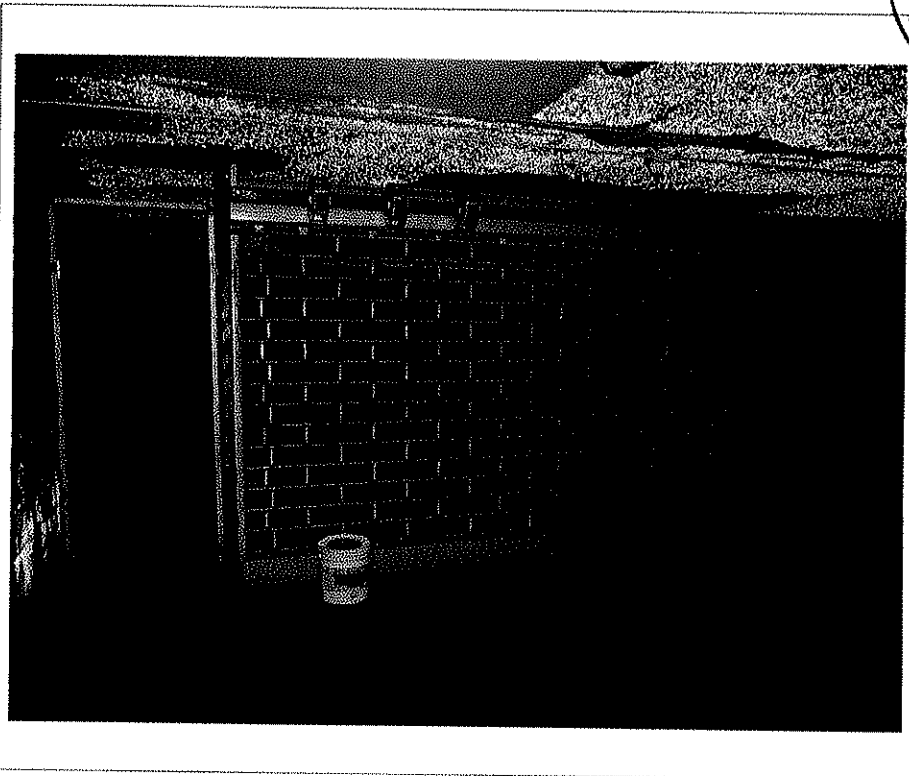
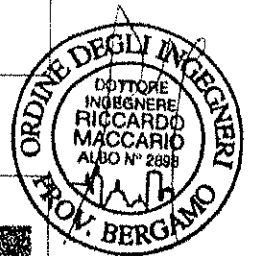
- Foto n°43 - Lotti da 1 a 11: accesso pedonale ad autorimessa interrata comune in corso di costruzione al piano 1° interrato di cui al mapp. 1428/716



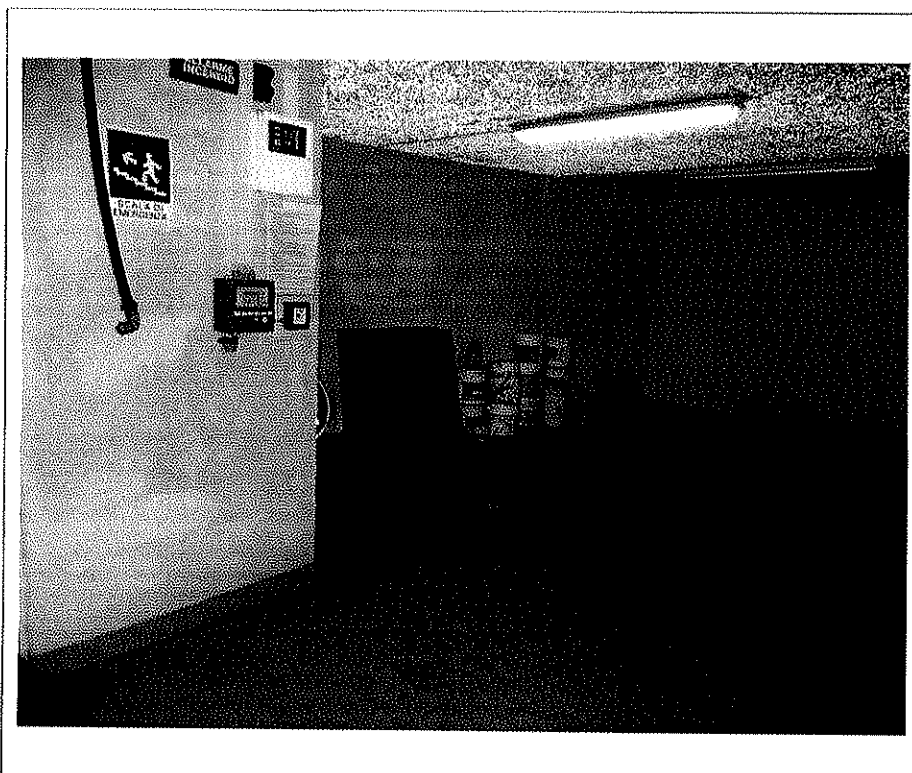
- Foto n°44 - Lotti da 1 a 11: accesso pedonale ad autorimessa interrata comune in corso di costruzione al piano 1° interrato di cui al mapp. 1428/717



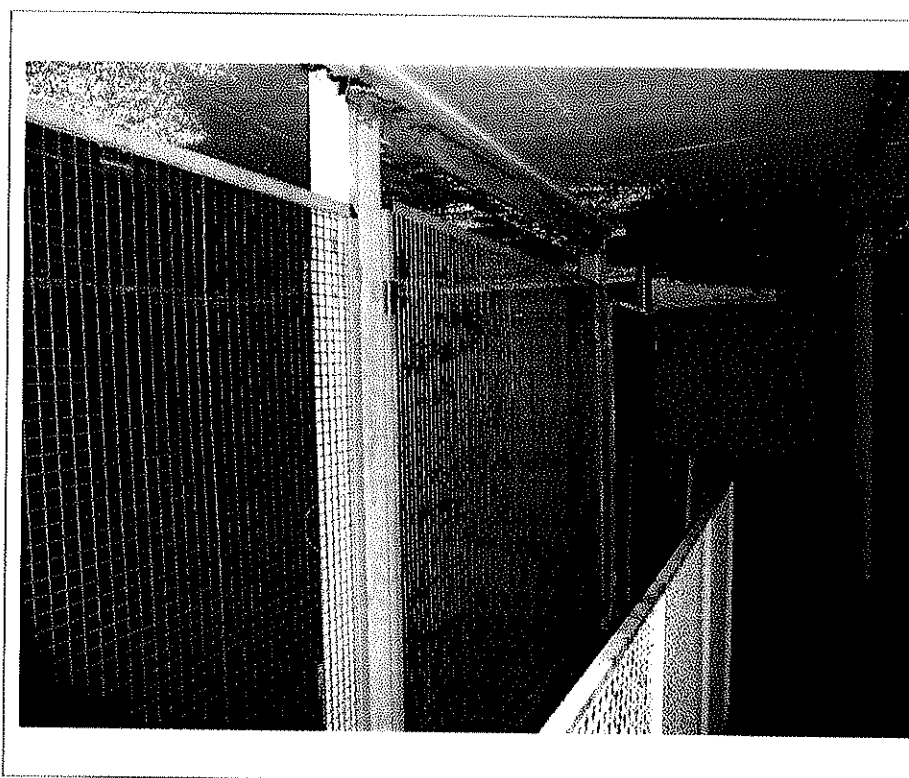
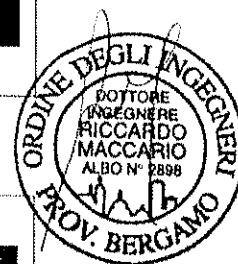
- Foto n°45 - Lotti da I a II: autorimessa interrata comune in corso di costruzione al piano I° interrato di cui al mapp. 1428/717 -



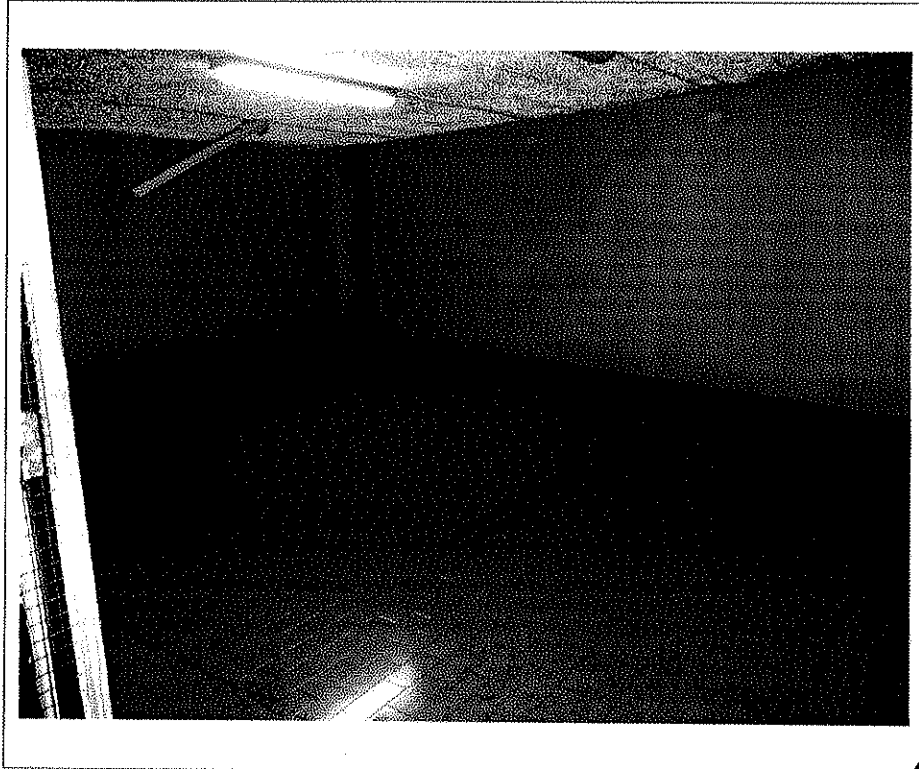
- Foto n°46 - Lotti da I a II: autorimessa interrata comune in corso di costruzione al piano I° interrato di cui al mapp. 1428/717 -



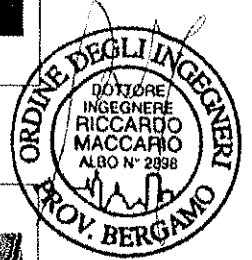
- Foto n°47 - Lotti da 1 a 11: autorimessa interrata comune in corso di costruzione al piano 1° interrato di cui al mapp. 1428/717 -



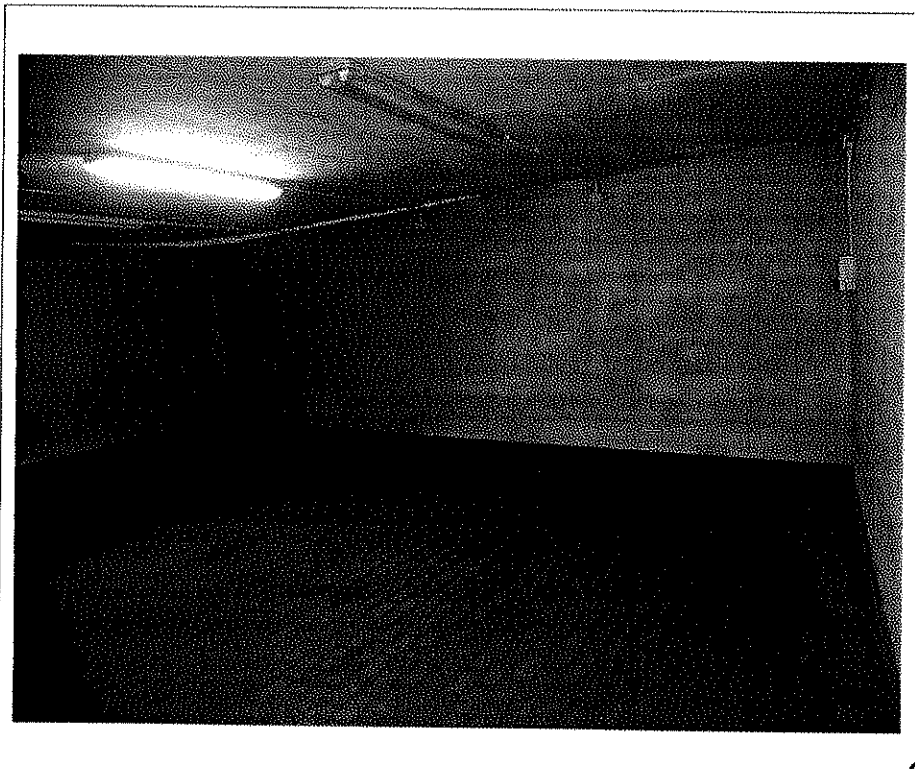
- Foto n°48 - Lotti da 1 a 11: autorimessa interrata comune in corso di costruzione al piano 1° interrato di cui al mapp. 1428/717 -



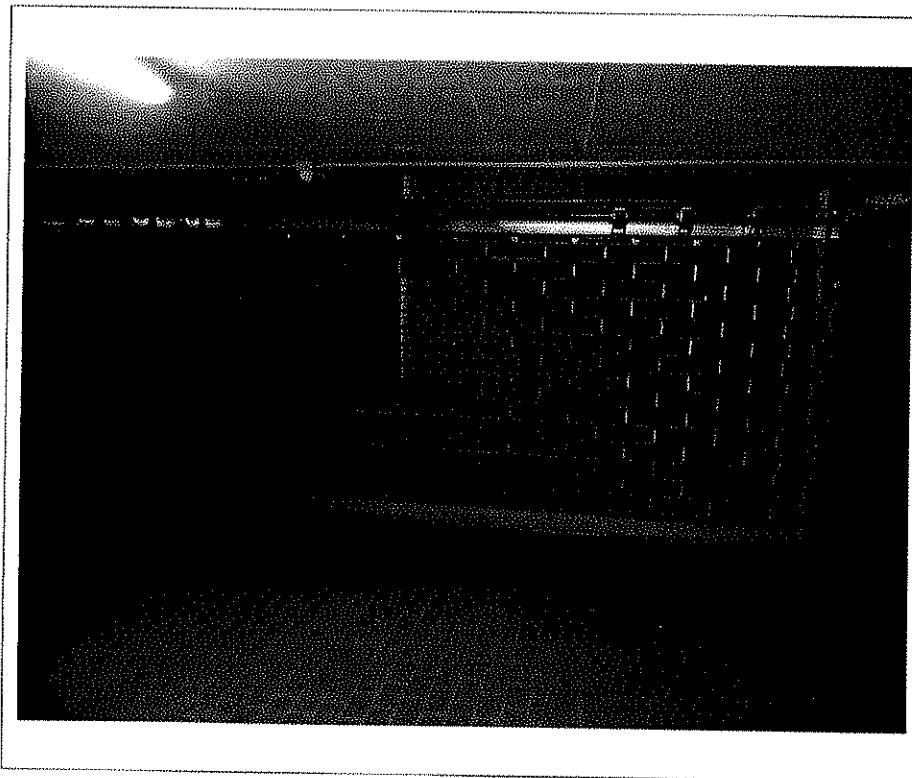
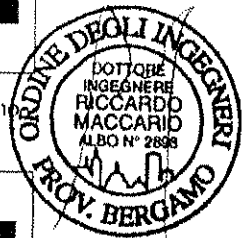
- Foto n°49 - Lotti da 1 a 11: autorimessa interrata comune in corso di costruzione al piano I° interrato di cui al mapp. 1428/717 -



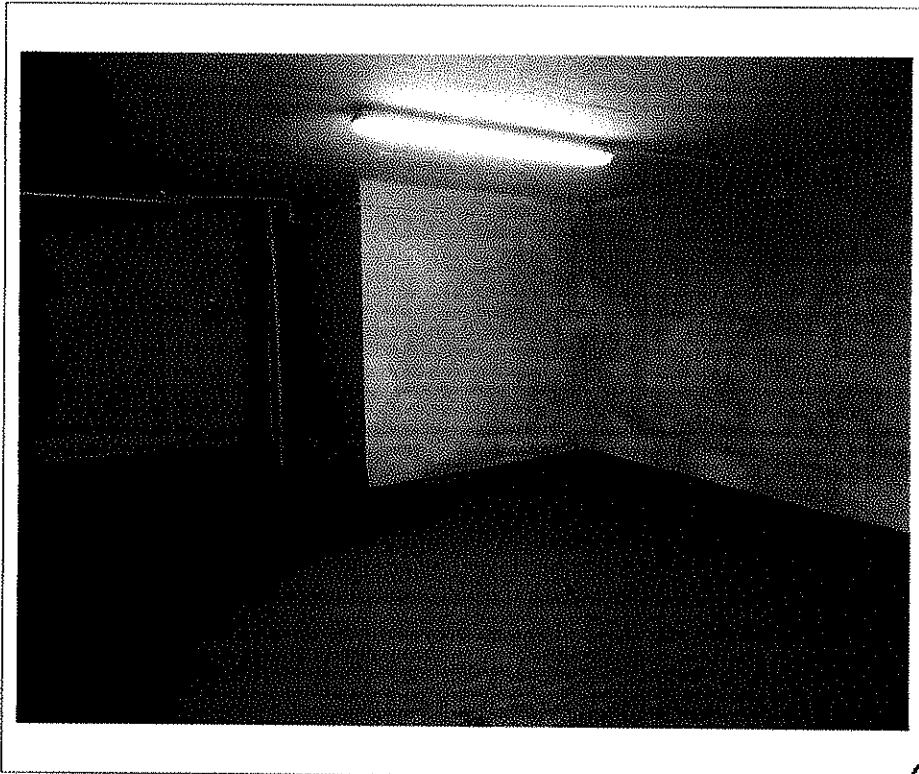
- Foto n°50 - Lotti da 1 a 11: autorimessa interrata comune in corso di costruzione accesso al piano II° interrato di cui al mapp. 1428/717 -



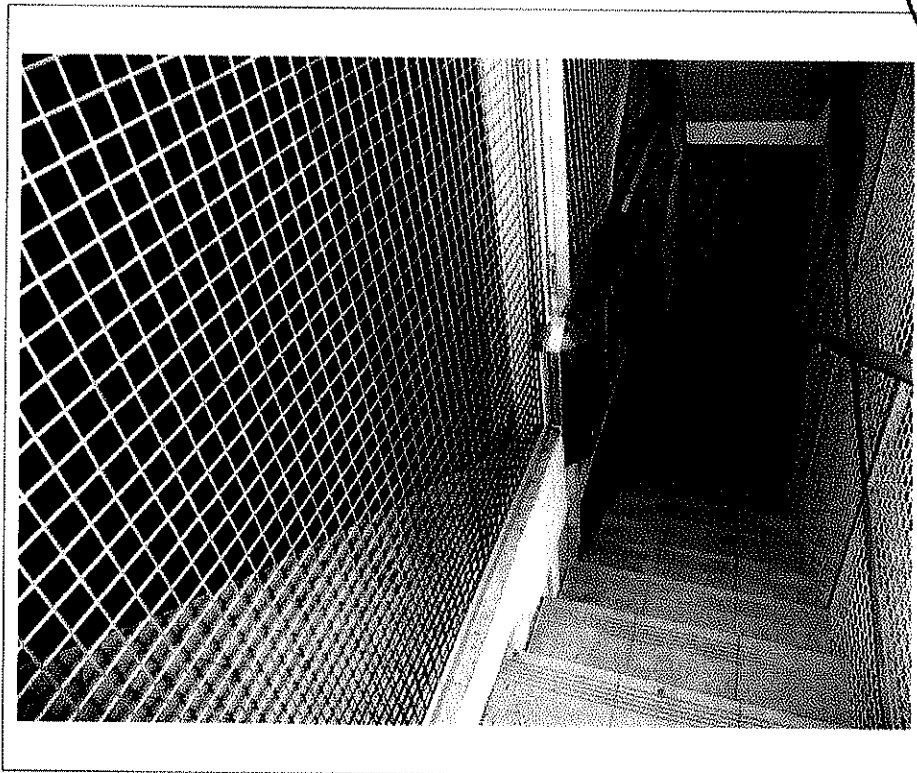
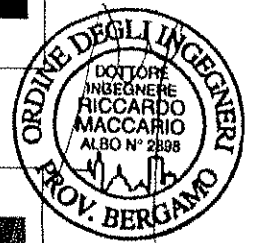
- Foto n°51 - Lotti da 1 a 11: autorimessa interrata comune in corso di costruzione al piano II° interrato di cui al mapp. 1428/717 -



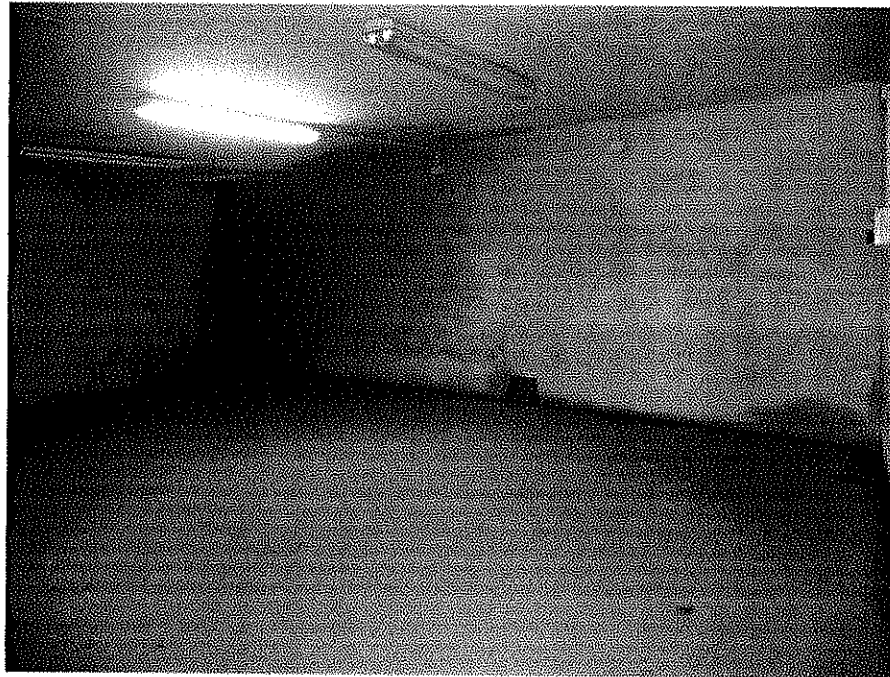
- Foto n°52- Lotti da 1 a 11: autorimessa interrata comune in corso di costruzione al piano II° interrato di cui al mapp. 1428/717 -



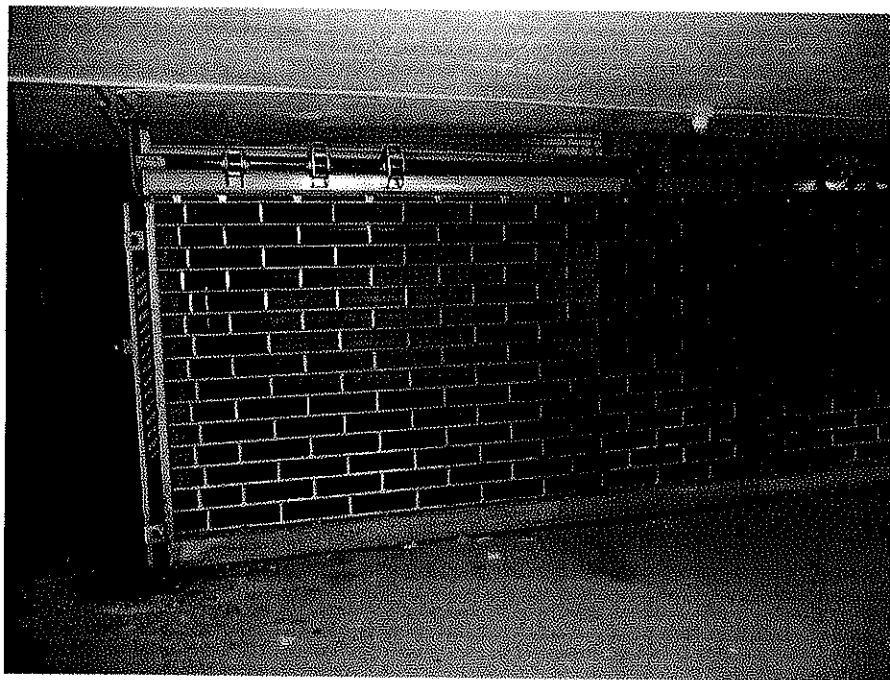
- Foto n°53 - Lotti da 1 a 11: autorimessa interrata comune in corso di costruzione al piano II° interrato di cui al mapp. 1428/717 -



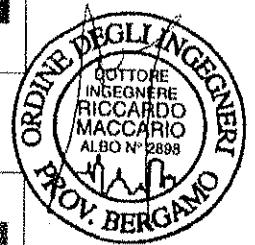
- Foto n°54 - Lotti da 1 a 11: autorimessa interrata comune in corso di costruzione accesso al piano III° interrato di cui al mapp. 1428/717 -



- Foto n°54bis - Lotti da 1 a 11: autorimessa interrata comune in corso di costruzione al piano III° interrato di cui al mapp. 1428/717 -

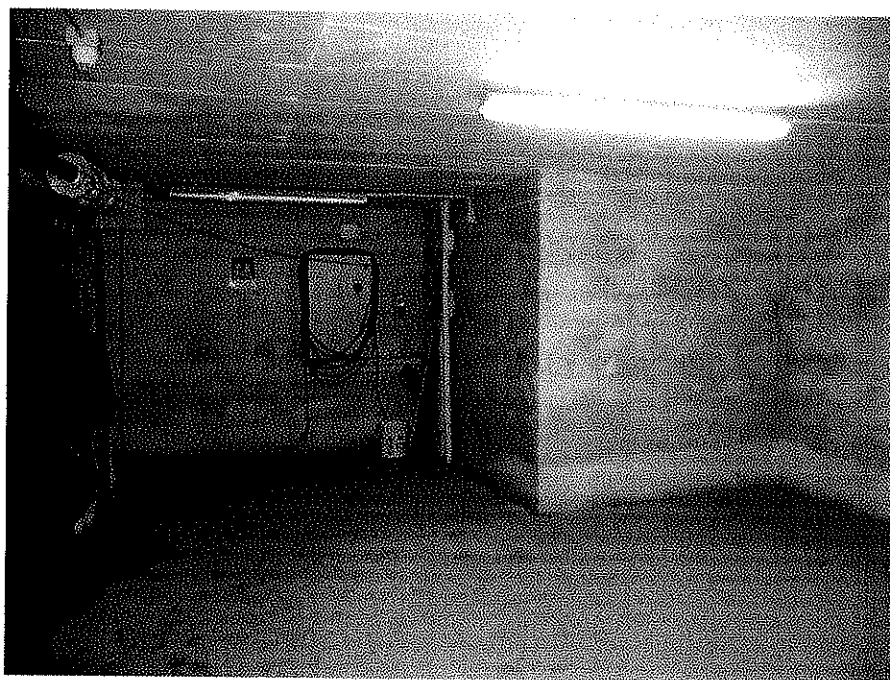
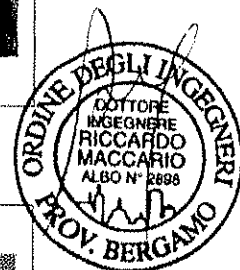


- Foto n°54ter - Lotti da 1 a 11: autorimessa interrata comune in corso di costruzione al piano III° interrato di cui al mapp. 1428/717 -





- Foto n°55 - Lotti da 1 a 11: autorimessa interrata comune in corso di costruzione al piano III° interrato di cui al mapp. 1428/717 -



- Foto n°56 - Lotti da 1 a 11: autorimessa interrata comune in corso di costruzione al piano III° interrato di cui al mapp. 1428/717 -



- Foto n°57 - Lotto 12: Vista aerea condominio cui appartengono l'alloggio ed ingresso comune di cui al mapp. 1406 -

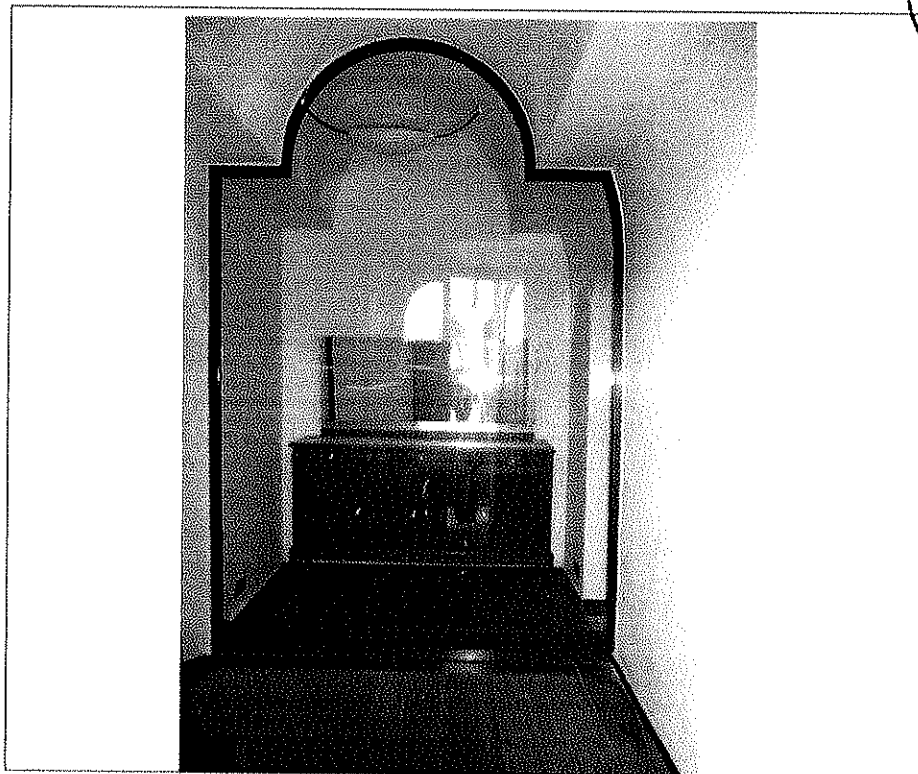


- Foto n°58 - Lotto 12: Prospetto condominio su via S. Tomaso, 39 a Bergamo cui appartiene l'alloggio di cui al mapp. 1406 -

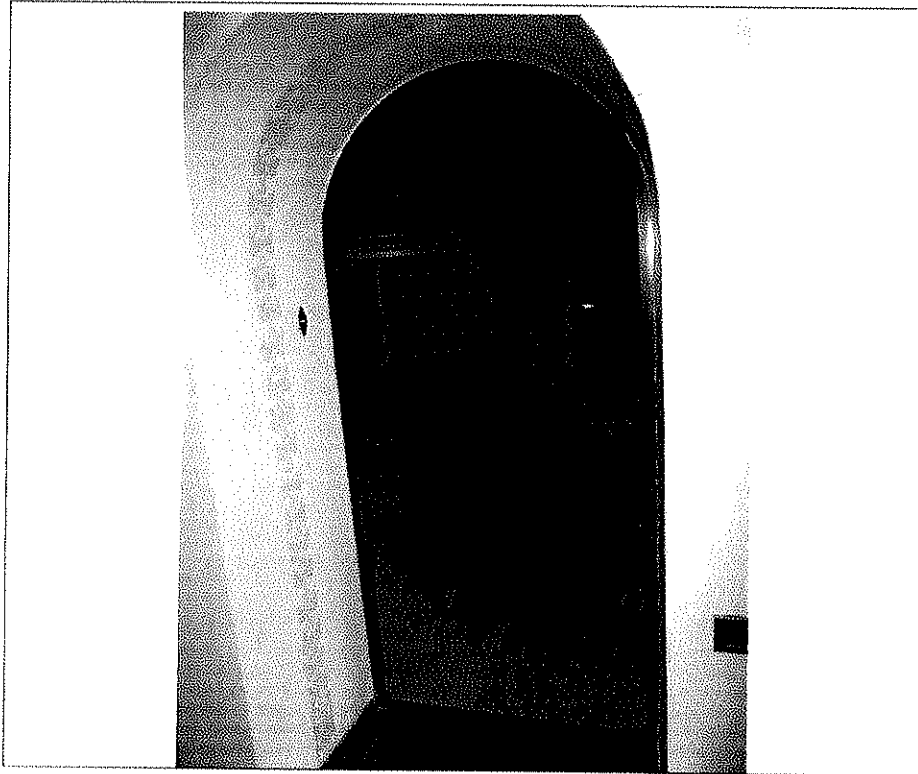




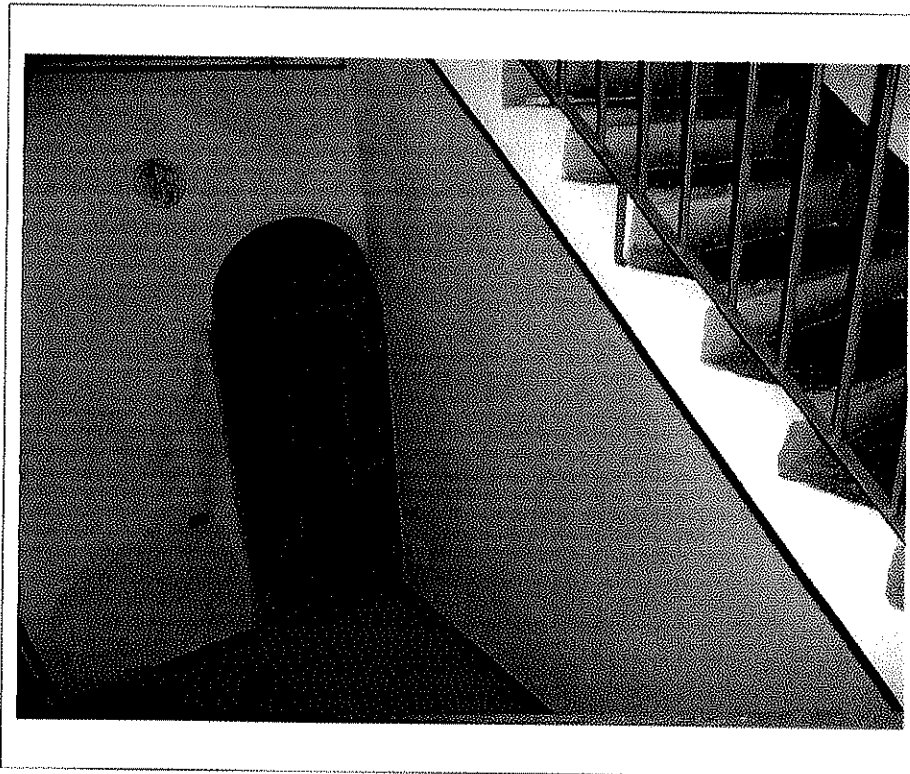
- Foto n°59 - Lotto 12: appartamento ed ingresso a Bergamo di cui ai mapp. 1406/707 - 717: prospetto su via S. Tomaso, 39 -



- Foto n°60 - Lotto 12: appartamento ed ingresso in via S. Tomaso, 39 a Bergamo di cui ai mapp. 1406/707 -717: interno -



- Foto n°61 - Lotto 12: appartamento in via S. Tomaso, 39 a Bergamo di cui al mapp. 1406/717: ingresso -

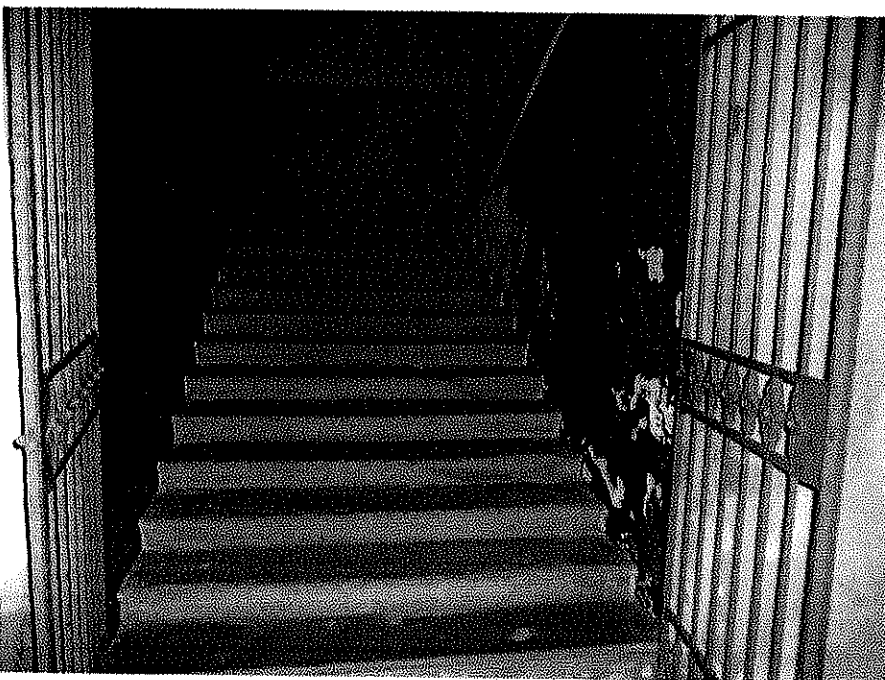


- Foto n°62 - Lotto 12: alloggio di cui al mapp. 1406/717 via S. Tomaso, 39 a Bergamo: prospetto su passaggio comune interno al condominio -

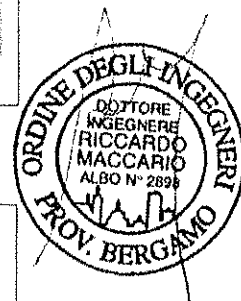


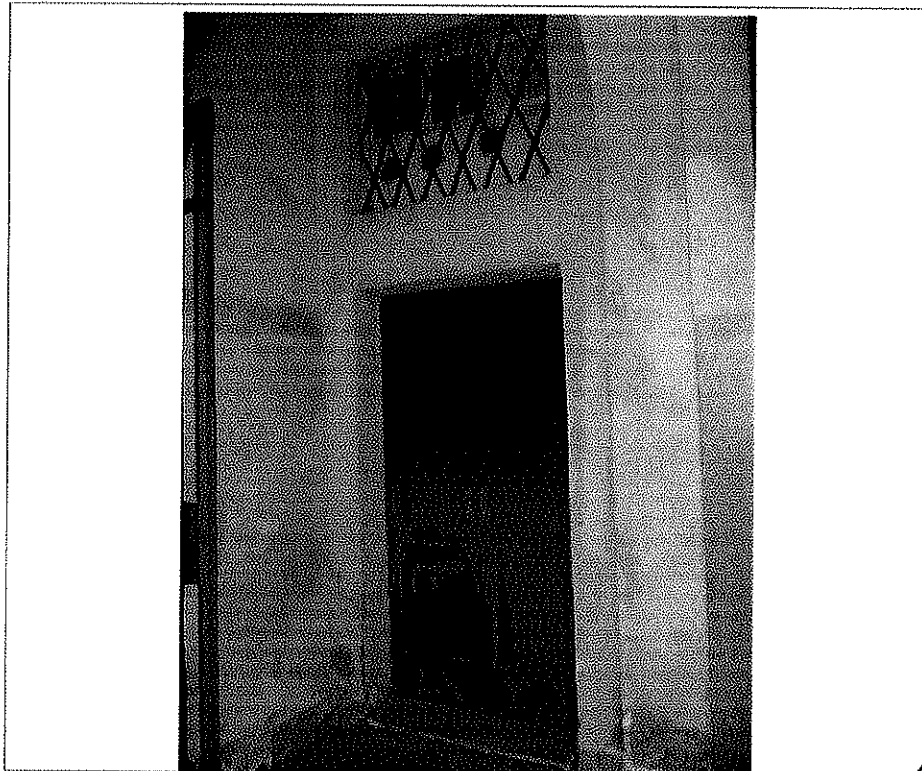


- Foto n°63 - Lotto 12: alloggio di cui al mapp. 1406/717 via S. Tomaso, 39 a Bergamo: prospetto su passaggio comune interno al condominio -

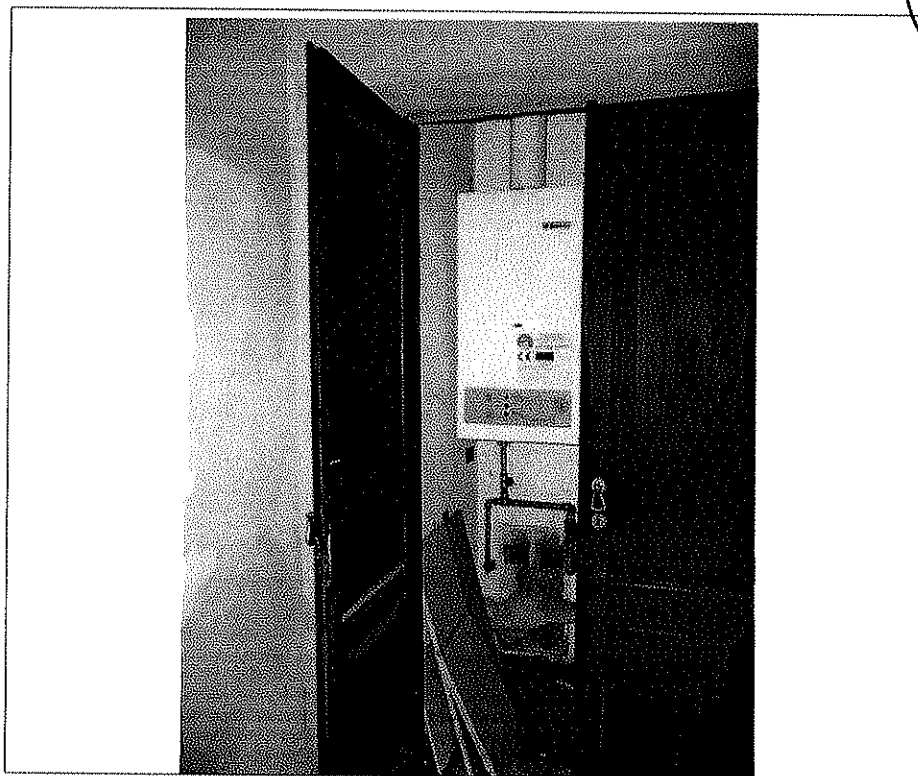
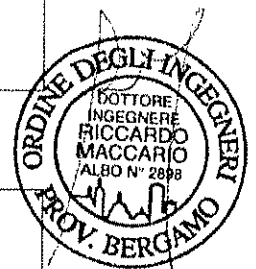


- Foto n°64 - Lotto 12: alloggio di cui al mapp. 1406/717 in via S. Tomaso, 39 a Bergamo: scala comune interna al condominio sopra ripostiglio -

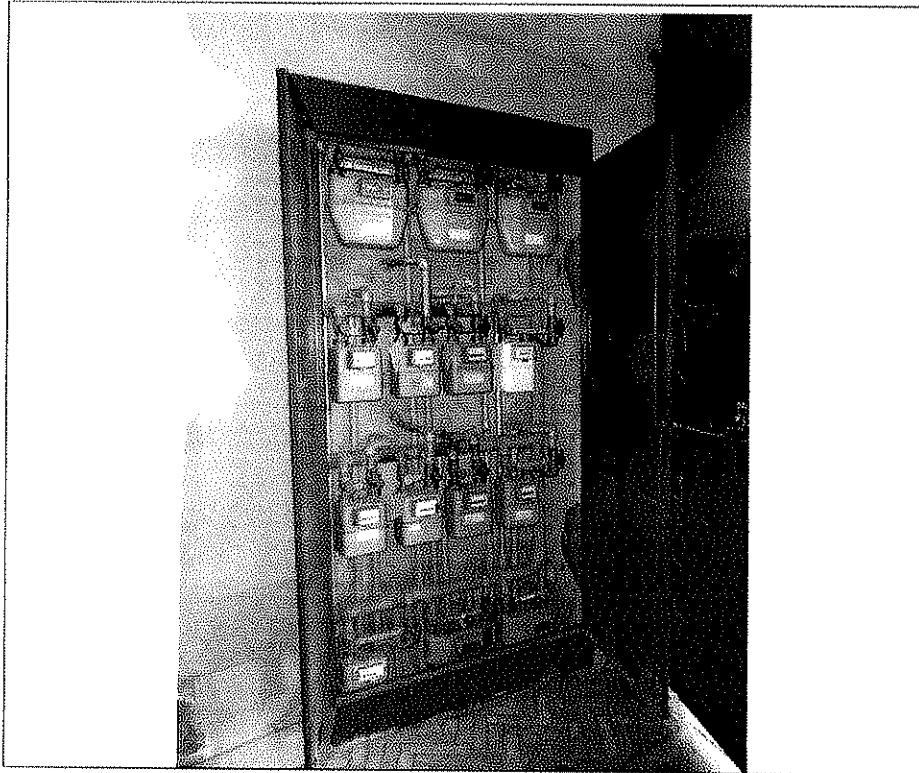




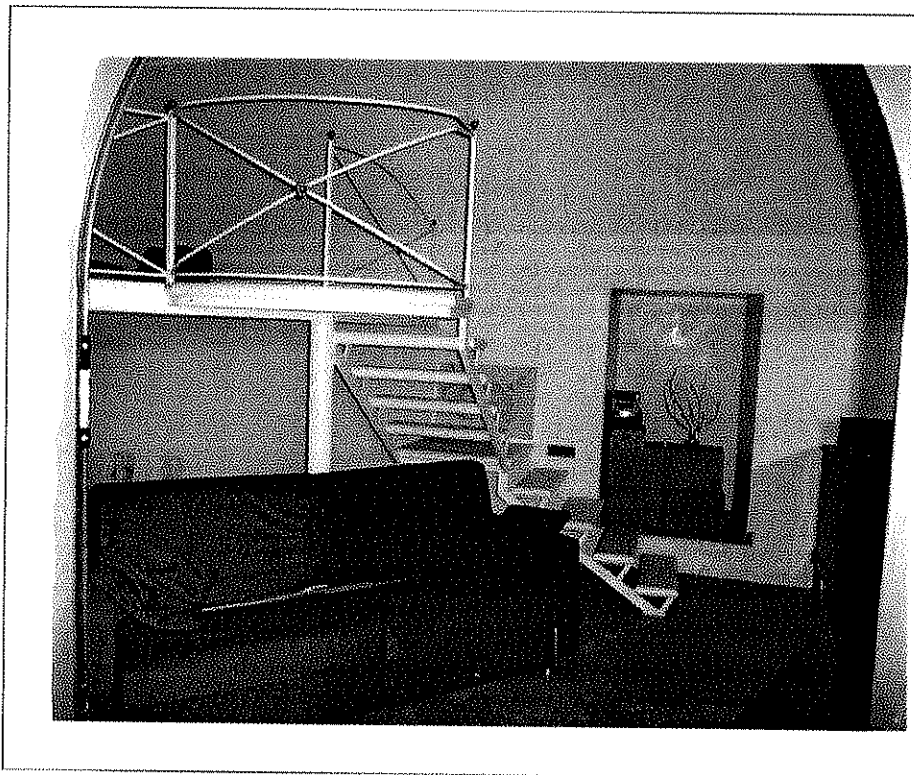
- Foto n°65 - Lotto 12: alloggio di cui al mapp. 1406/717 in via S. Tomaso, 39 a Bergamo; vano tecnico caldaia con accesso dall'interno del condominio -



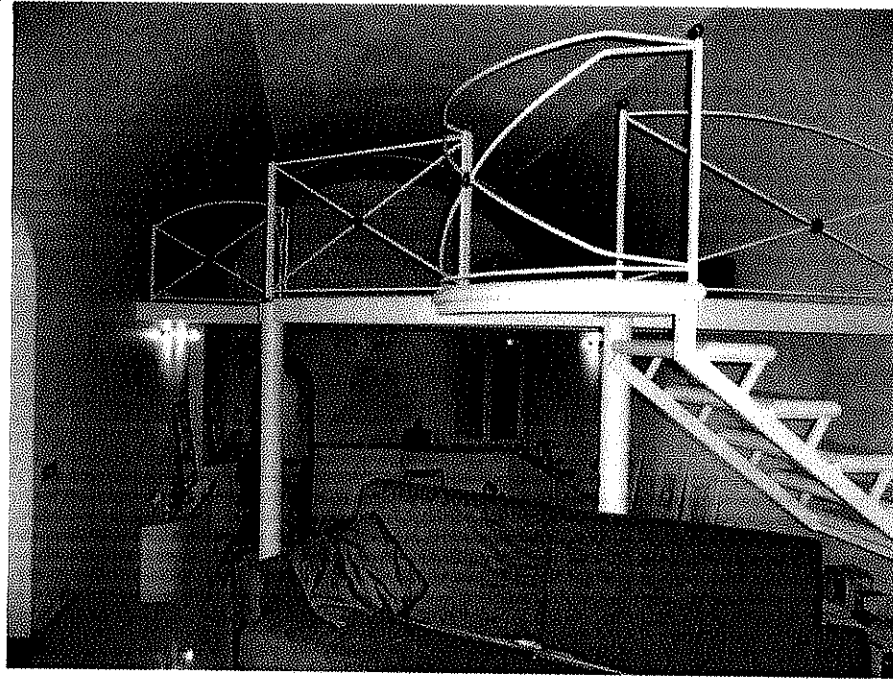
- Foto n°66 - Lotto 12: alloggio di cui al mapp. 1406/717 in via S. Tomaso, 39 a Bergamo; vano tecnico caldaia con accesso dall'interno del condominio -



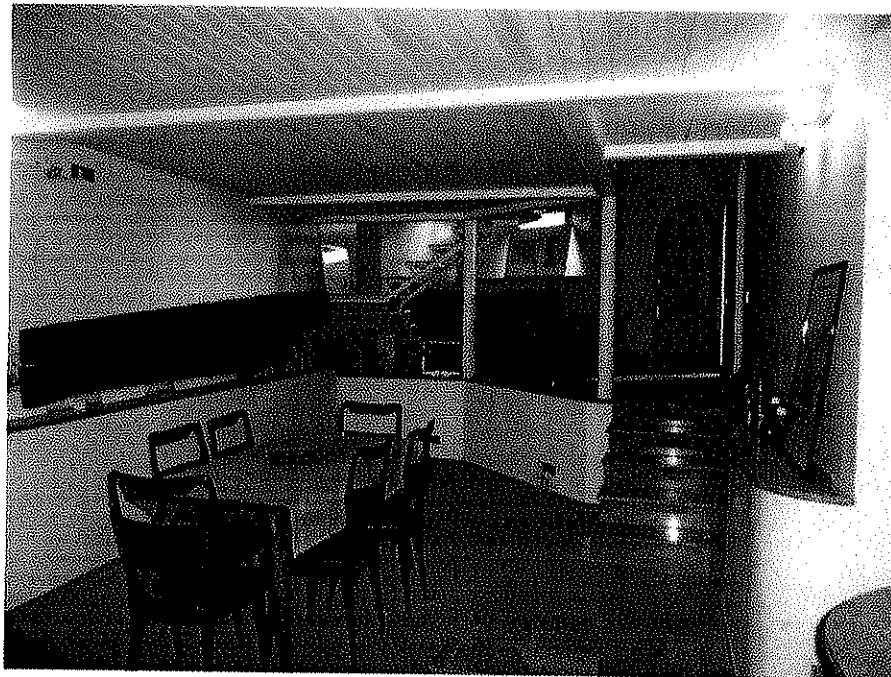
- Foto n°67 - Lotto 12: alloggio di cui al mapp. 1406/717 in via S. Tomaso, 39 a Bergamo: vano tecnico caldaia con accesso dall'interno del condominio -



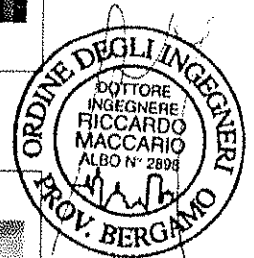
- Foto n°68 - Lotto 12: alloggio di cui al mapp. 1406/717 in via S. Tomaso, 39 a Bergamo: interno: zona ingresso -

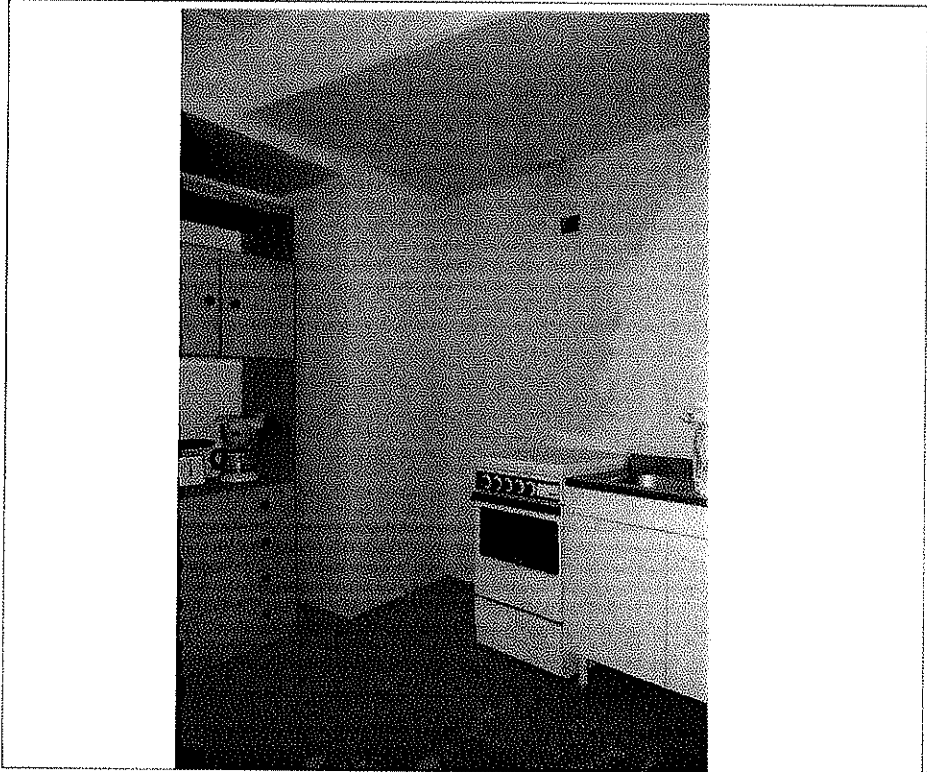


- Foto n°69 - Lotto 12: alloggio di cui al mapp. 1406/717 in via S. Tomaso, 39 a Bergamo: interno: zona giorno con soppalco -

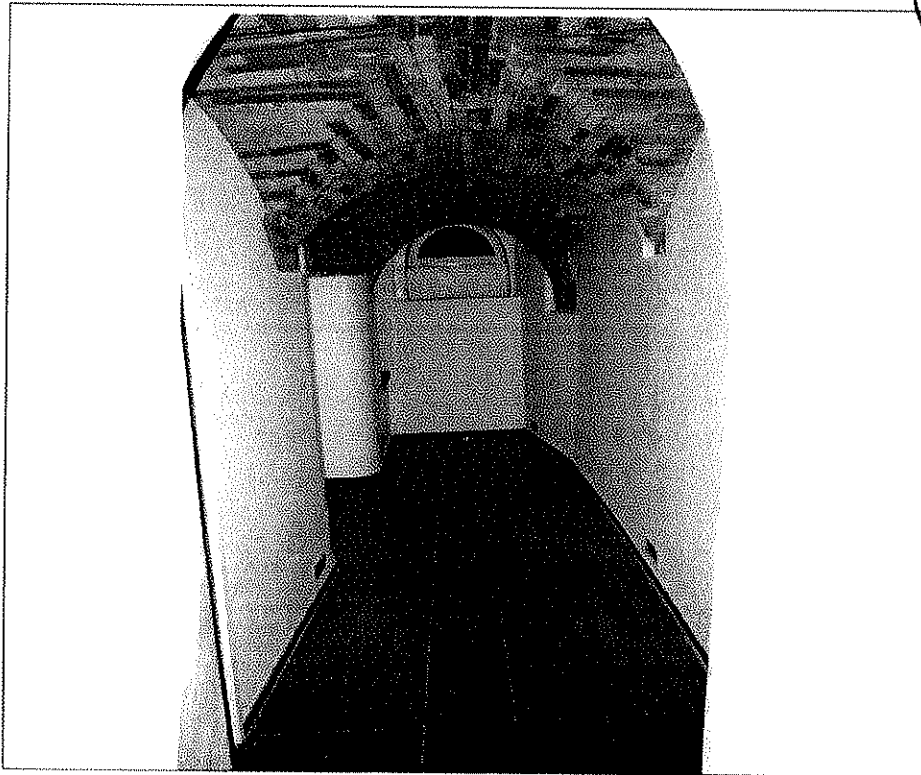


- Foto n°70 - Lotto 12: alloggio di cui al mapp. 1406/717 in via S. Tomaso, 39 a Bergamo: interno: zona giorno sotto soppalco -



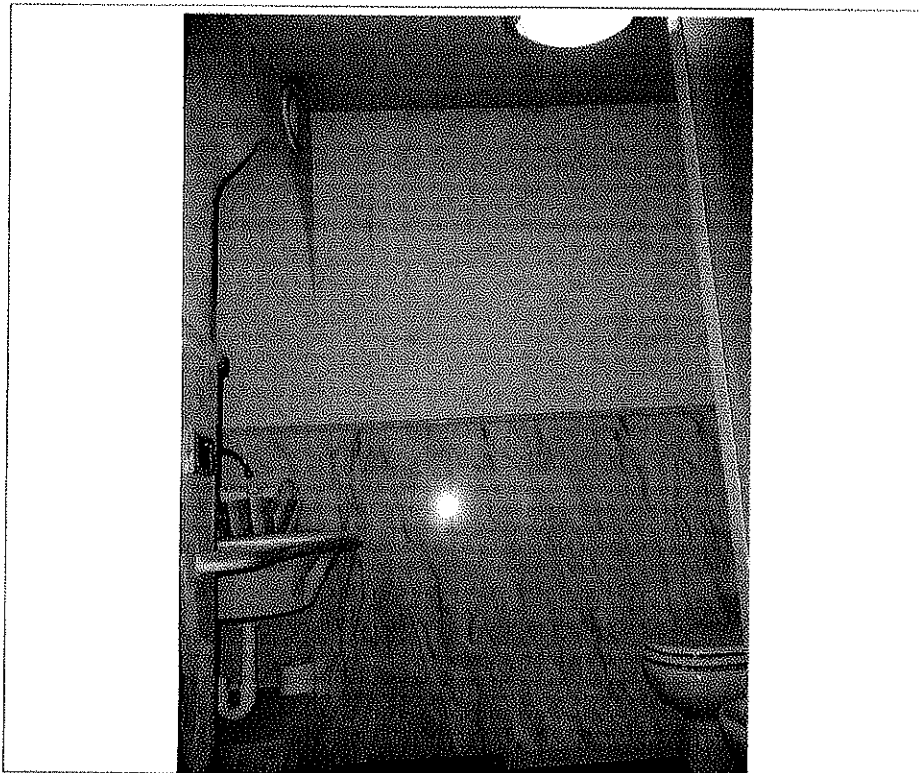


- Foto n°71 - Lotto 12: alloggio di cui al mapp. 1406/717 in via S. Tomaso, 39 a Bergamo: interno: cucina -

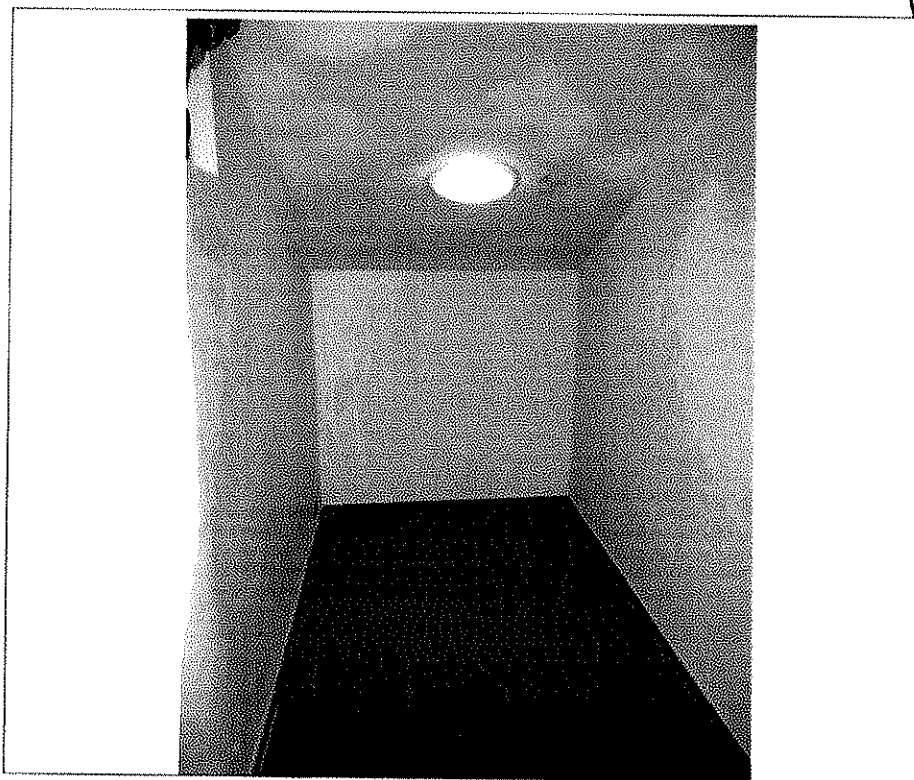


- Foto n°72 - Lotto 12: alloggio di cui al mapp. 1406/717 in via S. Tomaso, 39 a Bergamo: interno: corridoio/disimpegno -

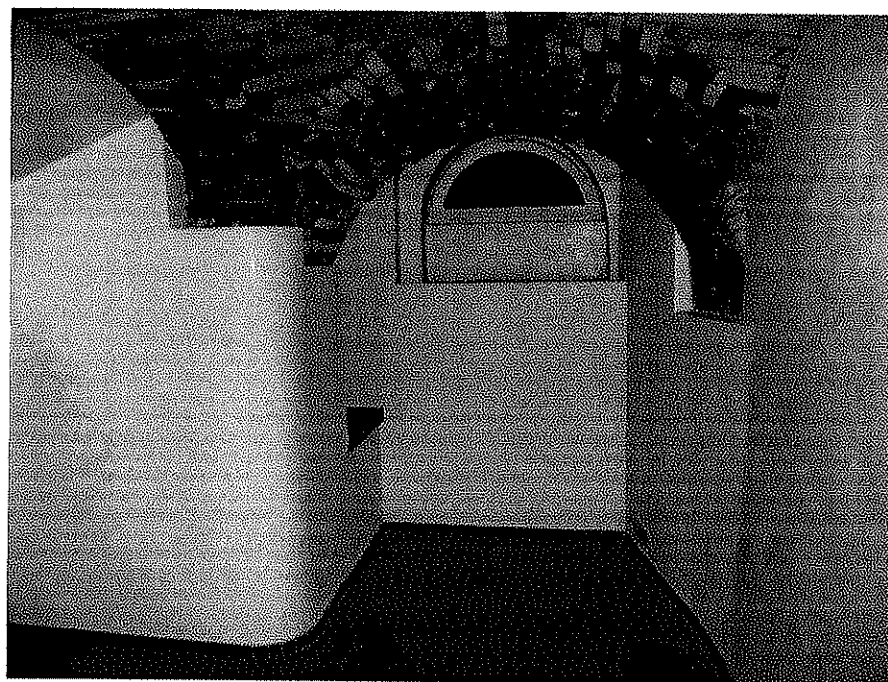




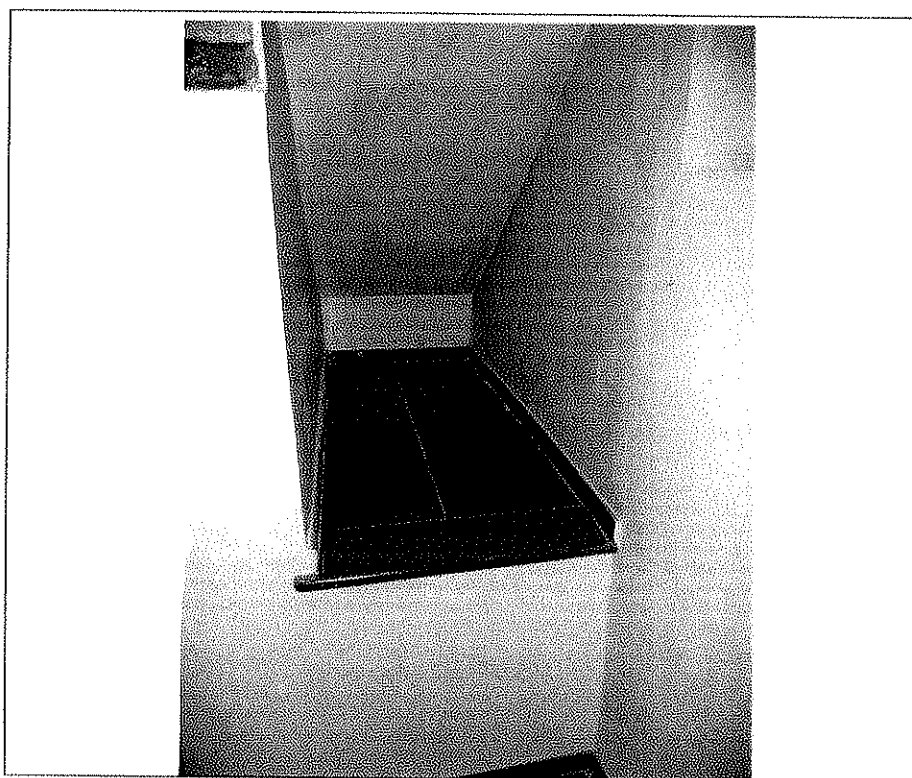
- Foto n°73 - Lotto 12: alloggio di cui al mapp. 1406/717 in via S. Tomaso, 39 a Bergamo: interno: bagno -



- Foto n°74 - Lotto 12: alloggio di cui al mapp. 1406/717 in via S. Tomaso, 39 a Bergamo: interno: ripostiglio -



- Foto n°75 - Lotto 12: alloggio di cui al mapp. 1406/717 in via S. Tomaso, 39 a Bergamo: interno: fondo corridoio/disimpegno -



- Foto n°76 - Lotto 12: alloggio di cui al mapp. 1406/717 in via S. Tomaso, 39 a Bergamo: interno: ripostiglio minore -

Allegato N. 2

*Estratto mappa catastale Comune di Bergamo (BG)
- Foglio 39, mappali 1428 e 1406 -*

- Lotto 1 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 701)
- Lotto 2 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 715)
- Lotto 3 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 703)
- Lotto 4 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 704)
- Lotto 5 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 705)
- Lotto 6 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 706)
- Lotto 7 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 707)
- Lotto 8 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 708)
- Lotto 9 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 709)
- Lotto 10 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 710)
- Lotto 11 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 714)
- Lotto 12 - Appartamento in via San Tomaso n. 39 - Bergamo (mapp. 1406 sub. 707-717)

N=5081200

E=1552400

Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. ING. ANGELO IERO

Vis. tel. (1.80.euro)



2 Particelle: 1406, 1428

Comune: BERGAMO
Foglio: 39

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

23-Lug-2014 13:50
Prot. n. T151025/2014

Allegato N. 3

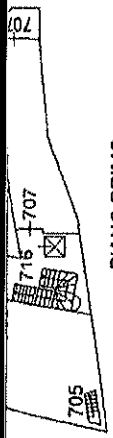
*Elaborato planimetrico – Dimostrazione grafica dei subalterni
mapp. 1428*

- Lotto 1 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 701)
- Lotto 2 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 715)
- Lotto 3 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 703)
- Lotto 4 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 704)
- Lotto 5 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 705)
- Lotto 6 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 706)
- Lotto 7 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 707)
- Lotto 8 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 708)
- Lotto 9 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 709)
- Lotto 10 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 710)
- Lotto 11 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 714)

da Seghe
 del Settore
 di Bergamo
 Ufficio provinciale di Bergamo

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Bergamo

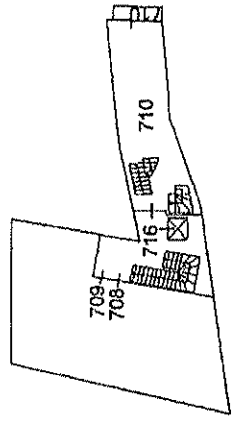
Data: 23/03/2014 - n. T1168201 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato di stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Ultima planimetria in atti



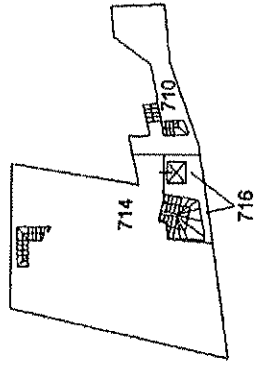
PIANO PRIMO



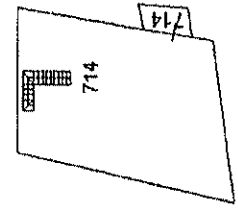
PIANO PRIMO AMMEZZATO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



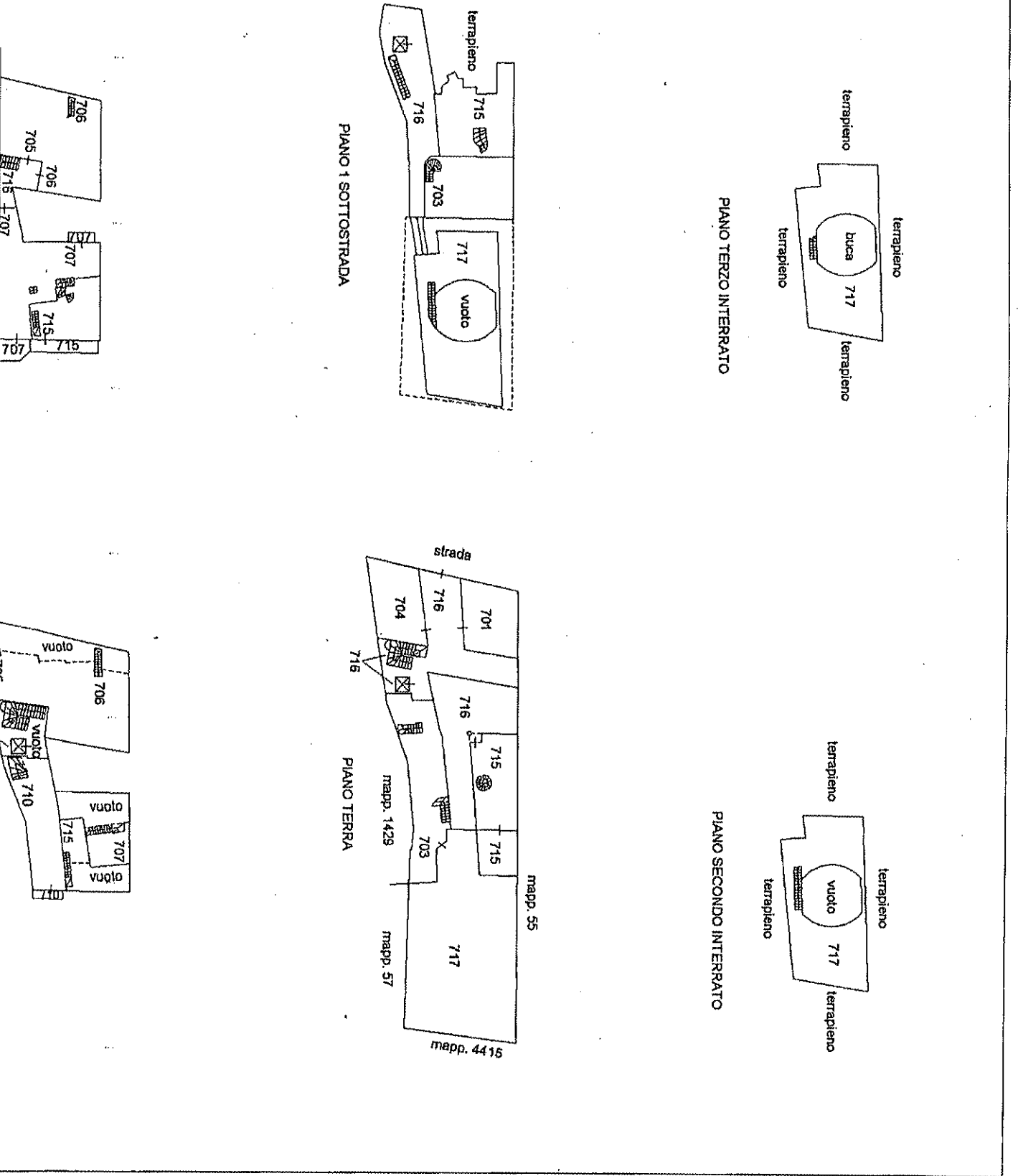
PIANO QUARTO



Aghezzi Ermete Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 02905
metrico >

zione: Foglio: 39 Particella: 1428 Protocollo n. BG0123613 del 22/07/2014

Tipo Mappale n. 118300 dal 11/07/2014 scala 1 : 500



Allegato N. 4

Scheda planimetrica catastale prot. n°BG0197702 del 15/09/2005

Lotto 1 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 701)

Data: 13/02/2014 - n. T319286 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0197702 del 13/09/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via San Tomaso

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 1428

Subalterno: 701

Compilata da:

Quadrini Davide

Iscritto all'albo:
Geometri

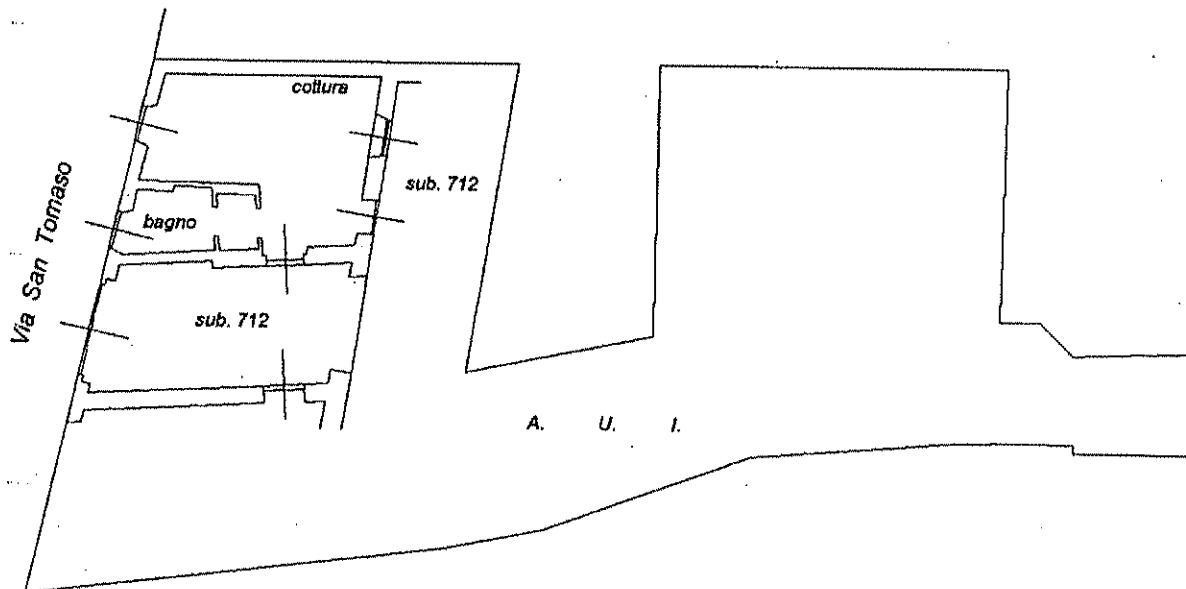
Prov. Bergamo

N. 2512

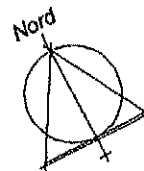
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 13/02/2014 - Comune di BERGAMO (A794) - < Foglio: 39 - Particella: 1428 - Subalterno: 701 >
VIA SAN TOMASO n. 21 piano: I;



PIANO TERRA
H: 3.80



Ultima planimetria in atti

Data: 13/02/2014 - n. T319286 - Richiedente: MCCRCR68C281138N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato N. 5

Scheda planimetrica catastale prot. n°BG0123616 del 22/07/2014

Lotto 2 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 715)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0123616del 22/07/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via San Tomaso

civ. 21

Identificativi Catastali:

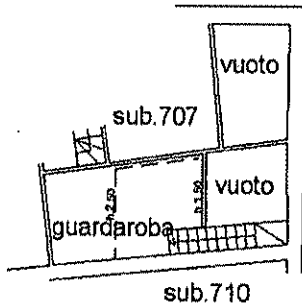
Sezione:
Foglio: **39**
Particella: **1428**
Subalterno: **715**

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
[redacted]

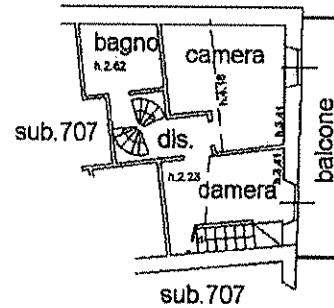
N. 02905

scheda n. 1

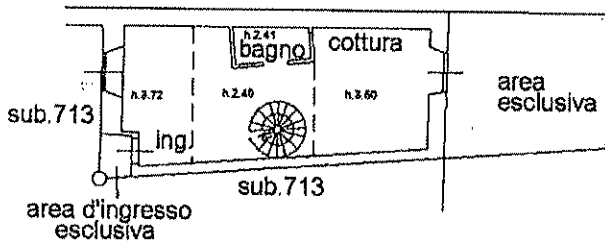
Scala 1:200



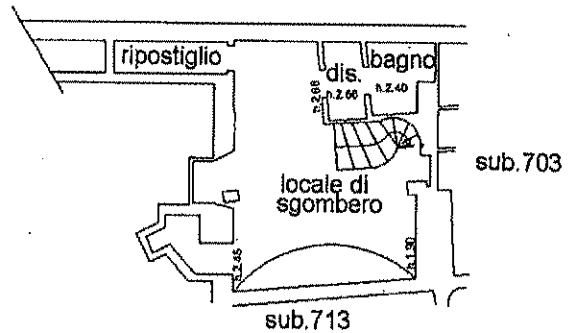
PIANO PRIMO AMMEZZATO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO 1 SOTTOSTRADA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/07/2014 - Comune di BERGAMO (A794) - < Foglio: 39 - Particella: 1428 - Subalterno: 715 >
VIA SAN TOMASO n. 21 piano: S1-T-1;

Ultima planimetria in atti

Esecuzione Forzata N.38/13 + N. Reg. Inc. 118/14

Allegato N. 6

Scheda planimetrica catastale prot. n°BG0197702 del 15/09/2005

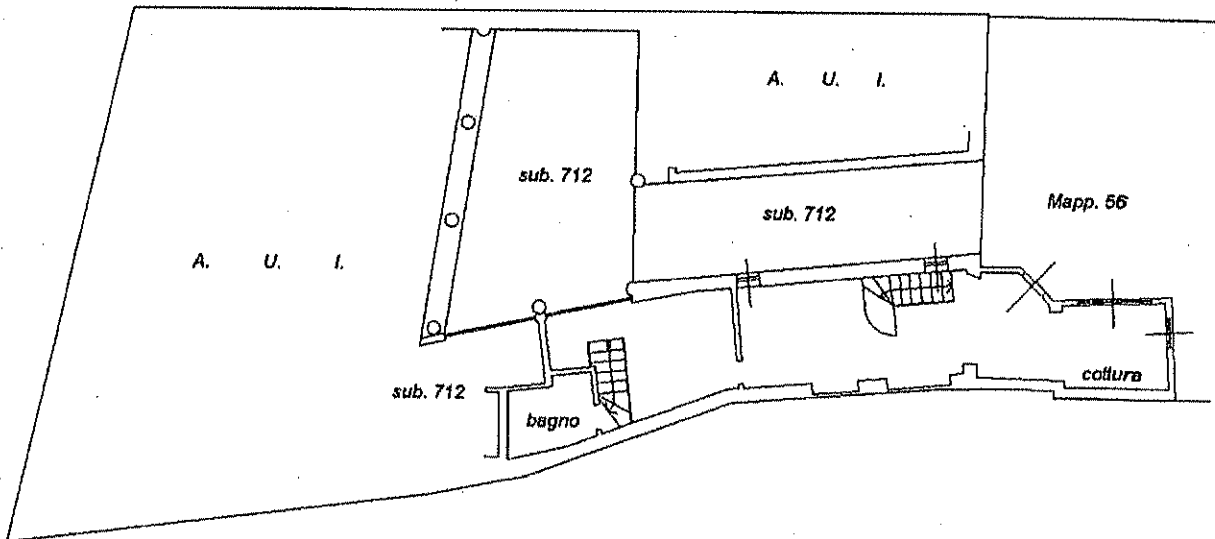
Lotto 3 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 703)

Data: 13/02/2014 - n. T319288 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

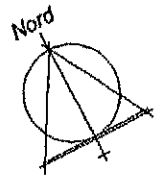
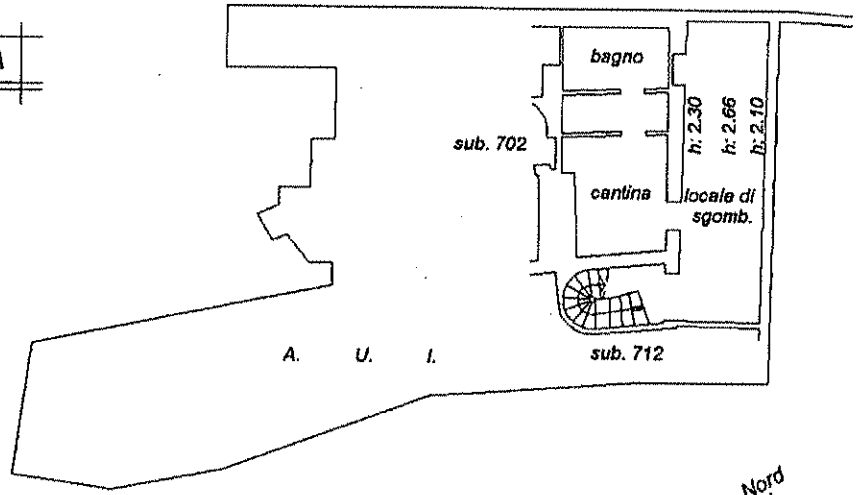
Dichiarazione protocollata n. BG0197702 del 15/09/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo	
Via San Tomaso	civ. 21
Identificativi Catastali:	Compilata da: [REDACTED]
Sezione:	[REDACTED] bo:
Foglio: 39	[REDACTED]
Particella: 1428	[REDACTED]
Subalterno: 703	N. 2512

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H: 3.80

PIANO 1 SOTTOSTRADA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2014 - Comune di BERGAMO [A794] - < Foglio: 39 - Particella: 1428 - Subalterno: 703 >
VIA SAN TOMASO n. 21 piano: T-S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 13/02/2014 - n. T319288 - Richiedente: MCCRCR68C281138N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato N. 7

Scheda planimetrica catastale prot. n°BG0197702 del 15/09/2005

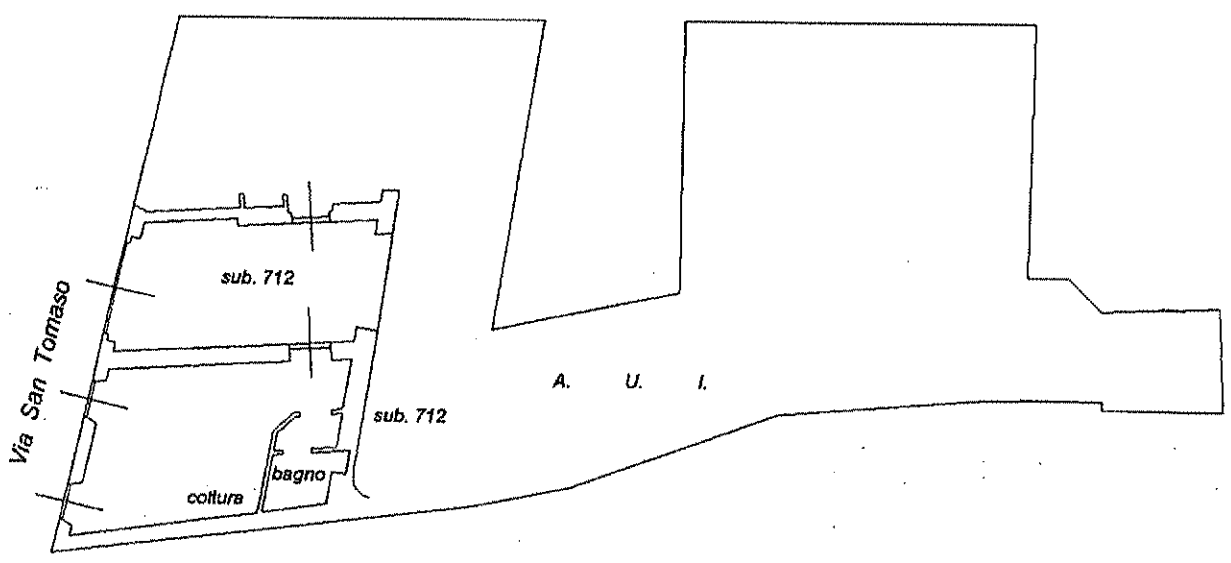
Lotto 4 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 704)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

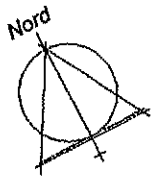
Dichiarazione processale n. BG0197702 del 15/09/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo	
Via San Tomaso	civ. 21
Identificativi Catastali:	Compilata da: Quadrini Davide
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 39	Prov. Bergamo
Particella: 1428	N. 2512
Subalterno: 704	

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2014 - Comune di BERGAMO (A794) - < Foglio: 39 - Particella: 428 - Subalterno: 704 >
VIA SAN TOMASO n. 21 piano: T;



PIANO TERRA
H: 3.80



Ultima planimetria in atti

Allegato N. 8

Scheda planimetrica catastale prot. n°BG0197702 del 15/09/2005

Lotto 5 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 705)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollata n. BG0197702 del 15/09/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via San Tomaso

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 39
Particella: 1428
Subalterno: 705

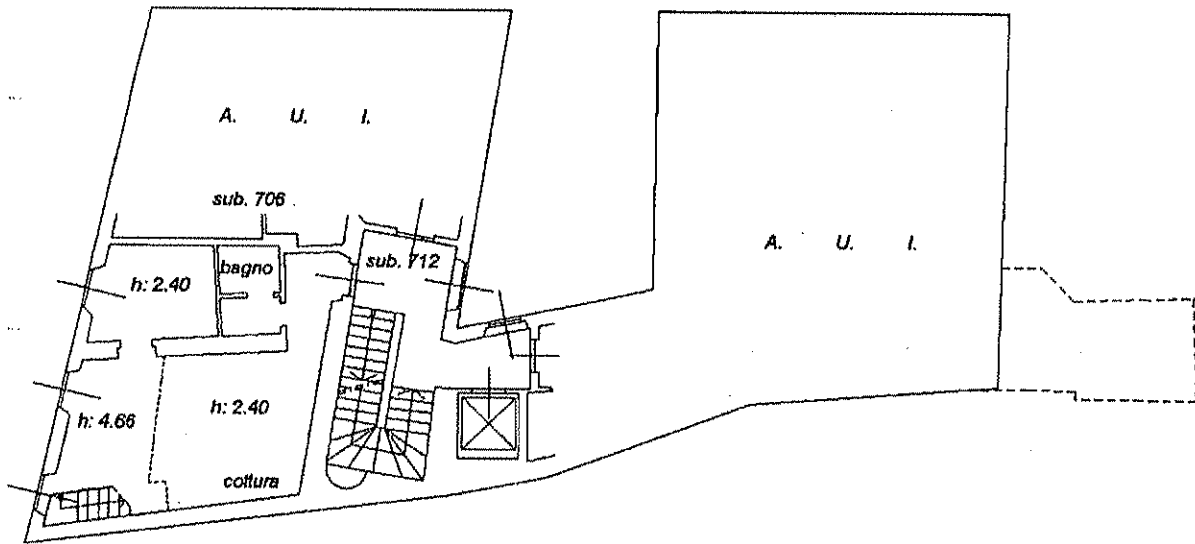
Compilata da:
Quadrini Davide
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

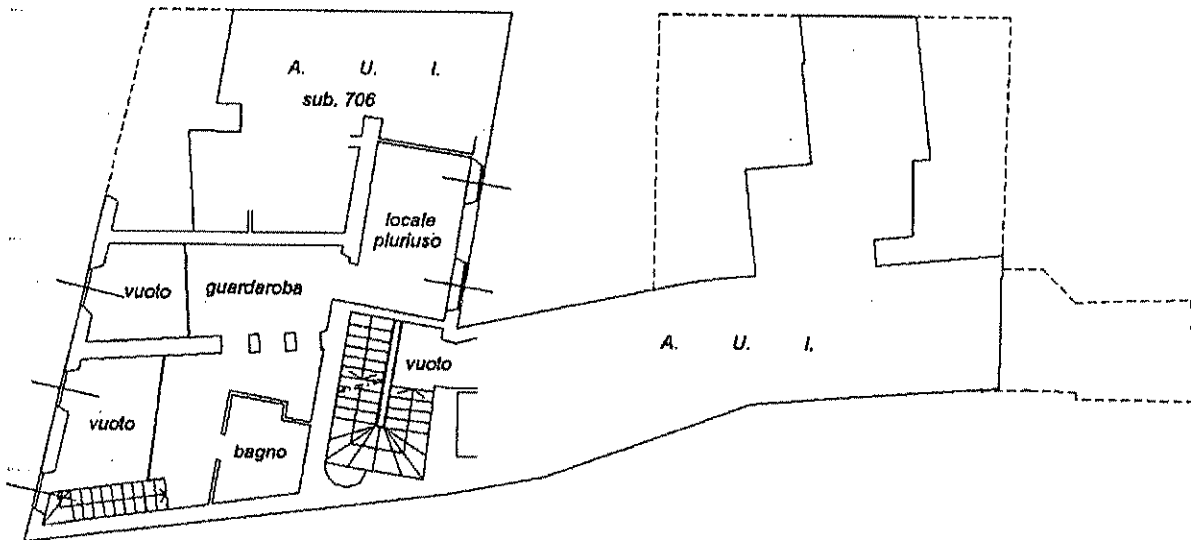
N. 2512

Scheda n. 1

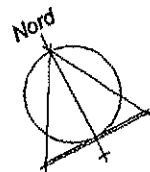
Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO AMMEZZATO
H: 2.00



Catasto dei fabbricati - Situazione al 13/02/2014 - Comune di BERGAMO (A/794) - < Foglio: 39 - Particella: 1428 - Subalterno: 705 >
VIA SAN TOMASO n. 21 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Allegato N. 9

Scheda planimetrica catastale prot. n°BG0197702 del 15/09/2005

Lotto 6 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 706)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollata n. BG0197702 del 15/09/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via San Tomaso

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 1428

Subalterno: 706

Compilata da:

Quadrini Davide

Iscritto all'albo:

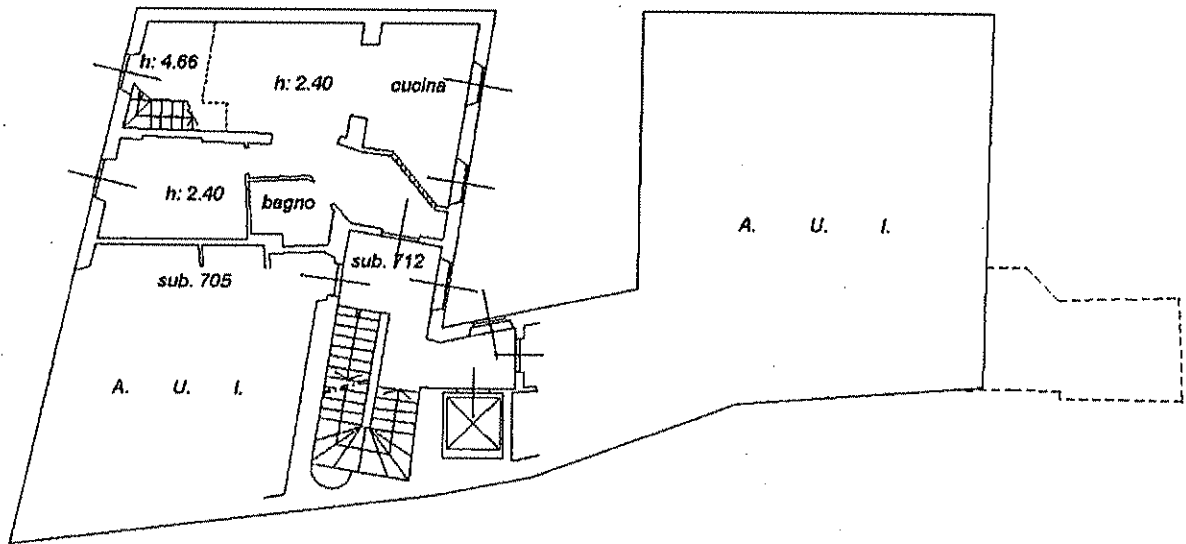
Geometri

Prov. Bergamo

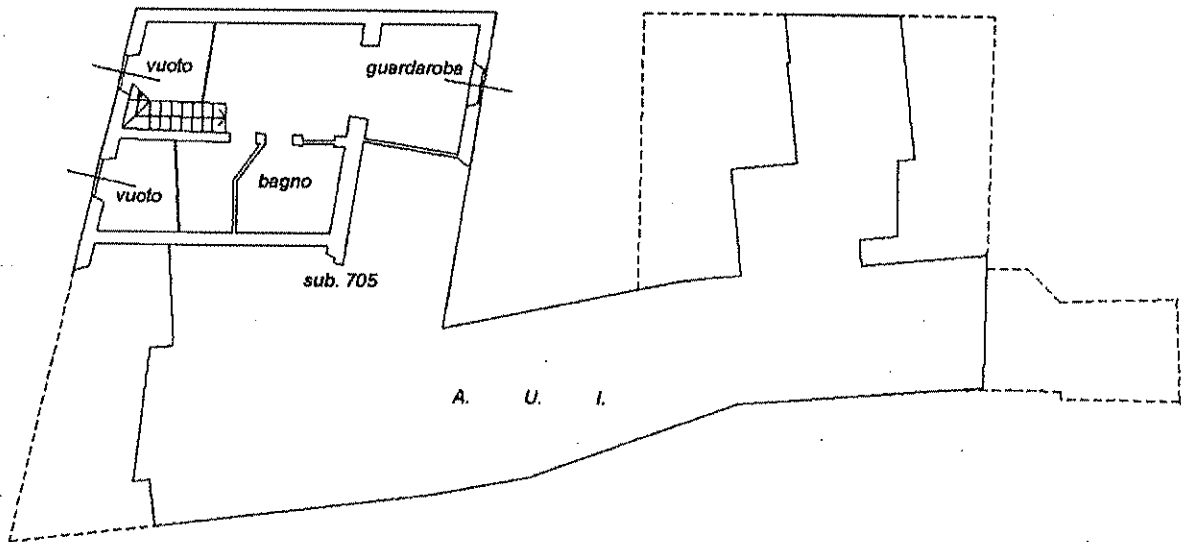
N. 2512

Scheda n. 1

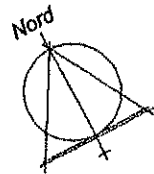
Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO AMMEZZATO
H: 2.00



Catasto del Fabbricati - Situazione al 13/02/2014 - Comune di BERGAMO (A/94) - < Foglio: 39 - Particella: 1428 - Subalterno: 706 >
VIA SAN TOMASO n. 21 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 13/02/2014 - n. T319292 - Richiedente: MCCRCR68C281138N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato N. 10

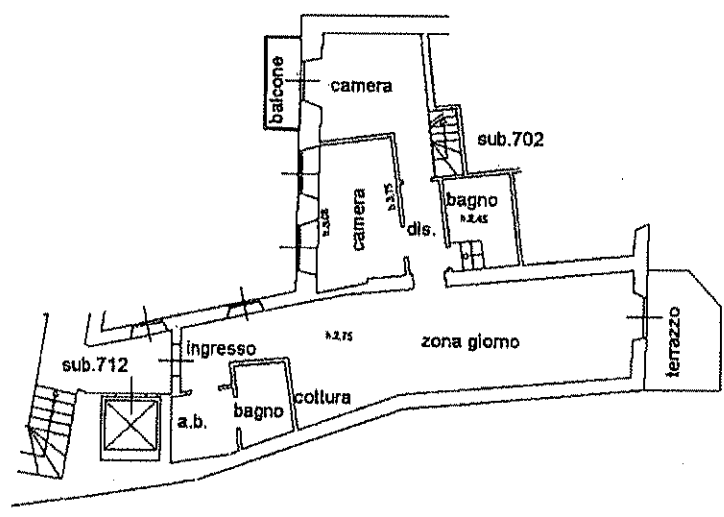
Scheda planimetrica catastale prot. n°BG0123382 del 21/07/2014

Lotto 7 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 707)

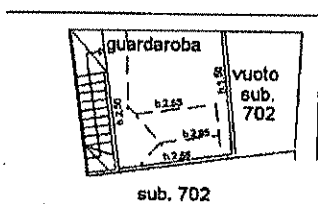
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protoco. lib n. BG0123382 del 21/07/2014	
Planimetria [redacted]	
Via San Tomaso	civ. 21
Identificativi Catastali:	Compilata da: [redacted]
Sezione:	Iscritte all'albo: [redacted]
Foglio: 39	[redacted]
Particella: 1428	[redacted]
Subalterno: 707	N. 2905

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO AMMEZZATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/07/2014 - Comune di BERGAMO (A794) - < Foglio: 39 - Particella: 1428 - Subalterno: 707 >
VIA SAN TOMASO n. 21 piano: I;

Ultima planimetria in atti

Data: 23/07/2014 - n. T157144 - Richiedente: MCCRCR68C28I138N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato N. 11

Scheda planimetrica catastale prot. n°BG0197702 del 15/09/2005

Lotto 8 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 708)

Data: 13/02/2014 - n. T319368 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0197702 del 15/09/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via San Tomaso

oiv. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 1428

Subalterno: 708

Compilata da:

Iscritto all'albo:

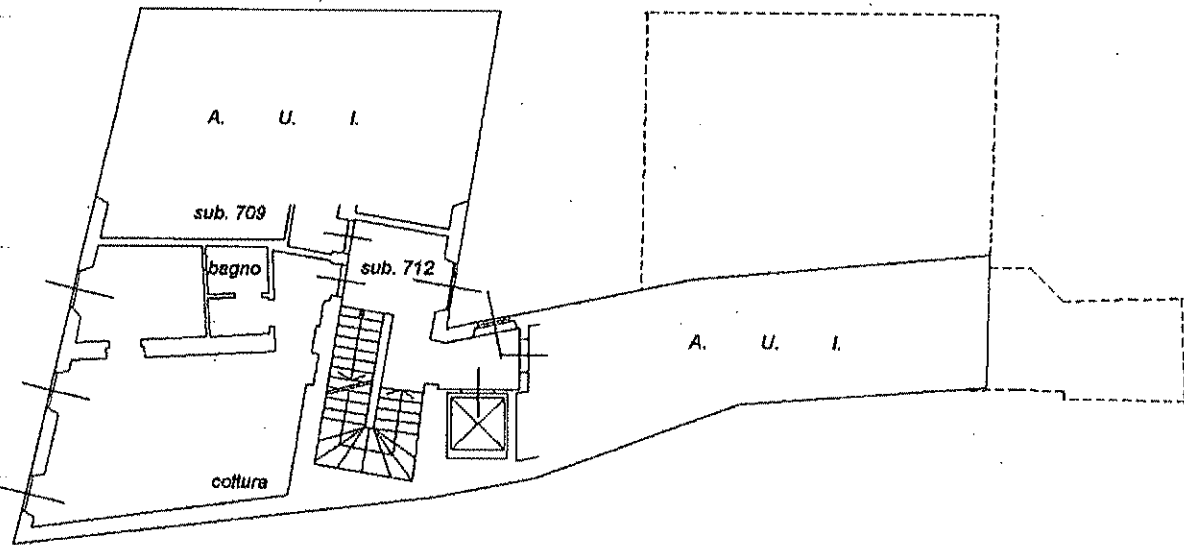
Prov. Bergamo

N. 2512

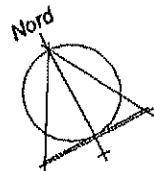
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 13/02/2014 - Comune di BERGAMO [A794] - < Foglio: 39 - Particella: 1428 - Subalterno: 708 >
VIA SAN TOMASO n. 21 piano: 2;



PIANO SECONDO
H: 3.15



Ultima planimetria in atti

Data: 13/02/2014 - n. T319368 - Richiedente: MCCRCR68C28I138N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato N. 12

Scheda planimetrica catastale prot. n°BG0197702 del 15/09/2005

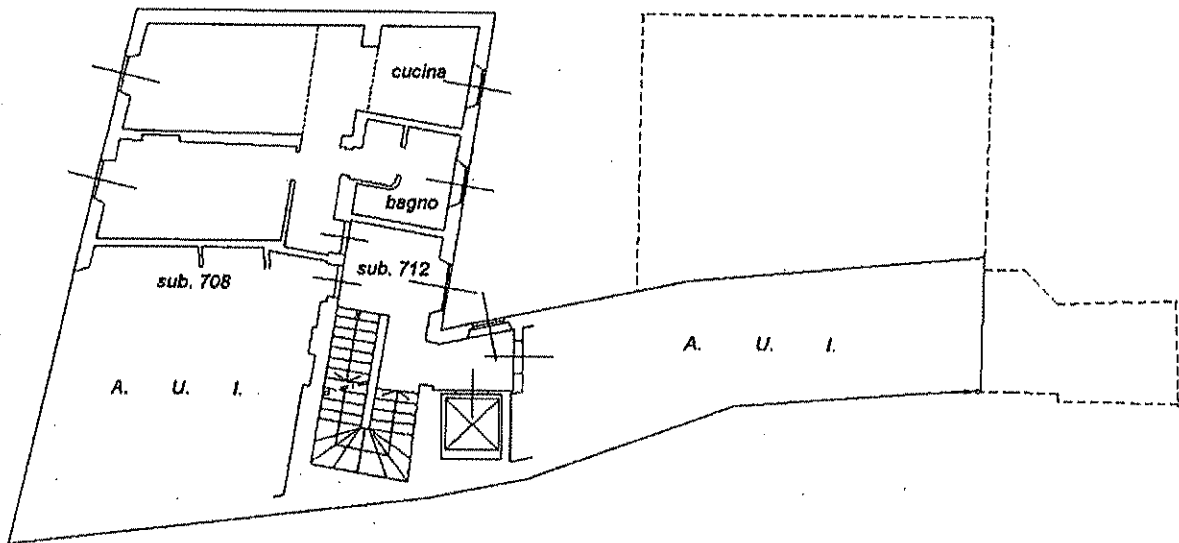
Lotto 9 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 709)

Data: 13/02/2014 - n. T319369 - Richiedente: [REDACTED]

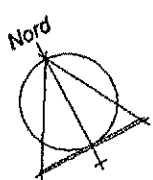
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0197702 del 15/09/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo	
Via San Tomaso	civ. 21
Identificativi Catastali:	Compilata da: [REDACTED]
Sezione:	Isritto all'albo: [REDACTED]
Foglio: 39	
Particella: 1428	
Subalterno: 709	Prov. Bergamo N. 2512

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO
H: 3.15



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2014 - Comune di BERGAMO (A.794) - < Foglio: 39 - Particella: 1428 - Subalterno: 709 >
VIA SAN TOMASO n. 21 piano: 2;

Ultima planimetria in atti

Allegato N. 13

Scheda planimetrica catastale prot. n°BG0123365 del 21/07/2014

Lotto 10 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 710)

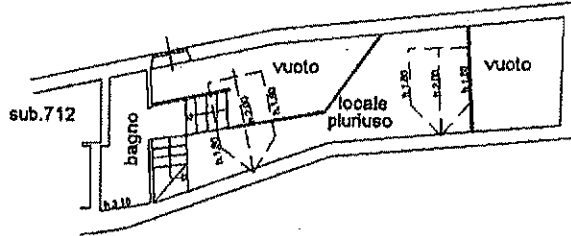
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollata n. BG0123365 del 21/07/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo
Via San Tomaso civ. 21

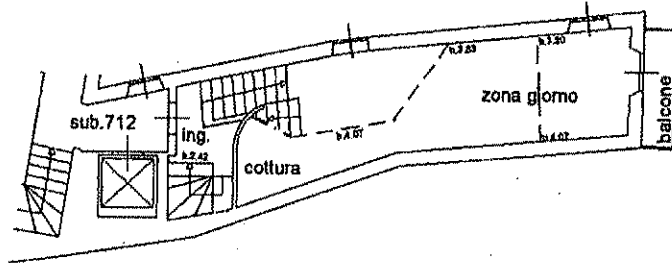
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 39
Particella: 1428
Subalterno: 710

Compilata da: [REDACTED]
Iscritto all'albo:
Geometri [REDACTED]
Prov. Bergamo N. 2905

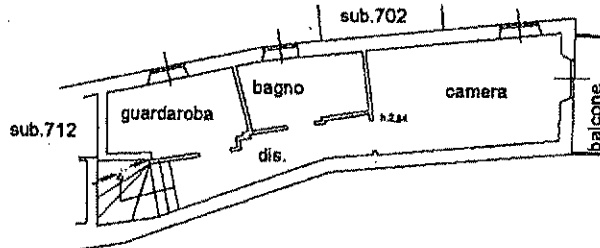
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERZO



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO AMMEZZATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/07/2014 - Comune di BERGAMO (A794) - < Foglio: 39 - Particella: 428 - Subalterno: 710 >
VIA SAN TOMASO n. 21 piano: 2;

10 metri

Ultima planimetria in atti

Allegato N. 14

Scheda planimetrica catastale prot. n°BG0123616 del 22/07/2014

Lotto 11 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 714)

Data: 23/07/2014 - n. T157148 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0123616 del 22/07/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via San Tomaso

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 1428

Subalterno: 714

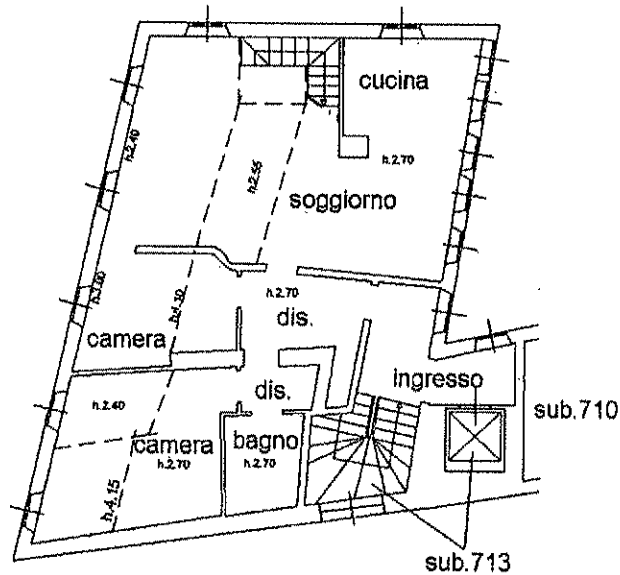
[REDACTED]
Iscritto all'albo:

[REDACTED]
Prov. Bergamo

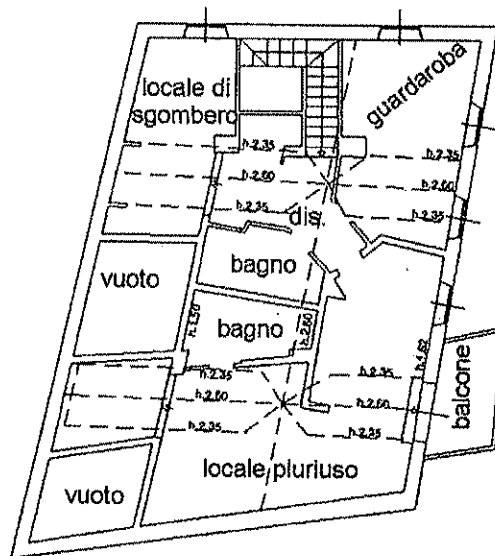
N. 02905

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERZO



PIANO QUARTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/07/2014 - Comune di BERGAMO (A7994) - < Foglio: 39 - Particella: 1428 - Subalterno: 714 >
VIA SAN TOMASO n. 21 piano: 3-4;

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 23/07/2014 - n. T157148 - Richiedente: MCCRCR68C28I138N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato N. 15

Schede planimetriche catastali

prot. n°BG0123607 del 22/07/2014 (sub. 717)

prot. n°000213502 del 24/07/2003 (sub. 707)

Lotto 12 - Appartamento in via San Tomaso n. 39 – Bergamo (mapp. 1406 sub. 707-717)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0123607 del 22/07/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via San Tomaso

civ. 39

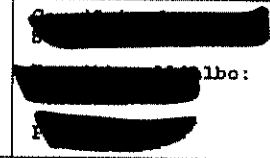
Identificativi Catastali:

Sezione: BG

Foglio: 6

Particella: 1406

Subalterno: 717

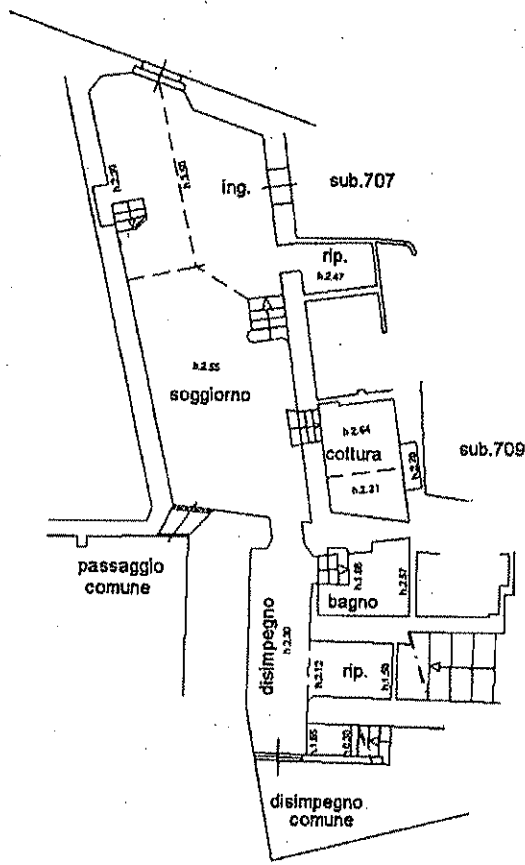


N. 2905

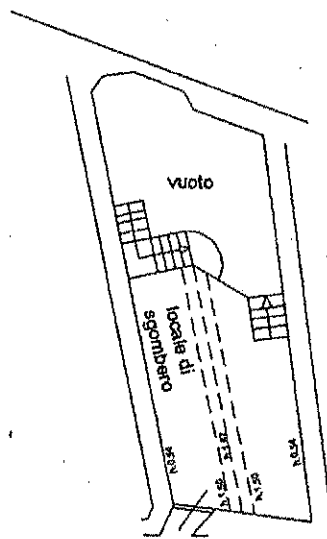
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 23/07/2014 - Comune di BERGAMO (A/94) - < Sez. Urb.: BG - Foglio: 6 - Particella: 1406 - Subalterno: 717 >
VIA SAN TOMASO n. 39 piano: 1-1;



PIANO TERRA



PIANO SOPPALCO

10 metri



Ultima planimetria in atti

Data: 23/07/2014 - n. T157149 - Richiedente: MCCRCR68C28I138N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. 000213502 del 24/07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via San Tomaso

civ. 39

Identificativi Catastali:

Sezione: EG

Foglio: 6

Particella: 1406

Subalterno: 707

Compilato da:

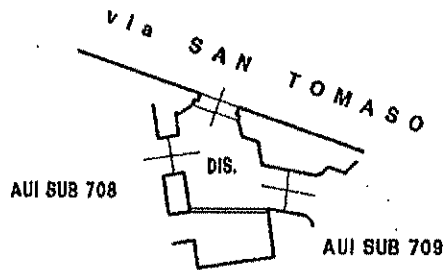
Iscritto all'albo:

N. 2762

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2014 - Comune di BERGAMO (A794) - < Sez. Urb.: BG - Foglio: 6 - Particella: 1406 - Subalterno: 707 >
VIA SAN TOMASO n. 39 piano: T;



PIANO TERRA

H=3.10mt

Ultima planimetria in atti

Data: 13/02/2014 - n. T319406 - Richiedente: MCCRCR68C28I138N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



10 metri

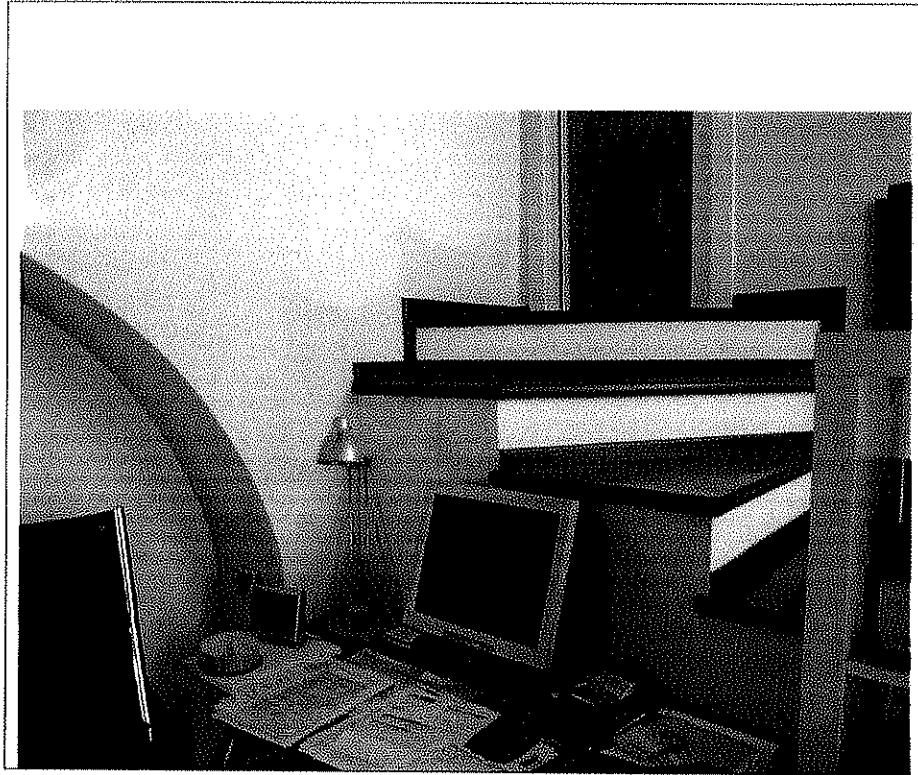
Esecuzione Forzata N.38/13 + N. Reg. Inc. 118/14

Allegato N. 16

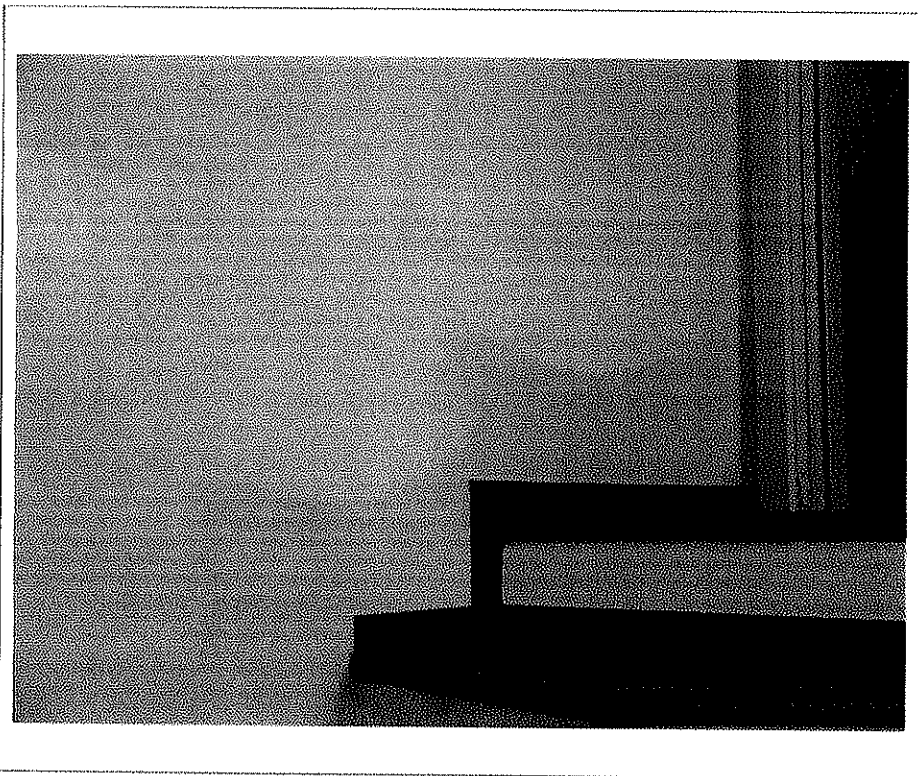
Documentazione fotografica su infiltrazioni ed ammaloramenti

Lotto 3 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 703)

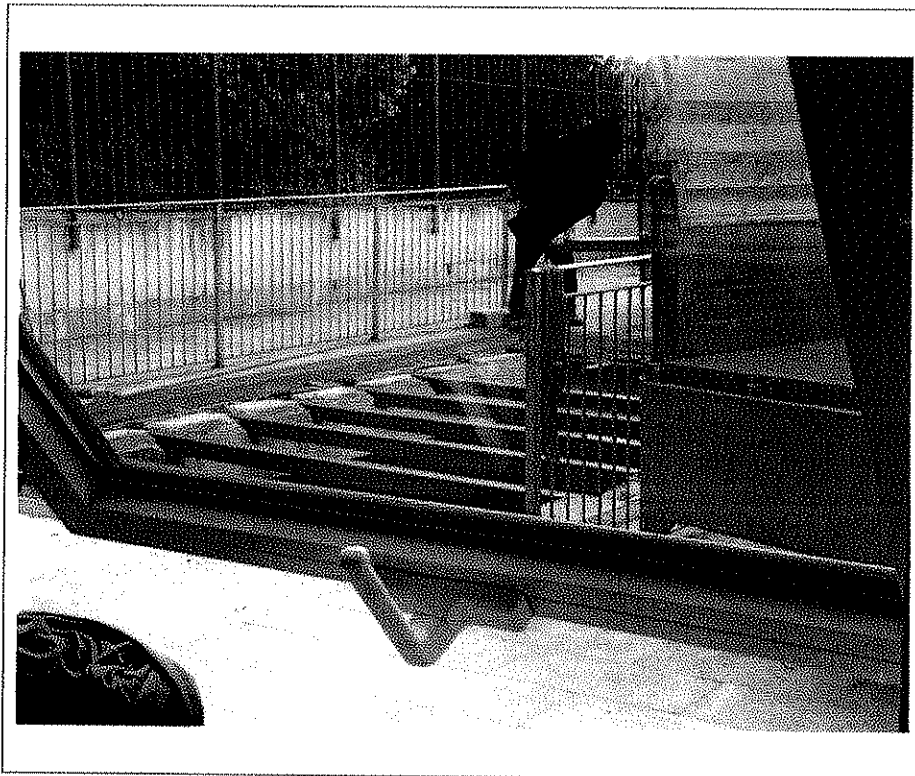
Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi
Perito: Ing. Riccardo Maccario



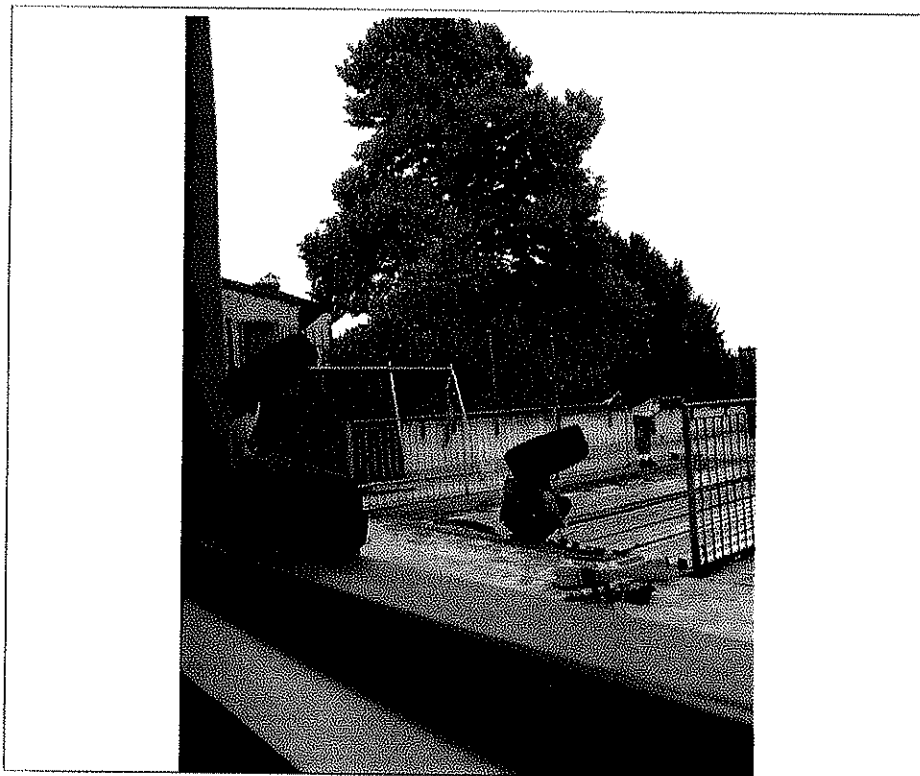
- Foto n°01: alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto del 29/06/2010 fornita da inquilino: bagnamento parete e gradini -



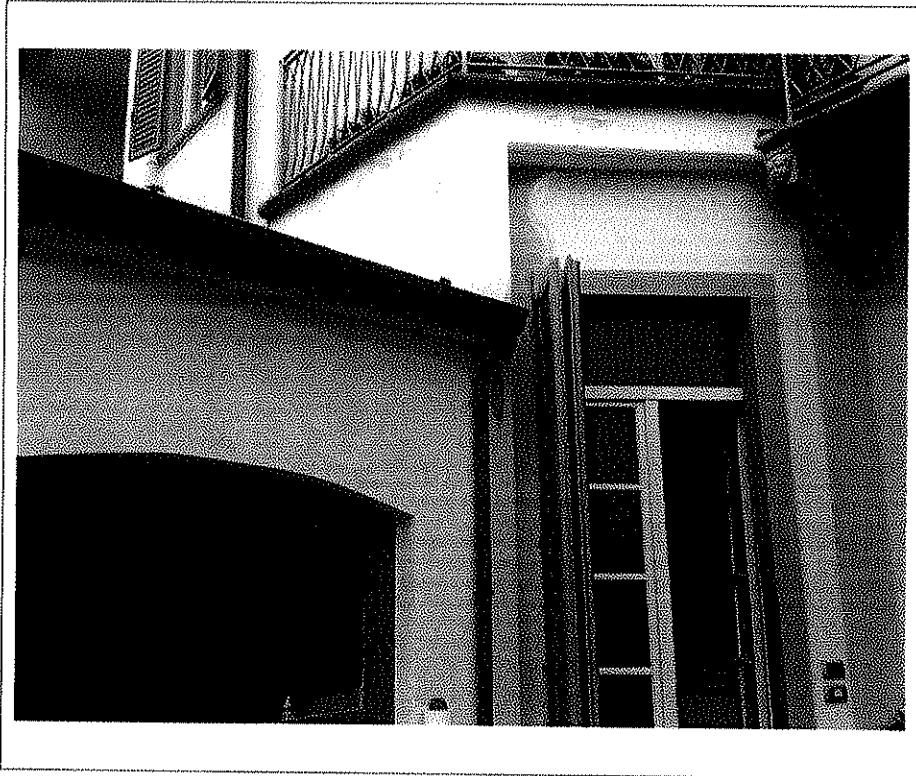
- Foto n°02: alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto del 29/06/2010 fornita da inquilino: bagnamento parete e gradini (particolare) -



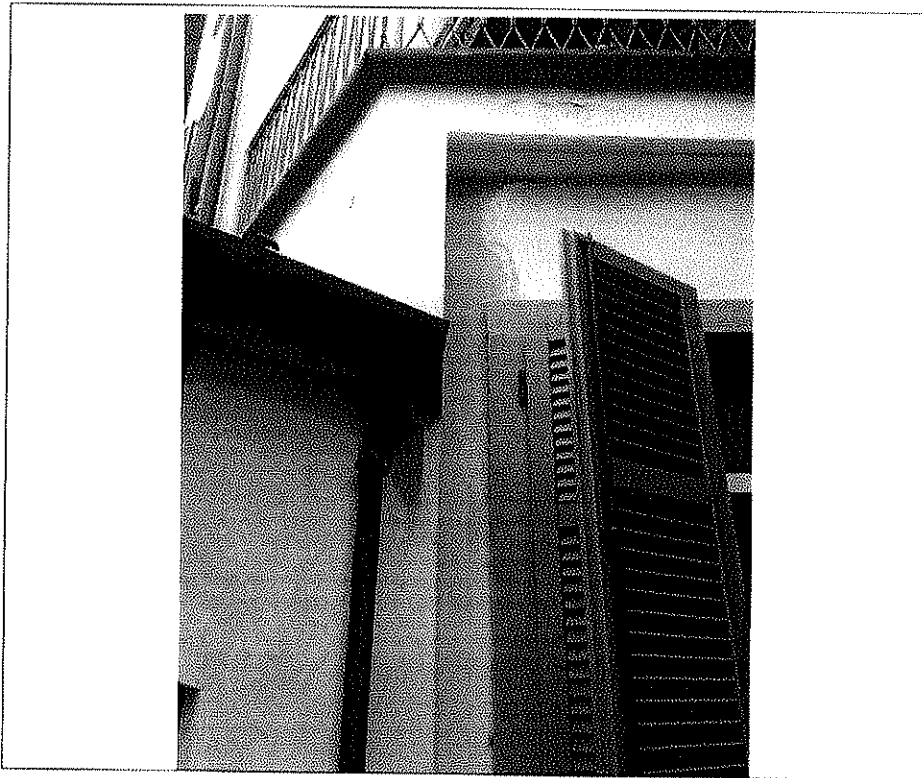
- Foto n°03 : terrazza comune di cui al mapp. 1428/717 foto del 07/07/2011 fornita da inquilino del mapp.1428/703: chiusura vano corsa montacarichi -



- Foto n°04: terrazza comune di cui al mapp. 1428/717 foto del 07/07/2011 fornita da inquilino del mapp.1428/703: chiusura vano corsa montacarichi -



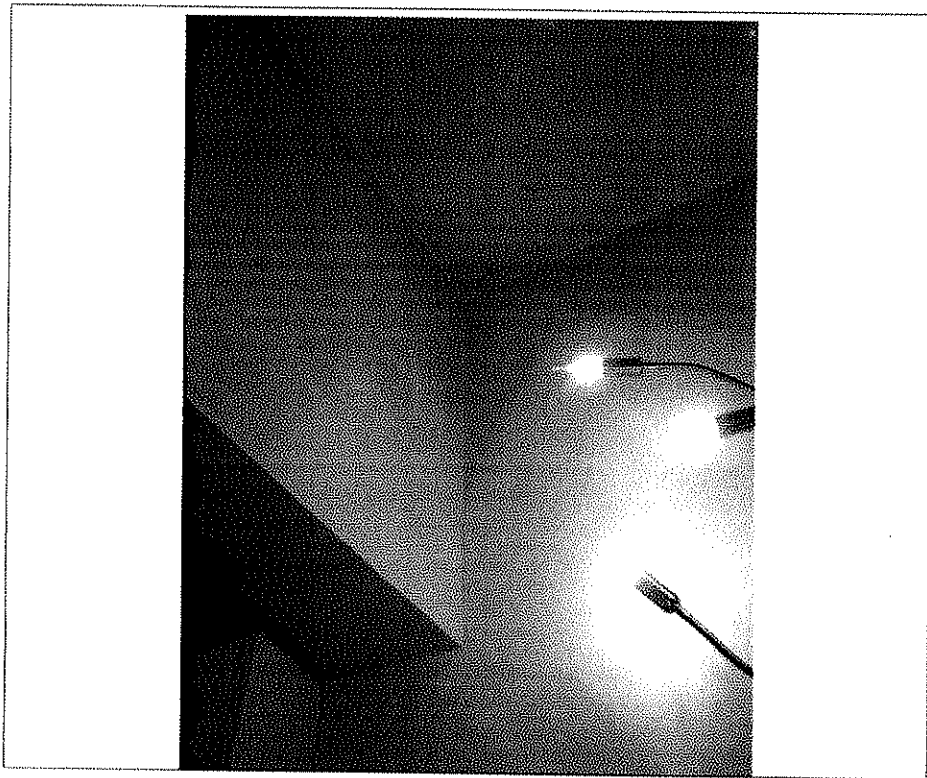
- Foto n°05 - alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto del 27/02/2013 fornita da inquilino: bagnamento facciata ingresso da terrazzo superiore -



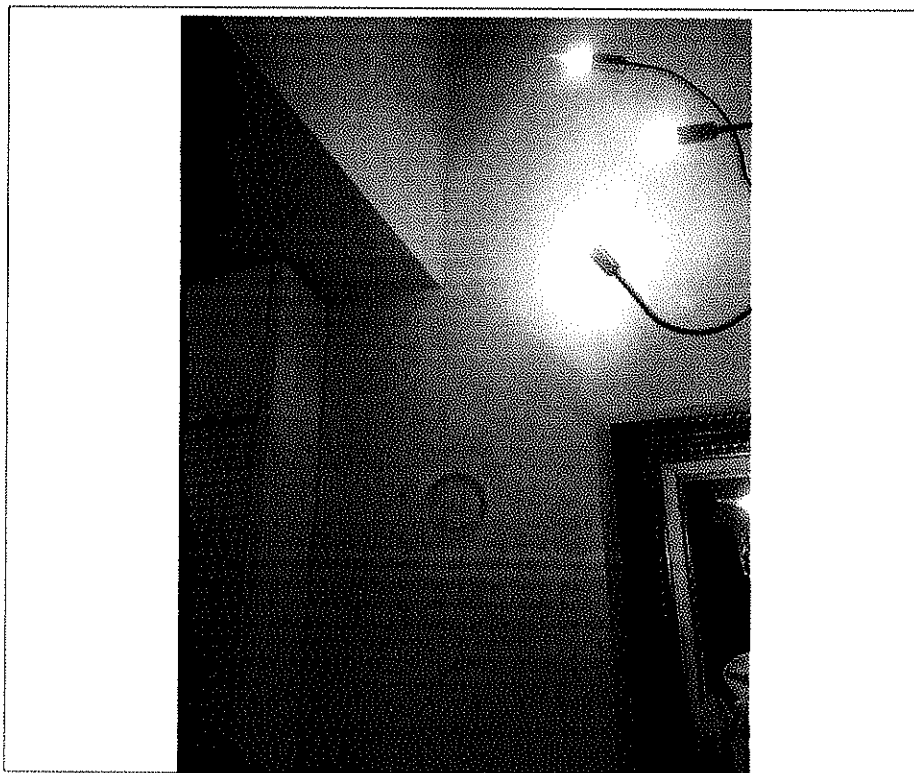
- Foto n°06 - alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto del 27/02/2013 (fornita da inquilino: bagnamento facciata ingresso da terrazzo superiore (particolare) -



- Foto n°07 - alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto del 27/02/2013 fornita da inquilino: infiltrazioni soffitto e parete ingresso da terrazzo superiore -



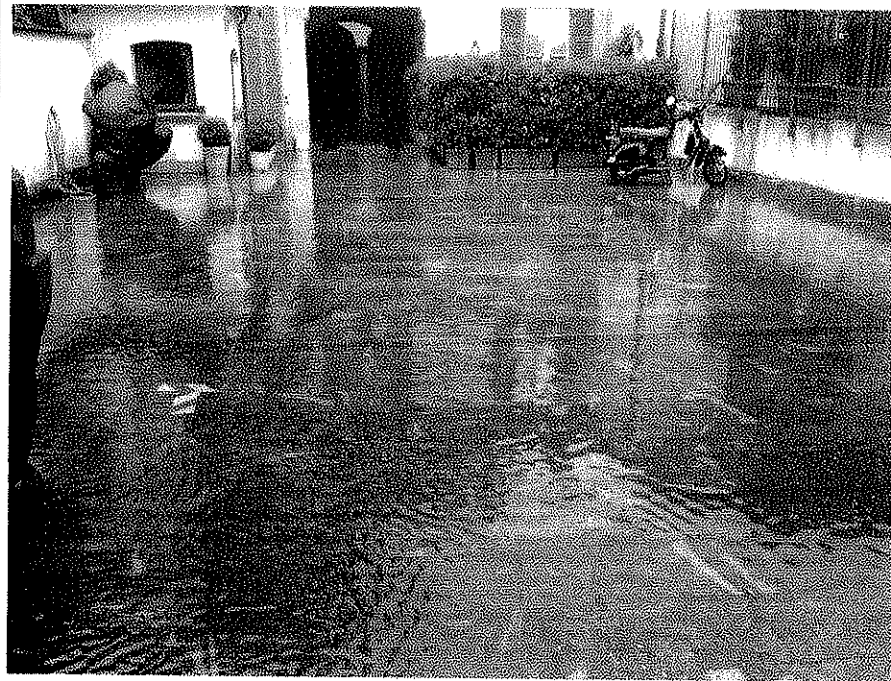
- Foto n°08 - alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto del 27/02/2013 fornita da inquilino: infiltrazioni soffitto e parete ingresso da terrazzo superiore -



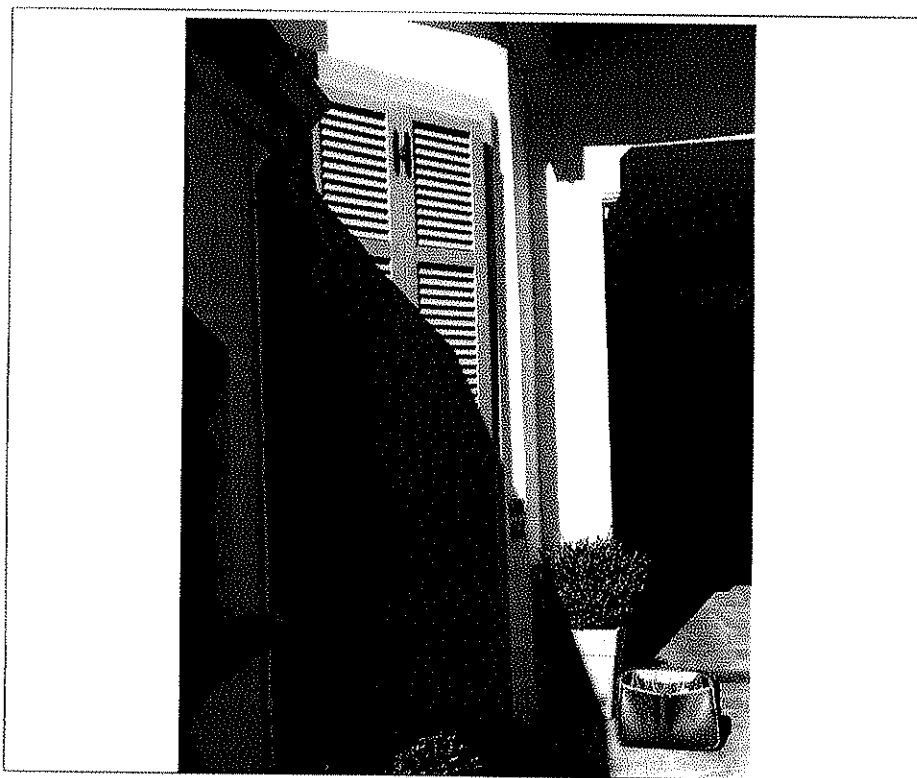
- Foto n°09 - alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto del 27/02/2013 fornita da inquilino: infiltrazioni soffitto e parete ingresso da terrazzo superiore -



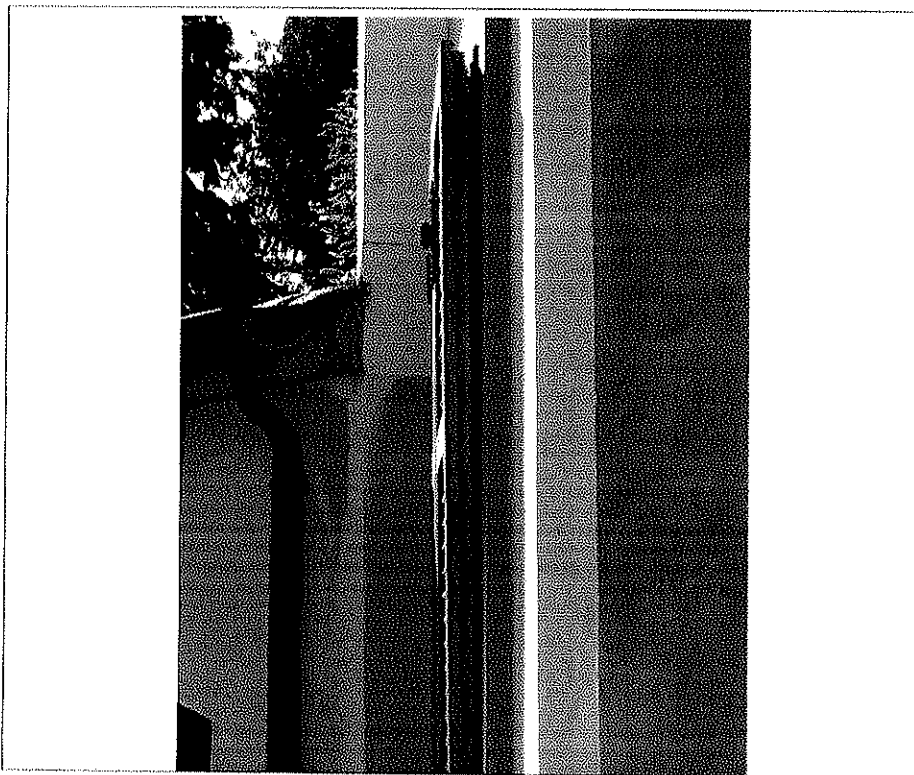
- Foto n°10 - terrazza comune di cui al mapp. 1428/717 foto del 17/05/2013 fornita da inquilino del mapp.1428/703: allagamento dopo chiusura vano corsa montacarichi -



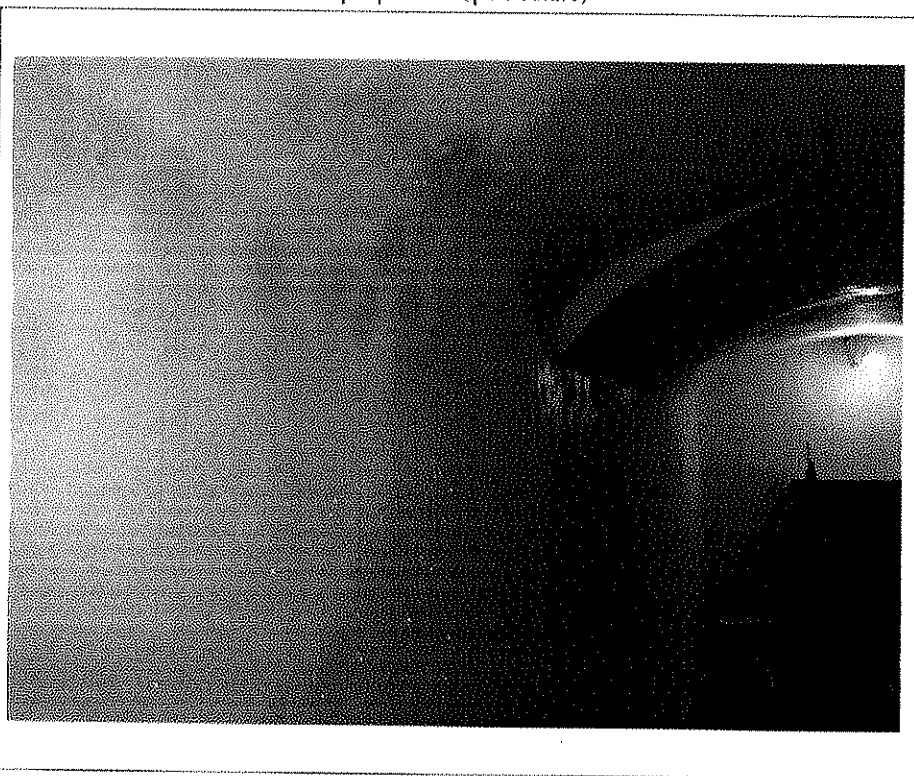
- Foto n°11 - terrazza comune di cui al mapp. 1428/717 foto del 17/05/2013 fornita da inquilino del mapp.1428/703: allagamento dopo chiusura vano corsa montacarichi -



- Foto n°12 - alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto del 13/09/2013 fornita da inquilino: persiana portafinestra ingresso non chiudibile per rigonfiamento da assorbimento acqua piovana -



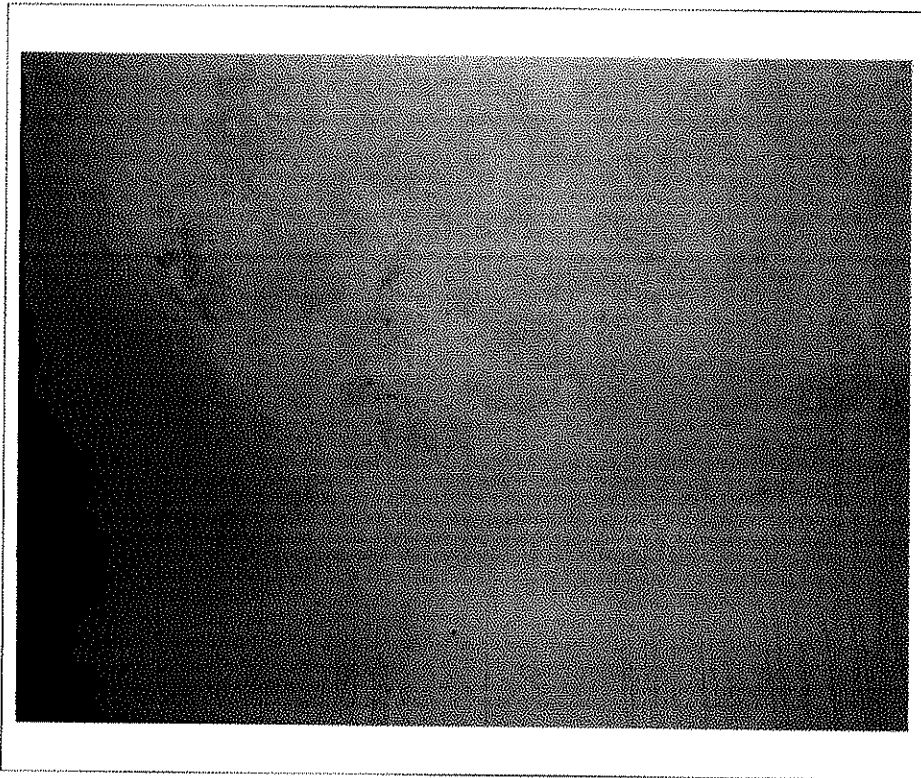
- Foto n°13 - alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto del 13/09/2013 fornita da inquilino: persiana portafinestra ingresso non chiudibile per rigonfiamento da assorbimento acqua piovana (particolare) -



- Foto n°14 - alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto del 30/01/2014 fornita da inquilino: infiltrazioni /bagnamento locale piano interrato -



- Foto n°15 - alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto del 30/01/2014 fornita da inquilino: infiltrazioni /bagnamento locale piano interrato -



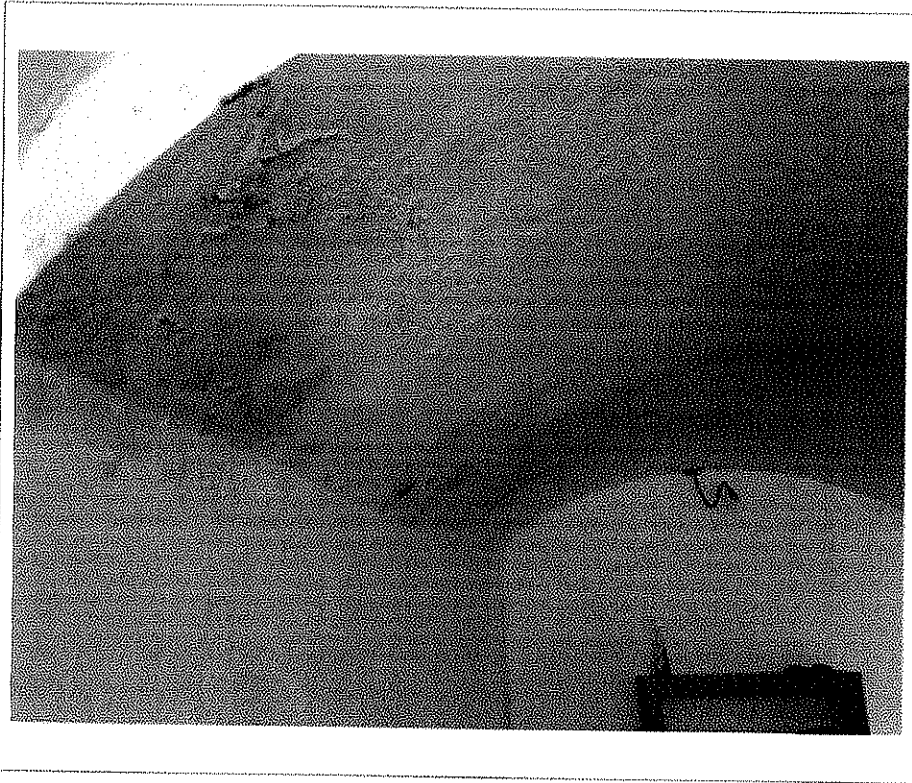
- Foto n°16 - alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto del 30/01/2014 fornita da inquilino: infiltrazioni /bagnamento locale piano interrato -



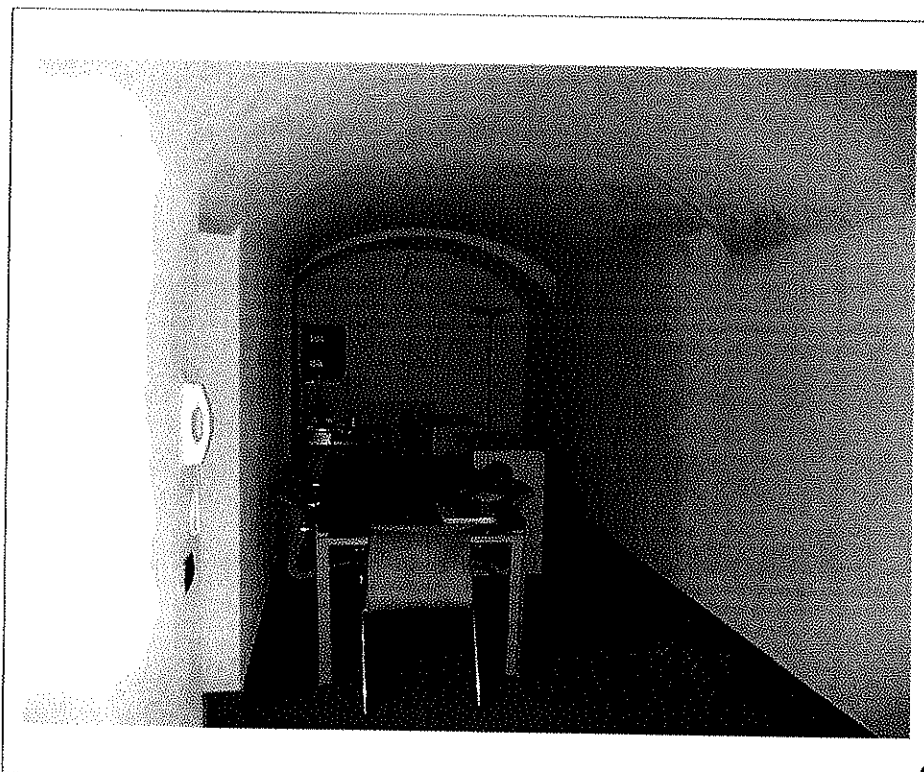
- Foto n°17 - alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto del 30/01/2014 fornita da inquilino: infiltrazioni /bagnamento locale piano interrato -



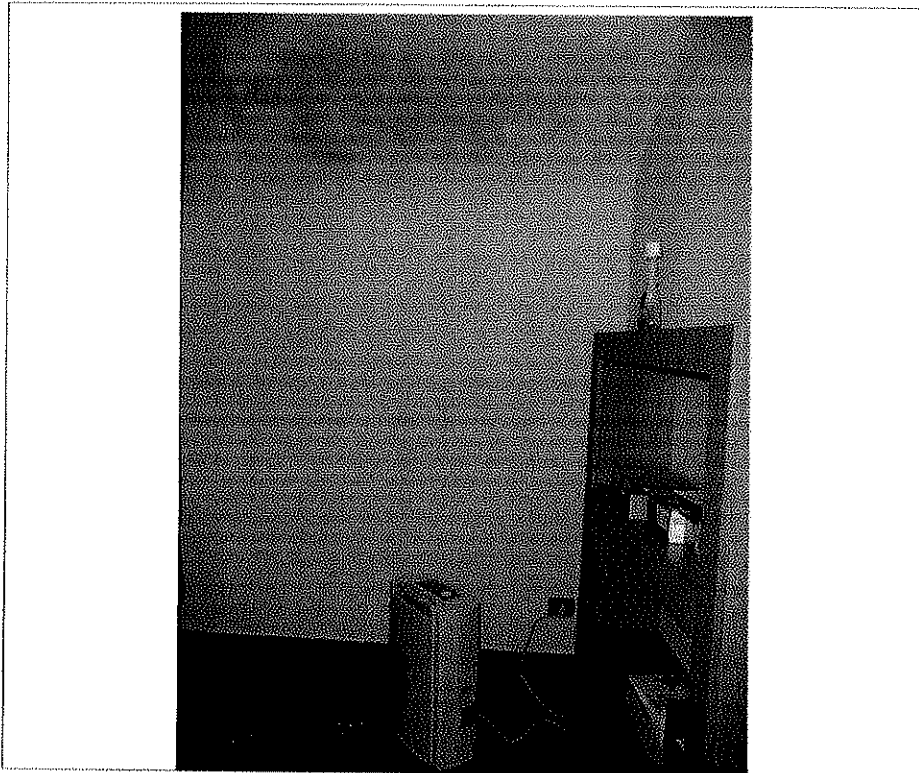
- Foto n°18 - alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto del 30/01/2014 fornita da inquilino: infiltrazioni /bagnamento locale piano interrato -



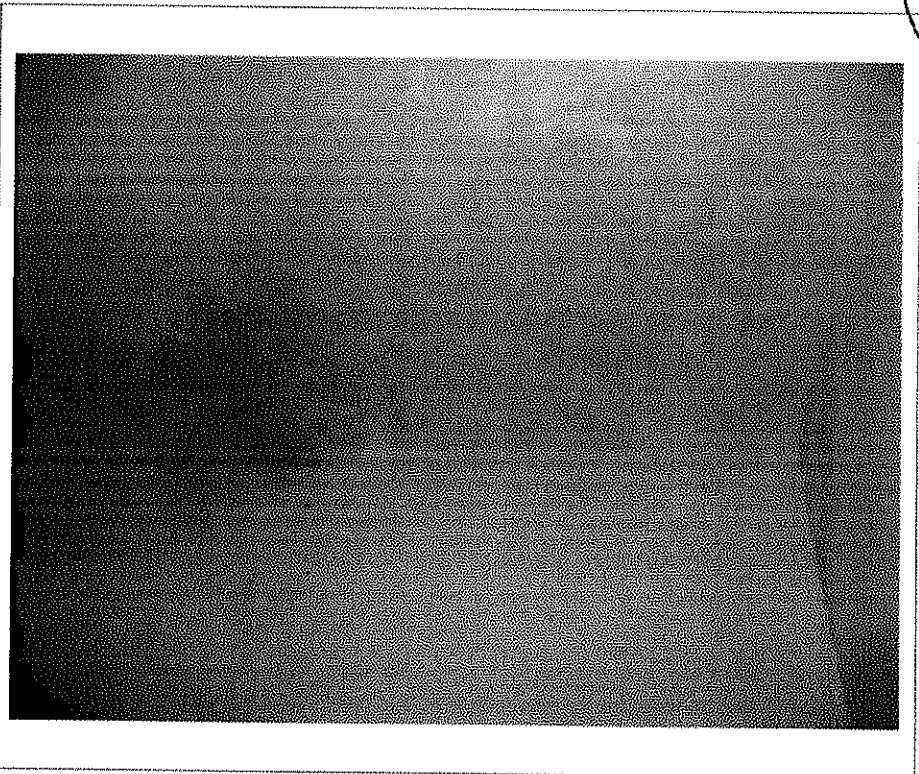
- Foto n°19 - alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto del 30/01/2014 fornita da inquilino: infiltrazioni /bagnamento locale piano interrato -



- Foto n°20 - alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto ing. Maccario scattata il 06/03/2014: umidità e sfarinamento intonaco locale piano interrato -

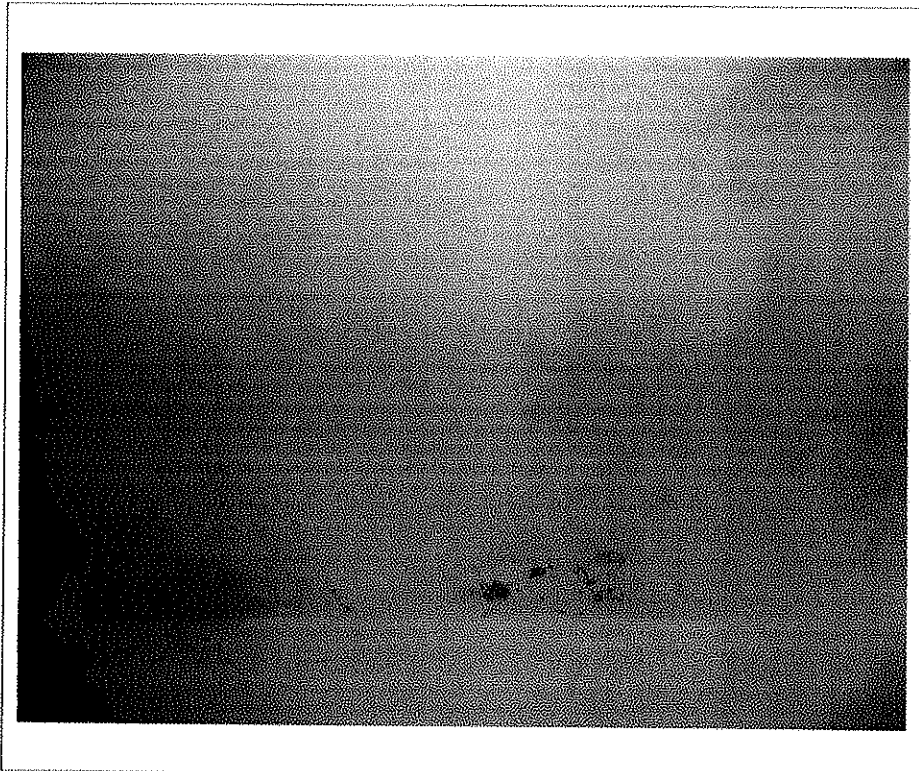


- Foto n°21 - alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto ing. Maccario scattata il 06/03/2014: umidità e sfarinamento intonaco locale piano interrato -



- Foto n°22 - alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto ing. Maccario scattata il 06/03/2014: umidità e sfarinamento intonaco locale piano interrato -





- Foto n°23 - alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto ing. Maccario scattata il 06/03/2014: umidità e sfarinamento intonaco locale piano interrato -



- Foto n°24 - alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto ing. Maccario scattata il 06/03/2014: umidità e sfarinamento intonaco locale piano interrato -





- Foto n°25 - alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto del 15/03/2014 fornita da inquilino: ricerca infiltrazioni da soglia ingresso -



- Foto n°26 - alloggio di cui al mapp. 1428/703 (Lotto 3) foto del 30/06/2014 scattata da inquilino alla presenza di ing. Maccario: persiana portafinestra ingresso marcita per assorbimento acqua piovana -

Allegato N. 17

Documentazione irregolarità edilizie autorimessa interrata comune

- Lotto 1 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 701)
- Lotto 2 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 715)
- Lotto 3 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 703)
- Lotto 4 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 704)
- Lotto 5 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 705)
- Lotto 6 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 706)
- Lotto 7 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 707)
- Lotto 8 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 708)
- Lotto 9 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 709)
- Lotto 10 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 710)
- Lotto 11 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 714)

AREA POLITICHE DEL TERRITORIO
Direz. Edilizia Privata e Attività Economiche
Servizio Interventi Diretti e Gestione del Territorio
Piazza Matteotti 3 - 24100 Bergamo
Tel. 035 399370 / fax 035 399214
Responsabile del procedimento:
DEDE ENNIO
e-mail: ededa@comune.bergamo.it

Raccomandata R/R

Bergamo

17 MAR 2014

Il legale rappresentante della società

[Redacted area containing several lines of blacked-out text]

N. 30/13/22 PG
Esc. VI/3/10400/14

Oggetto: Avvio del procedimento sanzionatorio per chiusura del vano montacarichi per auto e pavimentazione giardino in Via San Tomaso 24

Con sopralluogo effettuato in data 31/1/2014, (referito in data 10/2/2014 n. 10027560 P.G. in atti del Comune) agenti del U.O. Polizia Edilizia ed Ambientale hanno accertato che è stato abusivamente chiuso il vano montacarichi per auto, utilizzando la superficie superiore come transito dei veicoli dei residenti e che è stata pavimentata un'area precedentemente erbosa.

Cio premesso, si comunica, in base agli artt. 7 e 8 della L.n. 241/1990, che è avviato il procedimento sanzionatorio per detti abusi. Responsabile del tale procedimento è il sottoscritto Dirigente. Il legale rappresentante della società [Redacted] dovrà, nel termine di 30 giorni dal ricevimento del presente atto, di accesso alla pratica e di presentare memorie contenenti osservazioni presso lo Spese Unico dell'Edilizia Privata sito al primo piano di Piazza Matteotti 3 ed aperto tutte le mattine dei giorni lavorativi (sabato escluso) dalle ore 8:30 alle ore 12:15 ed il martedì pomeriggio dalle ore 14:30 alle ore 16:00.

Siffa, inoltre, osservare all'amministratore che la superficie ottenuta dalla chiusura del montacarichi è privata di pertinenza statica, come rilevato dagli agenti nel loro referito; pertanto, richiamata la sua responsabilità, si dispone il divieto di utilizzo della superficie per il transito nella sosta di veicoli, finché non si saranno ottenuti idonei titoli edilizi.

Dati in realtà



Il Dirigente
(arch. Nicola Palmino)



TRIBUNALE DI BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 38/13

Reg. Es. Imm.

VERBALE DI UDIENZA

Nella procedura esecutiva immobiliare promossa:

da

contro

il giorno 04/04/2014

davanti al Giudice dell'Esecuzione dott.ssa

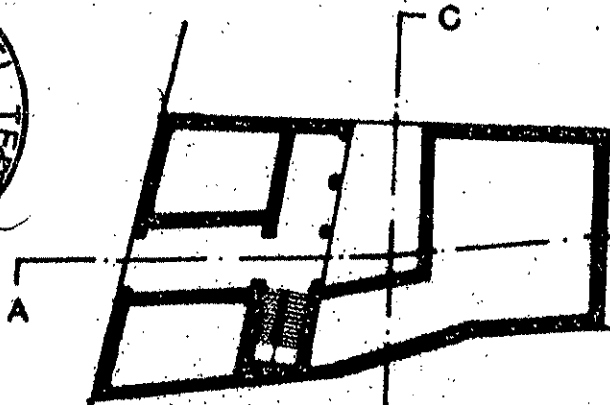
Sono comparsi:

l'avvocato Orlando Lombardi in sostituzione dell'avvocato [redacted] quale
giurista delegato generale e personalmente il comitato CRT ing. Maccario,
il quale da otto mesi esercita bonariamente [redacted] che

ha assicurato la disponibilità dell'area per il prossimo venerdì 11.4.2014. Nel caso non
fosse possibile accedere liberamente all'immobile, l'ing. Maccario si riserva di recare
alla forza pubblica e al fatto come già autorizzato dal Codice di Procedura. A questo punto
il CRT viene auspicato all'elencato racconto di sanare le opere difformi, di aver
operato direttamente da [redacted]

che lo stesso si occupi direttamente di dette opere e del [redacted]
[redacted] che rispetto agli sportamenti occupati da [redacted]

è stato sancito un ripianamento preventivo dei lavori di collocazione, per il quale è



COMUNE DI BERGAMO	
COMMISSIONE	SOTTOCOMMISSIONE EDILIZIA
EDILIZIA	SEDUTA DEL N°
	FIRMA <i>[Signature]</i>

COMUNE DI BERGAMO
SETTORE EDILIZIA PRIVATA
Disegno allegato in copia al
permesso di costruire n° **5756**
in data **23 OTT. 2003**
IL DIRIGENTE
(Dott. Arch. GIORGIO CAVAGNISI)

SETTORE EDILIZIA PRIVATA
15 NOV. 2002
N. **(4312/02)** E.P.

COMUNE DI BERGAMO

Provincia di Bergamo

**REALIZZAZIONE PARCHEGGI DA DESTINARE A
PERTINENZA DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI.**
AI SENSI DELL'ART. 9 - LEGGE 122 DEL 24/03/1989 (9 posti auto)

VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA
CONC. ED. n° 3004 del 13.12.1999

PROGETTO

Piante

Oggetto

6

Tavola Allegato

10.09.2001
Aggiornamento

Committente

[Redacted Name]

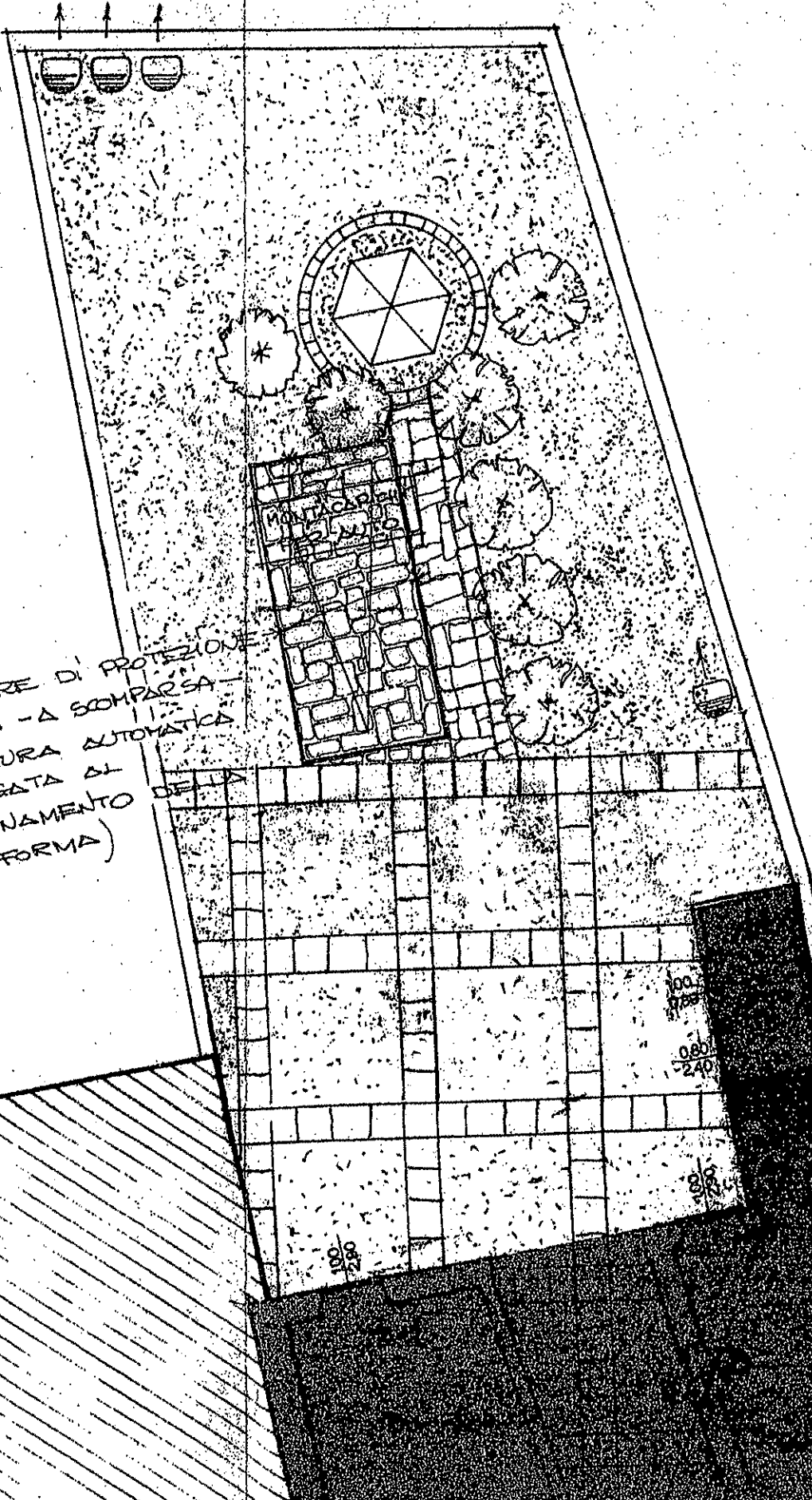
LIVIO : 100

[Signature]

Dott. Arch. Livio Milanese
24122 Bergamo - Via F. Guccini, 3
Tel. 035/230346 - Fax 035/3831500

ARCHIT. **LIVIO MILANESE**
[Signature]

PIANTA PIANO TERRA



BARRIERE DI PROTEZIONE
 MOVIBILI - A SCOMPARSA -
 (APERTELLA AUTOMATICA
 COLLEGATA AL
 FUNZIONAMENTO
 PIATTAFORMA)

LEGE

	Rapporto 100 x 28 pari 1/10 R.A. media per il ricar
☉	Rapporto I 0,90 x 2,4 1,00 x 2,4 1,00 x 2,9 Totale pari 1/6 st
☂	Serramenti e opportuni inquinament
	* Di dipender
☉	Superficie Rapporto

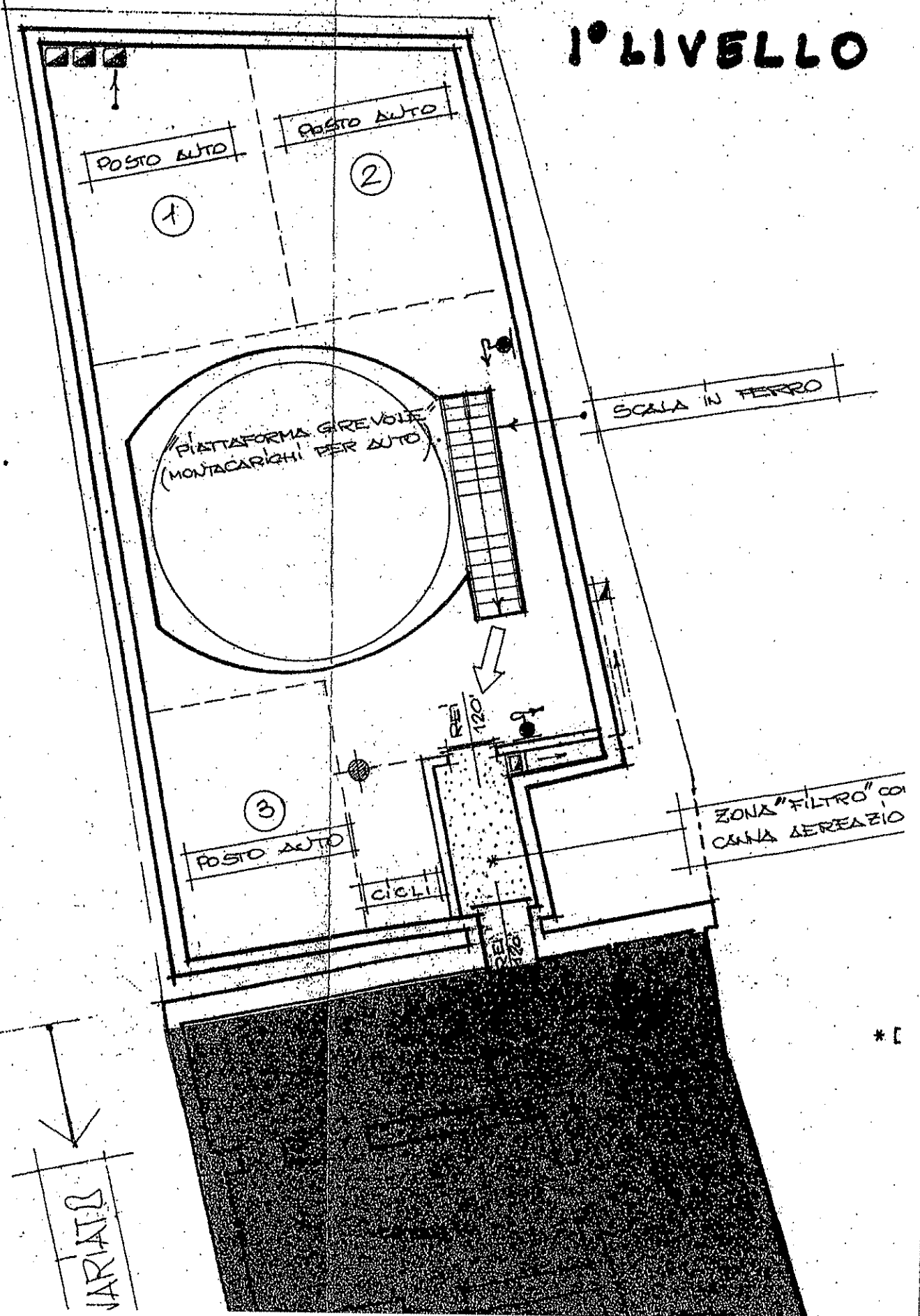
Passaggio d'ac
 ale autorimesse
 interrate: mq 2

100
175
0,80
240
2,9

1,1

PIANTA PIANO INTERRATO

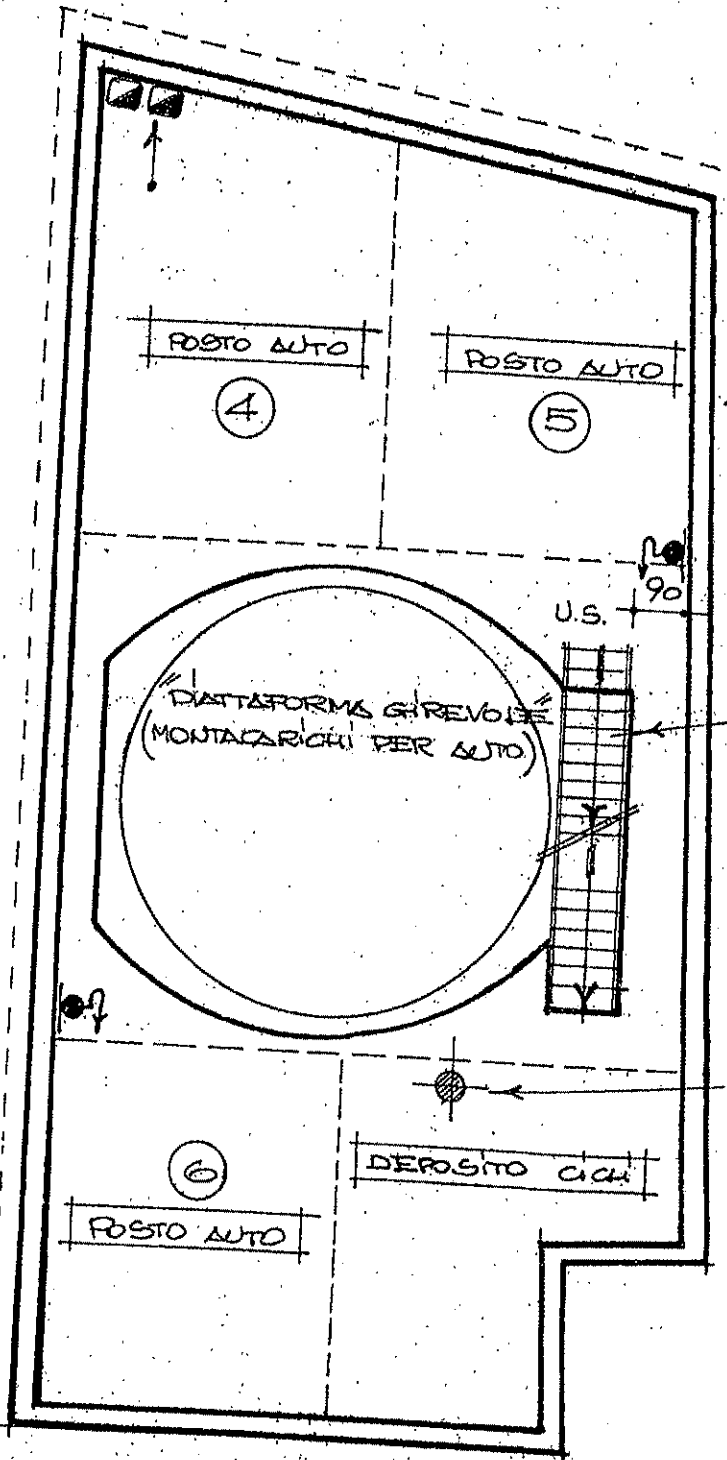
1° LIVELLO



* [

**PIANTA PIANO
INTERRATO
2° LIVELLO**

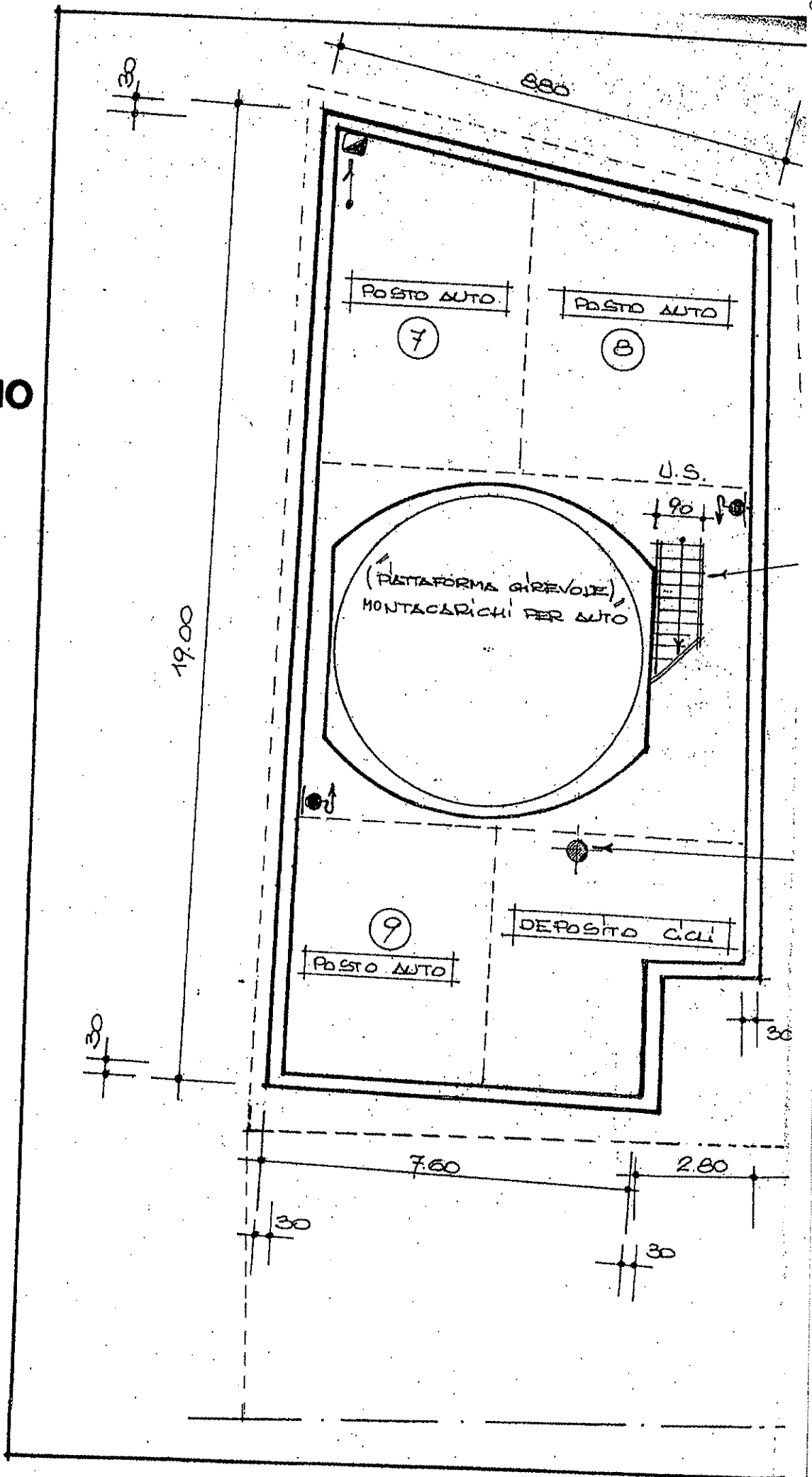
MQ. 138,00



2251
9,20
IZIALE

**PIANTA PIANO
INTERRATO
3° LIVELLO**

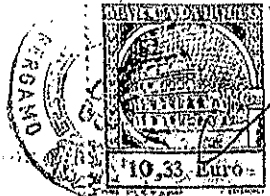
MQ. 138.00



Allegato N. 18

*Contratto di locazione
stipulato in data 24/09/2003*

Lotto 2 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 715 - ex702-ex n°3)



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITAZIONE

[REDACTED]
[REDACTED] AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI
[REDACTED]
[REDACTED]

CONCEDE IN LOCAZIONE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] IMMOBILIARE CONTRADDISTINTA COME DA PIANINA COL N. 3, DI PROP
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] DI FATTO E DI DIRITTO, IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA, VISTA E
PIACIUTA:

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

- 1) IL CONTRATTO E' STIPULATO PER LA DURATA DI ANNI 4 DALL' 01/10/2003 AL 30/09/2007, E SI INTENDERA' FACITAMENTE RINNOVATO PER UN ULTERIORE PERIODO DI ANNI 4, OVE UNA DELLE PARTI NON COMUNICHI ALL'ALTRA, DISDETTA SCRITTA A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA A.R. ALMENO 6 (SEI) MESI PRIMA DELLA SCADENZA CONVENUTA, MOTIVATA AI SENSI DELL'ART.3 DELLA LEGGE N.431 DEL 09/12/98, AI SENSI DELLO STESSO ART.3 DELLA MEDESIMA LEGGE, IL CONDUTTORE PUO' RECEDERE DAL CONTRATTO IN QUALSIASI MOMENTO CON UN PREAVVISO DI MESI 6 DA COMUNICARSI CON LETTERA RACCOMANDATA A.R.
- 2) L'IMMOBILE DOVRA' ESSERE DESTINATO ESCLUSIVAMENTE AD USO DI CIVILE ABITAZIONE DEL CONDUTTORE E DELLE PERSONE ATTUALMENTE CON LUI CONVIVENTI.
- 3) IL CONDUTTORE NON POTRA' SUBLOCARE O DARE IN COMODATO IN TUTTO O IN PARTE, L'UNITA' IMMOBILIARE, PENA LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO.
- 4) IL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE, AVENDO LE PARTI TENUTE PRESENTI LE CONDIZIONI OGGETTIVE DELL'IMMOBILE, ANCHE SOPRA DESCRITTE E BEN NOTE E LA SUA UBICAZIONE, E' CONVENUTO IN € 9.000,00 (NOVEMILA/00) ANNUE, SPESE CONDOMINIALI ESCLUSE. DETTE SPESE, SALVO CONGUAGLIO DA EFFETTUARSI AL TERMINE DI OGNI ANNO, VENGONO DETERMINATE PER IL PRIMO ANNO IN € 400,00 (QUATTROCENTO/00) PERCIO' IL CANONE, DA PAGARSI PRESSO IL PROPRIETARIO IN N. 4 RATE TRIMESTRALI ANTICIPATE, SCADENTI AL

[REDACTED]

[REDACTED]

01/10-01/01-01/04-01/07 DI OGNI ANNO, E DI € 2.250,00 (DUEMILADUECENTOCINQUANTA/00)
OLTRE AD UN ACCONTO TRIMESTRALE DI € 100,00 (CENTO/00) PER LE SPESE CONDOMINIALI.

IL CANONE SARA' AGGIORNATO OGNI ANNO NELLA MISURA PARI ALLA VARIAZIONE ASSOLUTA IN
AUMENTO DELL'INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO ACCERTATO DALL'ISTAT, PER LE FAMIGLIE DI
OPERAI E IMPIEGATI VERIFICATE SI RISPETTO AL MESE PRECEDENTE QUELLO DI INIZIO DEL
PRESENTI CONTRATTO.

5) IL PAGAMENTO DEL CANONE O QUANT'ALTRO DOVUTO ANCHE PER ONERI ACCESSORI, NON
POTRA' ESSERE SOSPESO O RITARDATO DA PRETESE O ECCEZIONI DEL CONDUTTORE, QUALUNQUE
NE SIA IL TITOLO. IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, PER QUALUNQUE CAUSA, ANCHE DI UNA
SOLA RATA DEL CANONE, (NONCHE' DI QUANT'ALTRO DOVUTO OVE DI IMPORTO PARI A UNA RATA
DEL CANONE) COSTITUISCE IN MORA IL CONDUTTORE.

SE IL RITARDO SI PROTRAE OLTRE 20 GIORNI DALLA DATA DELLA FATTURA, VERRA' APPLICATA
UNA MAGGIORAZIONE DEL 10% SU BASE ANNUA, PER OGNI GIORNO DI RITARDO, OLTRE AGLI
INTERESSI COME DI LEGGE.

6) IL CONDUTTORE, PREVIO AVVISO TELEFONICO, DOVRA' CONSENTIRE L'ACCESSO ALL'UNITA'
IMMOBILIARE AL LOCATORE, AL SUO AMMINISTRATORE NONCHE' AI LORO INCARICATI OVE GLI
STESSI NE ABBIANO RAGIONE, MOTIVATA.

7) IL LOCATORE SI RISERVA DI POTER ACCEDERE ALL'IMMOBILE NELLE IPOTESI DI ASSENZA DELLO
STESSO PER SITUAZIONI DI EMERGENZA GRAVE DOVUTE A FUGHE O SPANDIMENTI DI ACQUA, GAS
E/O ALTRO CHE POSSA GENERARE SITUAZIONI DI POTENZIALE PERICOLO, INFORMANDO IL
CONDUTTORE DOVE NE ESISTA LA POSSIBILITA', COSI' COME NELL'IPOTESI DI INADEMPIENZA DEL
CONDUTTORE ALL'OBBLIGO DI CONTROLLO ANNUALE DELLA CALDAIA DI RISCALDAMENTO E
DELL'IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO DI CUI AL SUCCESSIVO ART.10, AL FINE DI FAR
EFFETTUARE I NECESSARI CONTROLLI SUGLI IMPIANTI DA TECNICI SPECIALIZZATI.

8) IL CONDUTTORE DICHIARA DI AVER VISITATA LA CASA LOCATAGLI, DI AVER TROVATO TUTTO IN
BUONO STATO LOCATIVO E ADATTO ALL'USO CONVENUTO E COSI' DI PRENDERLI IN CONSEGNA A
OGNI EFFETTO CON RITIRO DELLE CHIAVI, COSTITUENDOSI DA QUEL MOMENTO DELLA MEDESIMA
E DI QUANTO IN ESSA CONTENUTO CUSTODE.
IL CONDUTTORE SI IMPEGNA A RICONSEGNARE L'UNITA' IMMOBILIARE NELLO STATO DI
MEDESIMO IN CUI LI HA RICEVUTE, SALVO IL DEPERIMENTO D'USO, PENA IL RISARCIMENTO DEL

DANNO, SI IMPEGNA ALTRESI' A RISPETTARE LE NORME DEL REGOLAMENTO DELLO STABILE, CHE DICHIARA DI BEN CONOSCERE, SPECIE PER QUANTO CONCERNE I DIVIETI E LE LIMITAZIONI D'USO.



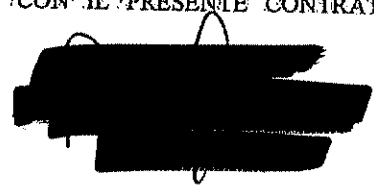
IN OGNI CASO VIETATO AL CONDUTTORE DI COMPIERE ATTI, TENERE COMPORTAMENTI, CHE POSSANO RECARRE MOLESTIA AGLI ALTRI ABITANTI DELLO STABILE.

9) IL CONDUTTORE NON POTRA' APPORTARE ALCUNA MODIFICA, INNOVAZIONE, MIGLIORIA O ADDIZIONE AI LOCALI LOCATI E ALLA LORO DESTINAZIONE, O AGLI IMPIANTI ESISTENTI, SENZA IL PRESENTIVO CONSENSO SCRITTO DEL LOCATORE; QUANTO ALLE EVENTUALI MIGLIORIE E ADDIZIONI CHE VENISSERO COMUNQUE ESEGUITE ANCHE CON LA TOLLERANZA DELLA PARTE LOCATRICE, QUESTA AVRA' LA FACOLTA' DI RITENERLE SENZA OBBLIGO DI CORRISPONDERE INDENNIZZO O COMPENSO ALCUNO; RINUNCIANDOVI ESPRESSAMENTE IL CONDUTTORE SIN D'ORA. IN CASO CONTRARIO, LA PARTE CONDUTTRICE AVRA' L'OBBLIGO, A SEMPLICE RICHIESTA DEL LOCATORE, ANCHE NEL CORSO DELLA LOCAZIONE, DELLA RIMESSIONE IN RIPRISTINO, A PROPRIE SPESE.

10) IL CONDUTTORE SI OBBLIGA A PROVVEDERE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI, PROVVEDENDO AD EFFETTUARE A SUE SPESE UN CONTROLLO ANNUALE DELLA CALDAIA DI RISCALDAMENTO E DELL'IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO A CURA DELL'IMPRESA ELLE ELLE TERMOIDRAULICA DI LOTTI LUCA DI VAILATE (BG), O DI ALTRA IMPRESA CONCORDATA PREVIAMENTE CON LA PROPRIETA', E PROVVEDENDO ENTRO E NON OLTRE IL 30 SETTEMBRE DI OGNI ANNO, A CONSEGNARE AL LOCATORE COPIA DELLA DICHIARAZIONE RILASCIATA DAL TECNICO SPECIALIZZATO ATTESTANTE IL BUON ESITO DEL CONTROLLO EFFETTUATO. IN DIFETTO DI RICEZIONE DELLA COPIA DI TALE ATTESTAZIONE ENTRO IL TERMINE DI CUI SOPRA, IL LOCATORE POTRA' PROVVEDERE A FAR CONTROLLARE LA CALDAIA DI RISCALDAMENTO E L'IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO DA TECNICO DI SUA FIDUCIA, ADDEBITANDO LA RELATIVA SPESA AL CONDUTTORE, SUL RATEO DI CANONE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALL'INTERVENTO TECNICO.

11) IL CONDUTTORE ESONERA ESPRESSAMENTE IL LOCATORE DA OGNI RESPONSABILITA' PER I DANNI DIRETTI O INDIRETTI CHE POTESSERO DERIVARGLI DA FATTI NON DIPENDENTI DAL LOCATORE MEDESIMO NONCHE' PER INTERRUZIONI INCOLPEVOLI DEI SERVIZI.

12) A GARANZIA DELLE OBBLIGAZIONI TUTTE ASSUNTE CON IL PRESENTE CONTRATTO, IL



CONDUTTORE STIPULA A SUE SPESE, FIDEIUSSIONE BANCARIA A COPERTURA DEL PAGAMENTO INTEGRALE DEL CANONE ANNUALE E DELLE SPESE CONDOMINIALI, E POLIZZA ASSICURATIVA DI RESPONSABILITA' CIVILE COMPRENDENTE ANCHE IL RISCHIO INCENDIO CON COPERTURA FINO AD UN MASSIMALE MINIMO DI € 250.000,00 (DUECENTOCINQUANTAMILA) E IN ALTERNATIVA IL CONDUTTORE PROVVEDERA' A SUA CURA E SPESE ALLA STIPULA DI UNA POLIZZA ASSICURATIVA DEL TIPO "SICURAFFITTO" A COPERTURA SIA DEL PAGAMENTO INTEGRALE DEL CANONE ANNUALE E DELLE SPESE CONDOMINIALI, NONCHE' DI RESPONSABILITA' CIVILE COMPRENDENTE ANCHE IL RISCHIO INCENDI DI IMPORTI MASSIMALI NON INFERIORI ALLE SOMME SOPRAINDICATE. LE SUDETTE POLIZZE, DA INTENDERSI ESCUTIBILI A PRIMA RICHIESTA, DOVRANNO ESSERE STIPULATE CON DURATA NON INFERIORE A QUELLA DEL PRESENTE CONTRATTO, A CUI VIENE ALLEGATA E DI CUI COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE, SOSTITUENDO IL DEPOSITO CAUZIONALE CHE NON VIENE VERSATO.

IN IPOTESI DI RINNOVO DEL CONTRATTO, SEI MESI PRIMA DELLA SCADENZA IL CONDUTTORE DI OBBLIGA A RINNOVARE PER UN PERIODO PARIA QUELLO DEL RINNOVO CONTRATTUALE LA SUMMENZIONATA FIDEIUSSIONE, ADEGUANDO L'IMPORTO DELLA GARANZIA AL NUOVO CANONE.

IL MANCATO RINNOVO DELLE POLIZZE DI CUI SOPRA, COMPORTERA' LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 1456 C.C.

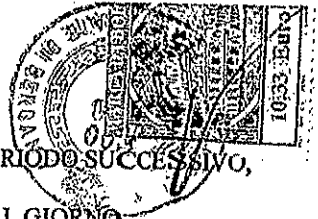
13) E' tassativamente vietato introdurre cani, gatti ed altri animali nell'appartamento e' inoltre vietato sostare con la macchina nelle androne e nel cortile per qualsiasi motivo.

14) L'INADEMPIMENTO DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI PREVISTE DAL PRESENTE DETERMINERA' LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO STESSO.

15) PER QUALSIASI CONTROVERSIA POTESSE SORGERE DALLA ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO UNICO FORO COMPETENTE E' QUELLO DI MILANO.

16) LE SPESE DI REGISTRAZIONE, DI DEPOSITO E RITIRO PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO, A CURA DI UNO STUDIO PROFESSIONALE A SCELTA DEL LOCATORE, COSI' COME I BOLLI DEL PRESENTE CONTRATTO SONO A CARICO DEI CONTRAENTI NELLA MISURA DEL 50% CIASCUNO, POICHE' IL PRESENTE CONTRATTO NON E' SOGGETTO AL PAGAMENTO DELL'IVA.

17) IN CASO DI MANCATO RILASCIO DEL BENE LOCATO ALLA SCADENZA DI LEGGE, IL CONDUTTORE, SI OBBLIGA A CORRISPONDERE AL LOCATORE LA SOMMA DI € 100. A TITOLO DI



PENALE GIORNALIERA PER I PRIMI 30 GIORNI E SI OBBLIGA SIN D'ORA, PER IL PERIODO SUCCESSIVO, A CORRISPONDERE AL LOCATORE LA SOMMA DI € 150 (CENTOCINQUANTA/00) AL GIORNO.

13) PER TUTTO QUANTO NON PREVISTO NEL PRESENTE CONTRATTO, LE PARTI, PER IL REGOLAMENTO DEI LORO RAPPORTI, DICHIARANO DI FARE RIFERIMENTO ALLE NORME DEL CODICE CIVILE.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO.

MILANO, LI 24/03/03

IL LOCATORE

[Redacted signature]

[Redacted signature]

A NORMA DEGLI ARTT.1341 E 1342 C.C., LE PARTI PREVIA LETTURA DEL PRESENTE CONTRATTO, DICHIARANO DI APPROVARE SPECIFICAMENTE LE CLAUSOLE DI CUI AGLI ARTT.3 (DIVIETO DI SUBLOCARE) -5 (RINUNCIA ALL'ECCEZIONE DI INADEMPIMENTO) - 6-7 (FACOLTA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE PER IL LOCATORE) - 9 (DIVIETO DI INNOVAZIONE E MIGLIORIE) -10 (MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI) -11 (ESONERO DI RESPONSABILITA' PER DANNI DI TERZI) - 12 (GARANZIE) -14 (RISOLUZIONE CONTRATTO) -15 (FORO COMPETENTE) - 17) CLAUSOLA PENALE).

MILANO, LI 24/03/03

IL LOCATORE

[Redacted signature]

[Redacted signature]



[Redacted signature]

POSTI

Allegato N. 19

*Contratto di locazione
stipulato in data 01/06/2008*

Lotto 3 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 703- ex n°4)

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITAZIONE

[REDACTED]

CONCEDE IN LOCAZIONE

[REDACTED]

IMMOBILIARE CONTRADDISTINTA COME DA PLANIMETRA COL N. 4 [REDACTED]

[REDACTED]

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

- 1) IL CONTRATTO E' STIPULATO PER LA DURATA DI ANNI 4 DALL' 01/06/2008 AL 31/05/2012 E SI INTENDERA' TACITAMENTE RINNOVATO PER UN ULTERIORE PERIODO DI ANNI 4, OVE UNA DELLE PARTI NON COMUNICHI ALL'ALTRA DISDETTA SCRITTA A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA A.R. ALMENO 6 (SEI) MESI PRIMA DELLA SCADENZA CONVENUTA, MOTIVATA AI SENSI DELL'ART.3 DELLA LEGGE N.431 DEL 09/12/98. AI SENSI DELLO STESSO ART.3 DELLA MEDESIMA LEGGE, IL CONDUTTORE PUO' RECEDERE DAL CONTRATTO IN QUALSIASI MOMENTO CON UN PREAVVISO DI MESI 6 DA COMUNICARSI CON LETTERA RACCOMANDATA A.R..
- 2) L'IMMOBILE DOVRA' ESSERE DESTINATO ESCLUSIVAMENTE AD USO DI CIVILE ABITAZIONE DEL CONDUTTORE E DELLE PERSONE ATTUALMENTE CON LUI CONVIVENTI.
- 3) IL CONDUTTORE NON POTRA' SUBLOCARE O DARE IN COMODATO IN TUTTO O IN PARTE, L'UNITA' IMMOBILIARE, PENA LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO.
- 4) IL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE, AVENDO LE PARTI TENUTE PRESENTI LE CONDIZIONI OGGETTIVE DELL'IMMOBILE, ANCHE SOPRA DESCRITTE E BEN NOTE E LA SUA UBICAZIONE, E' CONVENUTO IN € 8.400,00 (OTTOMILAQUATTROCENTO/00) ANNUE, SPESE CONDOMINIALI ESCLUSE. DETTE SPESE, SALVO CONGUAGLIO DA EFFETTUARSI AL TERMINE DI OGNI ANNO, VENGONO DETERMINATE PER IL PRIMO ANNO IN € 700,00 (SETTECENTO/00) PERCIO' IL CANONE, DA PAGARSI PRESSO IL PROPRIETARIO IN N. 4 RATE TRIMESTRALI ANTICIPATE, SCADENTI AL 01/06-01/09-01/12-01/03 DI OGNI ANNO, E' DI € 2.100,00 (DUEMILACENTO/00) OLTRE AD UN ACCONTO

[REDACTED]

TRIMESTRALE DI € 175,00 (CENTOSETTANTACINQUE/00) PER LE SPESE CONDOMINIALI.

IL CANONE SARA' AGGIORNATO OGNI ANNO NELLA MISURA PARI ALLA VARIAZIONE ASSOLUTA IN AUMENTO DELL'INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO ACCERTATO DALL'ISTAT, PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI. VERIFICATESI RISPETTO AI DUE MESI PRECEDENTI QUELLO DI INIZIO DEL PRESENTE CONTRATTO.

5) IL PAGAMENTO DEL CANONE O QUANT'ALTRO DOVUTO ANCHE PER ONERI ACCESSORI, NON POTRA' ESSERE SOSPESO O RITARDATO DA PRETESE O ECCEZIONI DEL CONDUTTORE, QUALUNQUE NE SIA IL TITOLO. IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, PER QUALUNQUE CAUSA, ANCHE DI UNA SOLA RATA DEL CANONE; (NONCHE' DI QUANT'ALTRO DOVUTO OVE DI IMPORTO PARI A UNA RATA DEL CANONE) COSTITUISCE IN MORA IL CONDUTTORE.

SE IL RITARDO SI PROTRAE OLTRE 20 GIORNI DALLA DATA DELLA FATTURA, VERRA' APPLICATA UNA MAGGIORAZIONE DEL 10% SU BASE ANNUA, PER OGNI GIORNO DI RITARDO, OLTRE AGLI INTERESSI COME DI LEGGE.

6) IL CONDUTTORE, PREVIO AVVISO TELEFONICO, DOVRA' CONSENTIRE L'ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE AL LOCATORE, AL SUO AMMINISTRATORE NONCHE' AI LORO INCARICATI OVE GLI STESSI NE ABBIANO RAGIONE, MOTIVATA.

7) IL LOCATORE SI RISERVA DI POTER ACCEDERE ALL'IMMOBILE NELLE IPOTESI DI ASSENZA DELLO STESSO PER SITUAZIONI DI EMERGENZA GRAVE DOVUTE A FUGHE O SPANDIMENTI DI ACQUA, GAS E/O ALTRO CHE POSSA GENERARE SITUAZIONI DI POTENZIALE PERICOLO, INFORMANDO IL CONDUTTORE DOVE NE ESISTA LA POSSIBILITA', COSI' COME NELL'IPOTESI DI INADEMPIENZA DEL CONDUTTORE ALL'OBBLIGO DI CONTROLLO ANNUALE DELLA CALDAIA DI RISCALDAMENTO E DELL'IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO DI CUI AL SUCCESSIVO ART.10, AL FINE DI FAR EFFETTUARE I NECESSARI CONTROLLI SUGLI IMPIANTI DA TECNICI SPECIALIZZATI.

8) IL CONDUTTORE DICHIARA DI AVER VISITATA LA CASA LOCATAGLI, DI AVER TROVATO TUTTO IN BUONO STATO LOCATIVO E ADATTO ALL'USO CONVENUTO E COSI' DI PRENDERLI IN CONSEGNA A OGNI EFFETTO CON RITIRO DELLE CHIAVI, COSTITUENDOSI DA QUEL MOMENTO DELLA MEDESIMA E DI QUANTO IN ESSA CONTENUTO CUSTODE.

IL CONDUTTORE SI IMPEGNA A RICONSEGNARE L'UNITA' IMMOBILIARE NELLO STATO DI MEDESIMO IN CUI LI HA RICEVUTI, SALVO IL DEPERIMENTO D'USO, PENA IL RISARCIMENTO DEL DANNO, SI IMPEGNA ALTRESI' A RISPETTARE LE NORME DEL REGOLAMENTO DELLO STABILE, CHE



DICHIARA DI BEN CONOSCERE, SPECIE PER QUANTO CONCERNE I DIVIETI E LE LIMITAZIONI D'USO. E' IN OGNI CASO VIETATO AL CONDUTTORE DI COMPIERE ATTI, TENERE COMPORTAMENTI, CHE POSSANO RECARRE MOLESTIA AGLI ALTRI ABITANTI DELLO STABILE.

9) IL CONDUTTORE NON POTRA' APPORTARE ALCUNA MODIFICA, INNOVAZIONE, MIGLIORIA O ADDIZIONE AI LOCALI LOCATI E ALLA LORO DESTINAZIONE, O AGLI IMPIANTI ESISTENTI, SENZA IL PREVENTIVO CONSENSO SCRITTO DEL LOCATORE; QUANTO ALLE EVENTUALI MIGLIORIE E ADDIZIONI CHE VENISSERO COMUNQUE ESEGUITE ANCHE CON LA TOLLERANZA DELLA PARTE LOCATRICE, QUESTA AVRA' LA FACOLTA' DI RITENERLE SENZA OBBLIGO DI CORRISPONDERE INDENNIZZO O COMPENSO ALCUNO; RINUNCIANDOVI ESPRESSAMENTE IL CONDUTTORE SIN D'ORA; IN CASO CONTRARIO, LA PARTE CONDUTTRICE AVRA' L'OBBLIGO, A SEMPLICE RICHIESTA DEL LOCATORE, ANCHE NEL CORSO DELLA LOCAZIONE, DELLA RIMESIONE IN RIPRISTINO, A PROPRIE SPESE.

10) IL CONDUTTORE SI OBBLIGA A PROVVEDERE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI; PROVVEDENDO AD EFFETTUARE A SUE SPESE UN CONTROLLO ANNUALE DELLA CALDAIA DI RISCALDAMENTO E DELL'IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO E PROVVEDENDO ENTRO E NON OLTRE IL 30 SETTEMBRE DI OGNI ANNO, A CONSEGNARE AL LOCATORE COPIA DELLA DICHIARAZIONE RILASCIATA DAL TECNICO SPECIALIZZATO ATTESTANTE IL BUON ESITO DEL CONTROLLO EFFETTUATO.

IN DIRETTO DI RICEZIONE DELLA COPIA DI TALE ATTESTAZIONE ENTRO IL TERMINE DI CUI SOPRA, IL LOCATORE POTRA' PROVVEDERE A FAR CONTROLLARE LA CALDAIA DI RISCALDAMENTO E L'IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO DA TECNICO DI SUA FIDUCIA, ADDEBITANDO LA RELATIVA SPESA AL CONDUTTORE, SUL RATEO DI CANONE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALL'INTERVENTO TECNICO.

11) IL CONDUTTORE ESONERA ESPRESSAMENTE IL LOCATORE DA OGNI RESPONSABILITA' PER I DANNI DIRETTI O INDIRETTI CHE POTESSERO DERIVARGLI DA FATTI NON DIPENDENTI DAL LOCATORE MEDESIMO NONCHE' PER INTERRUZIONI INCOLPEVOLI DEI SERVIZI.

12) A GARANZIA DELLE OBBLIGAZIONI TUTTE ASSUNTE CON IL PRESENTE CONTRATTO, IL CONDUTTORE VERSA A TITOLO DI CAUZIONE LA SOMMA DI € 2.300,00 (DUEMILATRECENTO/00) A COPERTURA DEL PAGAMENTO INTEGRALE DEL CANONE TRIMESTRALE PARI A € 2.100,00 E DELLE SPESE CONDOMINIALI PARI A € 200,00 E POLIZZA ASSICURATIVA DI RESPONSABILITA' CIVILE

COMPREDENTE ANCHE IL RISCHIO INCENDIO CON COPERTURA FINO AD UN MASSIMALE MINIMO DI € 250.000,00 (DUECENTOCINQUANTAMILA) . IN ALTERNATIVA , IL CONDUTTORE PROVVEDERA' A SUA CURA E SPESE ALLA STIPULA DI UNA POLIZZA ASSICURATIVA DEL TITPO "SICURAFRITTO" A COPERTURA SIA DEL PAGAMENTO INTEGRALE DEL CANONE TRIMESTRALE E DELLE SPESE CONDOMINIALI , NONCHE' DI RESPONSABILITA' CIVILE COMPREDENTE ANCHE IL RISCHIO INCENDI DI IMPORTI MASSIMALI NON INFERIORI ALLE SOMME SOPRAINDICATE.

LE SUDETTE POLIZZE, DA INTENDERSI ESCUTIBILI A PRIMA RICHIESTA, DOVRANNO ESSERE STIPULATE CON DURATA NON INFERIORE A QUELLA DEL PRESENTE CONTRATTO, A CUI VIENE ALLEGATA E DI CUI COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE, SOSTITUENDO IL DEPOSITO CAUZIONALE CHE NON VIENE VERSATO.

IN IPOTESI DI RINNOVO DEL CONTRATTO, SEI MESI PRIMA DELLA SCADENZA IL CONDUTTORE DI OBBLIGA A RINNOVARE PER UN PERIODO PARI A QUELLO DEL RINNOVO CONTRATTUALE LA SUMMENZIONATA FIDEIUSSIONE, ADEGUANDO L'IMPORTO DELLA GARANZIA AL NUOVO CANONE.

IL MANCATO RINNOVO DELLE POLIZZE DI CUI SOPRA, COMPORTERA' LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART.1456 C.C.

13) E' TASSATIVAMENTE VIETATO INTRODURRE CANI, GATTI ED ALTRI ANIMALI NELL'APPARTAMENTO. E' INOLTRE VIETATO SOSTARE CON LA MACCHINA NELL'ANDRONE E NEL CORTILE PER QUALSIASI MOTIVO.

14) L'INADEMPIMENTO DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI PREVISTE DAL PRESENTE DETERMINERA' LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO STESSO.

15) PER QUALSIASI CONTROVERSIA POTESSE SORGERE DALLA ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO UNICO FORO COMPETENTE E' QUELLO DI MILANO.

16) LE SPESE DI REGISTRAZIONE, DI DEPOSITO E RITIRO PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO, A CURA DI UNO STUDIO PROFESSIONALE A SCELTA DEL LOCATORE , COSI' COME I BOLLI DEL PRESENTE CONTRATTO SONO A CARICO DEI CONTRAENTI NELLA MISURA DEL 50% CIASCUNO, POICHE' IL PRESENTE CONTRATTO NON E' SOGGETTO AL PAGAMENTO DELL'IVA.

17) IN CASO DI MANCATO RILASCIO DEL BENE LOCATO ALLA SCADENZA DI LEGGE, IL CONDUTTORE, SI OBBLIGA A CORRISPONDERE AL LOCATORE LA SOMMA DI € 100 A TITOLO DI PENALE GIORNALIERA PER I PRIMI 30 GIORNI E SI OBBLIGA SIN D'ORA, PER IL PERIODO SUCCESSIVO, A CORRISPONDERE AL LOCATORE LA SOMMA DI € 150 (CENTOCINQUANTA/00) AL GIORNO.



18) [REDACTED]

19) PER TUTTO QUANTO NON PREVISTO NEL PRESENTE CONTRATTO, LE PARTI, PER IL REGOLAMENTO DEI LORO RAPPORTI, DICHIARANO DI FARE RIFERIMENTO ALLE NORME DEL CODICE CIVILE.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO.

MILANO, LI 01/06/2008

IL CONDUTTORE

CONFORME ALLA NORMA DEGLI ARTT.1341 E 1342 C.C., LE PARTI PREVIA LETTURA DEL PRESENTE CONTRATTO, DICHIARANO DI APPROVARE SPECIFICAMENTE LE CLAUSOLE DI CUI AGLI ARTT.3 (DIVIETO DI SUBLOCARE) -5 (RINUNCIA ALL'ECCEZIONE DI INADEMPIMENTO) - 6-7 (FACOLTA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE PER IL LOCATORE) - 9 (DIVIETO DI INNOVAZIONE E MIGLIORIE) -10 (MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI) -11 (ESONERO DI RESPONSABILITA' PER DANNI DI TERZI) - 12 (GARANZIE) -14 (RISOLUZIONE CONTRATTO) -15 (FORO COMPETENTE) - 17) CLAUSOLA PENALE).

MILANO, LI 01/06/2008

IL CONDUTTORE



[REDACTED SIGNATURE]



Allegato N. 20
Contratto di locazione
stipulato in data 05/08/2009

Lotto 5 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 705- ex n°7)



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITAZIONE

[REDACTED]

CONCEDE IN LOCAZIONE

A [REDACTED]

DI SEGUITO CHIAMATA CONDUTTORE, L'UNITA' IMMOBILIARE CONTRADDISTINTA COME DA [REDACTED] PROPRIETA' DELLA SOC. GIGLIO IMMOBILIARE S.R.L., UBICATA NEL COMUNE DI BERGAMO, VIA S. TOMASO N.21, SITUATA AL PIANO PRIMO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA, VISTA E PIACIUTA.

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

- 1) IL CONTRATTO E' STIPULATO PER LA DURATA DI ANNI 4, DALL' 01/09/2009 AL 31/08/2013 E SI INTENDERA' TACITAMENTE RINNOVATO PER UN ULTERIORE PERIODO DI ANNI 4, OVE UNA DELLE PARTI NON COMUNICHI ALL'ALTRA DISDETTA SCRITTA A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA A.R. ALMENO 3 (TRE) MESI PRIMA DELLA SCADENZA CONVENUTA, MOTIVATA AI SENSI DELL'ART.3 DELLA LEGGE N.431 DEL 09/12/98. AI SENSI DELLO STESSO ART.3 DELLA MEDESIMA LEGGE, IL CONDUTTORE PUO' RECEDERE DAL CONTRATTO IN QUALSIASI MOMENTO CON UN PREAVVISO DI MESI 3 DA COMUNICARSI CON LETTERA RACCOMANDATA A.R.
- 2) L'IMMOBILE DOVRA' ESSERE DESTINATO ESCLUSIVAMENTE AD USO DI CIVILE ABITAZIONE DEL CONDUTTORE E DELLE PERSONE ATTUALMENTE CON LUI CONVIVENTI.
- 3) IL CONDUTTORE NON POTRA' SUBLOCARE O DARE IN COMODATO IN TUTTO O IN PARTE, L'UNITA' IMMOBILIARE, PENA LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO.
- 4) IL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE, AVENDO LE PARTI TENUTE PRESENTI LE CONDIZIONI OGGETTIVE DELL'IMMOBILE, ANCHE SOPRA DESCRITTE E BEN NOTE E LA SUA UBICAZIONE, E' CONVENUTO IN € 8.400,00 (OTTOMILAQUATTROCENTO/00) ANNUE, SPESE CONDOMINIALI ESCLUSE.

[REDACTED]

[REDACTED]

DETTI SPESE, SALVO CONGUAGLIO DA EFFETTUARSI AL TERMINE DI OGNI ANNO, VENGONO DETERMINATE PER IL PRIMO ANNO IN € 700,00 (SETTECENTO/00) PERCIO' IL CANONE, DA PAGARSI PRESSO IL PROPRIETARIO IN N. 4 RATE TRIMESTRALI ANTICIPATE, SCADENTI AL 01/09-01/12-01/03-01/06 DI OGNI ANNO, E' DI € 2.100,00 (DUEMILACENTO/00) OLTRE AD UN ACCONTO TRIMESTRALE DI € 175,00 (CENTOSETTANTACINQUE/00) PER LE SPESE CONDOMINIALI.

IL CANONE SARA' AGGIORNATO OGNI ANNO NELLA MISURA PARI ALLA VARIAZIONE ASSOLUTA IN AUMENTO DELL'INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO ACCERTATO DALL'ISTAT, PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI VERIFICATE SI RISPETTO AL MESE PRECEDENTE QUELLO DI INIZIO DEL PRESENTE CONTRATTO.

5) IL PAGAMENTO DEL CANONE O QUANT'ALTRO DOVUTO ANCHE PER ONERI ACCESSORI, NON POTRA' ESSERE SOSPESO O RITARDATO DA PRETESE O ECCEZIONI DEL CONDUTTORE, QUALUNQUE NE SIA IL TITOLO. IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, PER QUALUNQUE CAUSA, ANCHE DI UNA SOLA RATA DEL CANONE, (NONCHE' DI QUANT'ALTRO DOVUTO OVE DI IMPORTO PARI A UNA RATA DEL CANONE) COSTITUISCE IN MORA IL CONDUTTORE.

SE IL RITARDO SI PROTRAE OLTRE 20 GIORNI DALLA DATA DELLA FATTURA, VERRA' APPLICATA UNA MAGGIORAZIONE DEL 10% SU BASE ANNUA, PER OGNI GIORNO DI RITARDO, OLTRE AGLI INTERESSI COME DI LEGGE.

6) IL CONDUTTORE, PREVIO AVVISO TELEFONICO, DOVRA' CONSENTIRE L'ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE AL LOCATORE, AL SUO AMMINISTRATORE NONCHE' AI LORO INCARICATI OVE GLI STESSI NE ABBIANO RAGIONE, MOTIVATA.

7) IL LOCATORE SI RISERVA DI POTER ACCEDERE ALL'IMMOBILE NELLE IPOTESI DI ASSENZA DELLO STESSO PER SITUAZIONI DI EMERGENZA GRAVE DOVUTE A FUGHE O SPANDIMENTI DI ACQUA, GAS E/O ALTRO CHE POSSA GENERARE SITUAZIONI DI POTENZIALE PERICOLO, INFORMANDO IL CONDUTTORE DOVE NE ESISTA LA POSSIBILITA', COSI' COME NELL'IPOTESI DI INADEMPIENZA DEL CONDUTTORE ALL'OBBLIGO DI CONTROLLO ANNUALE DELLA CALDAIA DI RISCALDAMENTO DI CUI AL SUCCESSIVO ART.10, AL FINE DI FAR EFFETTUARE I NECESSARI CONTROLLI SUGLI IMPIANTI DA TECNICI SPECIALIZZATI.

8) IL CONDUTTORE DICHIARA DI AVER VISITATA LA CASA LOCATAGLI, DI AVER TROVATO TUTTO IN BUONO STATO LOCATIVO E ADATTO ALL'USO CONVENUTO E COSI' DI PRENDERLI IN CONSEGNA A OGNI EFFETTO CON RITIRO DELLE CHIAVI, COSTITUENDOSI DA QUEL MOMENTO DELLA

MEDESIMA E DI QUANTO IN ESSA CONTENUTO CUSTODE.

IL CONDUTTORE SI IMPEGNA A RICONSEGNARE L'UNITA' IMMOBILIARE NELLO STATO DI MEDESIMO IN CUI LI HA RICEVUTI, SALVO IL DEPERIMENTO D'USO, PENA IL RISARCIMENTO DEL DANNO, SI IMPEGNA ALTRESI' A RISPETTARE LE NORME DEL REGOLAMENTO DELLO STABILE, CHE DICHIARA DI BEN CONOSCERE, SPECIE PER QUANTO CONCERNE I DIVIETI E LE LIMITAZIONI D'USO.

E' IN OGNI CASO VIETATO AL CONDUTTORE DI COMPIERE ATTI, TENERE COMPORAMENTI, CHE POSSANO RECARA MOLESTIA AGLI ALTRI ABITANTI DELLO STABILE.

9) IL CONDUTTORE NON POTRA' APPORTARE ALCUNA MODIFICA, INNOVAZIONE, MIGLIORIA O ADDIZIONE AI LOCALI LOCATI E ALLA LORO DESTINAZIONE, O AGLI IMPIANTI ESISTENTI, SENZA IL PREVENTIVO CONSENSO SCRITTO DEL LOCATORE; QUANTO ALLE EVENTUALI MIGLIORIE E ADDIZIONI CHE VENISSERO COMUNQUE ESEGUITE ANCHE CON LA TOLLERANZA DELLA PARTE LOCATRICE, QUESTA AVRA' LA FACOLTA' DI RITENERLE SENZA OBBLIGO DI CORRISPONDERE INDENNIZZO O COMPENSO ALCUNO, RINUNCIANDOVI ESPRESSAMENTE IL CONDUTTORE SIN D'ORA; IN CASO CONTRARIO, LA PARTE CONDUTTRICE AVRA' L'OBBLIGO, A SEMPLICE RICHIESTA DEL LOCATORE, ANCHE NEL CORSO DELLA LOCAZIONE, DELLA RIMESSIONE IN RIPRISTINO, A PROPRIE SPESE.

10) IL CONDUTTORE SI OBBLIGA A PROVVEDERE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI, PROVVEDENDO AD EFFETTUARE A SUE SPESE UN CONTROLLO ANNUALE DELLA CALDAIA DI RISCALDAMENTO E PROVVEDENDO ENTRO E NON OLTRE IL 30 SETTEMBRE DI OGNI ANNO, A CONSEGNARE AL LOCATORE COPIA DELLA DICHIARAZIONE RILASCIATA DAL TECNICO SPECIALIZZATO ATTESTANTE IL BUON ESITO DEL CONTROLLO EFFETTUATO.

IN DIFETTO DI RICEZIONE DELLA COPIA DI TALE ATTESTAZIONE ENTRO IL TERMINE DI CUI SOPRA, IL LOCATORE POTRA' PROVVEDERE A FAR CONTROLLARE LA CALDAIA DI RISCALDAMENTO DA TECNICO DI SUA FIDUCIA, ADDEBITANDO LA RELATIVA SPESA AL CONDUTTORE, SUL RATEO DI CANONE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALL'INTERVENTO TECNICO.

11) IL CONDUTTORE ESONERA ESPRESSAMENTE IL LOCATORE DA OGNI RESPONSABILITA' PER I DANNI DIRETTI O INDIRETTI CHE POTESSERO DERIVARGLI DA FATTI NON DIPENDENTI DAL LOCATORE MEDESIMO NONCHE' PER INTERRUZIONI INCOLPEVOLI DEI SERVIZI.

12) A GARANZIA DELLE OBBLIGAZIONI TUTTE ASSUNTE CON IL PRESENTE CONTRATTO, IL CONDUTTORE STIPULA A SUE SPESE, FIDEIUSSIONE BANCARIA O LIBRETTO AL PORTATORE

[REDACTED]

[REDACTED]

DELL'IMPORTO DI € 4.200,00 (QUATTROMILADUECENTO/00) A COPERTURA DEL PAGAMENTO INTEGRALE DEL CANONE SEMESTRALE OLTRE AD € 150,00 (CENTOCINQUANTA/00) PER LE SPESE CONDOMINIALI, E POLIZZA ASSICURATIVA DI RESPONSABILITA' CIVILE COMPRENDE ANCHE IL RISCHIO INCENDIO CON COPERTURA FINO AD UN MASSIMALE MINIMO DI € 250.000,00 (DUECENTOCINQUANTAMILA). IN ALTERNATIVA, IL CONDUTTORE PROVVEDERA' A SUA CURA E SPESE ALLA STIPULA DI UNA POLIZZA ASSICURATIVA DEL TIPO "SICURAFFITTO" A COPERTURA SIA DEL PAGAMENTO INTEGRALE DEL CANONE ANNUALE E DELLE SPESE CONDOMINIALI, NONCHE' DI RESPONSABILITA' CIVILE COMPRENDE ANCHE IL RISCHIO INCENDI DI IMPORTI MASSIMALI NON INFERIORI ALLE SOMME SOPRAINDICATE.

LE SUDETTE POLIZZE, DA INTENDERSI ESCUTIBILI A PRIMA RICHIESTA, DOVRANNO ESSERE STIPULATE CON DURATA NON INFERIORE A QUELLA DEL PRESENTE CONTRATTO, A CUI VIENE ALLEGATA E DI CUI COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE, SOSTITUENDO IL DEPOSITO CAUZIONALE CHE NON VIENE VERSATO.

IN IPOTESI DI RINNOVO DEL CONTRATTO, SEI MESI PRIMA DELLA SCADENZA IL CONDUTTORE DI OBBLIGA A RINNOVARE PER UN PERIODO PARI A QUELLO DEL RINNOVO CONTRATTUALE LA SUMMENZIONATA FIDEIUSSIONE, ADEGUANDO L'IMPORTO DELLA GARANZIA AL NUOVO CANONE. IL MANCATO RINNOVO DELLE POLIZZE DI CUI SOPRA, COMPORTERA' LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 1456 C.C.

13) E' TASSATIVAMENTE VIETATO INTRODURRE CANI, GATTI ED ALTRI ANIMALI NELL'APPARTAMENTO. E' INOLTRE VIETATO SOSTARE CON LA MACCHINA NELL'ANDRONÈ E NEL CORTILE PER QUALSIASI MOTIVO.

14) L'INADEMPIMENTO DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI PREVISTE DAL PRESENTE DETERMINERA' LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO STESSO.

15) PER QUALSIASI CONTROVERSIA POTESSE SORGERE DALLA ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO UNICO FORO COMPETENTE E' QUELLO DI MILANO.

16) LE SPESE DI REGISTRAZIONE, DI DEPOSITO E RITIRO PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO, A CURA DI UNO STUDIO PROFESSIONALE A SCELTA DEL LOCATORE, COSI' COME I BOLLI DEL PRESENTE CONTRATTO SONO A CARICO DEI CONTRAENTI NELLA MISURA DEL 50% CIASCUNO, POICHE' IL PRESENTE CONTRATTO NON E' SOGGETTO AL PAGAMENTO DELL'IVA.

17) IN CASO DI MANCATO RILASCIO DEL BENE LOCATO ALLA SCADENZA DI LEGGE, IL

CONDUTTORE, SI OBBLIGA A CORRISPONDERE AL LOCATORE LA SOMMA DI € 100 A TITOLO DI PENALE GIORNALIERA PER I PRIMI 30 GIORNI E SI OBBLIGA SIN D'ORA, PER IL PERIODO SUCCESSIVO, A CORRISPONDERE AL LOCATORE LA SOMMA DI € 150 (CENTOCINQUANTA/00) AL GIORNO.

PER TUTTO QUANTO NON PREVISTO NEL PRESENTE CONTRATTO, LE PARTI, PER IL REGOLAMENTO DEI LORO RAPPORTI, DICHIARANO DI FARE RIFERIMENTO ALLE NORME DEL CODICE CIVILE.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO.

MILANO, LI 05/08/2009

IL LOCATORE

[REDACTED]

IL CONDUTTORE

[REDACTED]

A NORMA DEGLI ARTT.1341 E 1342 C.C., LE PARTI PREVIA LETTURA DEL PRESENTE CONTRATTO, DICHIARANO DI APPROVARE SPECIFICATAMENTE LE CLAUSOLE DI CUI AGLI ARTT.3 (DIVIETO DI SUBLOCARE) -5 (RINUNCIA ALL'ECCEZIONE DI INADEMPIMENTO) - 6-7 (FACOLTA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE PER IL LOCATORE) - 9 (DIVIETO DI INNOVAZIONE E MIGLIORIE) -10 (MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI) -11 (ESONERO DI RESPONSABILITA' PER DANNI DI TERZI) - 12 (GARANZIE) -14 (RISOLUZIONE CONTRATTO) -15 (FORO COMPETENTE) - 17) CLAUSOLA PENALE).

MILANO, LI

[REDACTED]

IL LOCATORE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IL CAPO DEL SERVIZIO
L. 05/08/2009

[REDACTED]



Esecuzione Forzata N.38/13 + N. Reg, Inc. 118/14

Allegato N. 21

*Contratto di locazione
stipulato in data 30/07/2003*

Lotto 6 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 706- ex n°6)

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi
Perito: Ing. Riccardo Maccario

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITAZIONE



[REDACTED]

CONCEDE IN LOCAZIONE

[REDACTED]

IMMOBILIARE CONTRADDISTINTA COME DA PIANTINA COL N. 6 ,DI PROPRIETA' [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ALLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA, VISTA E PIACIUTA.

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

- 1) IL CONTRATTO E' STIPULATO PER LA DURATA DI ANNI 4 DALL' 01/08/2003 AL 31/07/2007 E SI INTENDERA' TACITAMENTE RINNOVATO PER UN ULTERIORE PERIODO DI ANNI 4, OVE UNA DELLE PARTI NON COMUNICHI ALL'ALTRA DISDETTA SCRITTA A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA A.R. ALMENO 6 (SEI) MESI PRIMA DELLA SCADENZA CONVENUTA, MOTIVATA AI SENSI DELL'ART. 1 DELLA LEGGE N.431 DEL 09/12/98. AI SENSI DELLO STESSO ART.3 DELLA MEDESIMA LEGGE IL CONDUTTORE PUO' RECEDERE DAL CONTRATTO IN QUALSIASI MOMENTO CON UN PREAVVISO DI MESI 6 DA COMUNICARSI CON LETTERA RACCOMANDATA A.R..
- 2) L'IMMOBILE DOVRA' ESSERE DESTINATO ESCLUSIVAMENTE AD USO DI CIVILE ABITAZIONE DEL CONDUTTORE E DELLE PERSONE ATTUALMENTE CON LUI CONVIVENTI.
- 3) IL CONDUTTORE NON POTRA' SUBLOCARE O DARE IN COMODATO IN TUTTO O IN PARTE, L'UNITA' IMMOBILIARE, PENA LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO.
- 4) IL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE, AVENDO LE PARTI TENUTE PRESENTI LE CONDIZIONI OGGETTIVE DELL'IMMOBILE, ANCHE SOPRA DESCRITTE E BEN NOTE E LA SUA UBICAZIONE, E' CONVENUTO IN € 9.000,00 (NOVEMILA/00) ANNUE, SPESE CONDOMINIALI ESCLUSE. DETTE SPESE, SALVO CONGUAGLIO DA EFFETTUARSI AL TERMINE DI OGNI ANNO, VENGONO DETERMINATE PER IL PRIMO ANNO IN € 500,00 (CINQUECENTO/00) PERCIO' IL CANONE, DA PAGARSI PRESSO IL PROPRIETARIO IN N. 4 RATE TRIMESTRALI ANTICIPATE, SCADENTI AL 01/08-01/11-01/02-01/05 DI OGNI ANNO, E' DI € 1.828,00 (MILLEOTTOCENTOVENTOTTO/00)

€ 2150

OLTRE AD UN ACCONTO TRIMESTRALE DI e 125,00 (CENTOVENTICINQUE/00) PER LE SPESE CONDOMINIALI.

IL CANONE SARA' AGGIORNATO OGNI ANNO NELLA MISURA PARI ALLA VARIAZIONE ASSOLUTA IN AUMENTO DELL'INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO ACCERTATO DALL'ISTAT, PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI VERIFICATE SI RISPETTO AL MESE PRECEDENTE QUELLO DI INIZIO DEL PRESENTE CONTRATTO.

5) IL PAGAMENTO DEL CANONE O QUANT'ALTRO DOVUTO ANCHE PER ONERI ACCESSORI, NON POTRA' ESSERE SOSPESO O RITARDATO DA PRETESE O ECCEZIONI DEL CONDUTTORE, QUALUNQUE NE SIA IL TITOLO. IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, PER QUALUNQUE CAUSA, ANCHE DI UNA SOLA RATA DEL CANONE, (NONCHE' DI QUANT'ALTRO DOVUTO OVE DI IMPORTO PARI A UNA RATA DEL CANONE) COSTITUISCE IN MORA IL CONDUTTORE.

SE IL RITARDO SI PROTRAE OLTRE 20 GIORNI DALLA DATA DELLA FATTURA, VERRA' APPLICATA UNA MAGGIORAZIONE DEL 10% SU BASE ANNUA, PER OGNI GIORNO DI RITARDO, OLTRE AGLI INTERESSI COME DI LEGGE.

6) IL CONDUTTORE, PREVIO AVVISO TELEFONICO, DOVRA' CONSENTIRE L'ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE AL LOCATORE, AL SUO AMMINISTRATORE NONCHE' AI LORO INCARICATI OVE GLI STESSI NE ABBIANO RAGIONE, MOTIVATA.

7) IL LOCATORE SI RISERVA DI POTER ACCEDERE ALL'IMMOBILE NELLE IPOTESI DI ASSENZA DELLO STESSO PER SITUAZIONI DI EMERGENZA GRAVE DOVUTE A FUGHE O SPANDIMENTI DI ACQUA, GAS E/O ALTRO CHE POSSA GENERARE SITUAZIONI DI POTENZIALE PERICOLO, INFORMANDO IL CONDUTTORE DOVE NE ESISTA LA POSSIBILITA', COSI' COME NELL'IPOTESI DI INADEMPIENZA DEL CONDUTTORE ALL'OBBLIGO DI CONTROLLO ANNUALE DELLA CALDAIA DI RISCALDAMENTO E DELL'IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO DI CUI AL SUCCESSIVO ART.10, AL FINE DI FAR EFFETTUARE I NECESSARI CONTROLLI SUGLI IMPIANTI DA TECNICI SPECIALIZZATI.

8) IL CONDUTTORE DICHIARA DI AVER VISITATA LA CASA LOCATAGLI, DI AVER TROVATO TUTTO IN BUONO STATO LOCATIVO E ADATTO ALL'USO CONVENUTO E COSI' DI PRENDERLI IN CONSEGNA A OGNI EFFETTO CON RITIRO DELLE CHIAVI, COSTITUENDOSI DA QUEL MOMENTO DELLA MEDESIMA E DI QUANTO IN ESSA CONTENUTO CUSTODE.

IL CONDUTTORE SI IMPEGNA A RICONSEGNARE L'UNITA' IMMOBILIARE NELLO STATO DI MEDESIMO IN CUI LI HA RICEVUTI, SALVO IL DEPERIMENTO D'USO, PENA IL RISARCIMENTO DEL

DANNO, SI IMPEGNA ALTRESI' A RISPETTARE LE NORME DEL REGOLAMENTO DELLO STABILE, CHE DICHIARA DI BEN CONOSCERE, SPECIE PER QUANTO CONCERNE I DIVIETI E LE LIMITAZIONI D'USO. E' IN OGNI CASO VIETATO AL CONDUTTORE DI COMPIERE ATTI, TENERE COMPORTAMENTI, CHE POSSANO RECARARE MOLESTIA AGLI ALTRI ABITANTI DELLO STABILE.

9) IL CONDUTTORE NON POTRA' APPORTARE ALCUNA MODIFICA, INNOVAZIONE, MIGLIORIA O ADDIZIONE AI LOCALI LOCATI E ALLA LORO DESTINAZIONE, O AGLI IMPIANTI ESISTENTI, SENZA IL PREVENTIVO CONSENSO SCRITTO DEL LOCATORE; QUANTO ALLE EVENTUALI MIGLIORIE E ADDIZIONI CHE VENISSERO COMUNQUE ESEGUITE ANCHE CON LA TOLLERANZA DELLA PARTE LOCATRICE, QUESTA AVRA' LA FACOLTA' DI RITENERLE SENZA OBBLIGO DI CORRISPONDERE INDENNIZZO O COMPENSO ALCUNO, RINUNCIANDOVI ESPRESSAMENTE IL CONDUTTORE SIN D'ORA. IN CASO CONTRARIO, LA PARTE CONDUTTRICE AVRA' L'OBBLIGO, A SEMPLICE RICHIESTA DEL LOCATORE, ANCHE NEL CORSO DELLA LOCAZIONE, DELLA RIMMISSIONE IN RIPRISTINO, A PROPRIE SPESE.

IL CONDUTTORE SI OBBLIGA A PROVVEDERE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI, PROVVEDENDO AD EFFETTUARE A SUE SPESE UN CONTROLLO ANNUALE DELLA CALDAIA DI RISCALDAMENTO E DELL'IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO A CURA DELL'IMPRESA ELLE ELLE TERMOIDRAULICA DI LOTTI LUCA DI VAILATE (BG), O DI ALTRA IMPRESA CONCORDATA PREVIAMENTE CON LA PROPRIETA', E PROVVEDENDO ENTRO E NON OLTRE IL SETTEMBRE DI OGNI ANNO, A CONSEGNARE AL LOCATORE COPIA DELLA DICHIARAZIONE RILASCIATA DAL TECNICO SPECIALIZZATO ATTESTANTE IL BUON ESITO DEL CONTROLLO EFFETTUATO.

IN DIFETTO DI RICEZIONE DELLA COPIA DI TALE ATTESTAZIONE ENTRO IL TERMINE DI CUI SOPRA, IL LOCATORE POTRA' PROVVEDERE A FAR CONTROLLARE LA CALDAIA DI RISCALDAMENTO E L'IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO DA TECNICO DI SUA FIDUCIA, ADDEBITANDO LA RELATIVA SPESA AL CONDUTTORE, SUL RATEO DI CANONE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALL'INTERVENTO TECNICO.

11) IL CONDUTTORE ESONERA ESPRESSAMENTE IL LOCATORE DA OGNI RESPONSABILITA' PER I DANNI DIRETTI O INDIRETTI CHE POTESSERO DERIVARGLI DA FATTI NON DIPENDENTI DAL LOCATORE MEDESIMO NONCHE' PER INTERRUZIONI INCOLPEVOLI DEI SERVIZI.

12) A GARANZIA DELLE OBBLIGAZIONI TUTTE ASSUNTE CON IL PRESENTE CONTRATTO, IL



CONDUTTORE STIPULA A SUE SPESE, FIDEIUSSIONE BANCARIA A COPERTURA DEL PAGAMENTO INTEGRALE DEL CANONE ANNUALE E DELLE SPESE CONDOMINIALI, E POLIZZA ASSICURATIVA DI RESPONSABILITA' CIVILE COMPRENDENTE ANCHE IL RISCHIO INCENDIO CON COPERTURA FINO AD UN MASSIMALE MINIMO DI € 200.000,00 (DUECENTOMILA) . IN ALTERNATIVA , IL CONDUTTORE PROVVEDERA' A SUA CURA E SPESE ALLA STIPULA DI UNA POLIZZA ASSICURATIVA DEL TITPO "SICURAFFITTO" A COPERTURA SIA DEL PAGAMENTO INTEGRALE DEL CANONE ANNUALE E DELLE SPESE CONDOMINIALI , NONCHE' DI RESPONSABILITA' CIVILE COMPRENDENTE ANCHE IL RISCHIO INCENDI DI IMPORTI MASSIMALI NON INFERIORI ALLE SOMME SOPRAINDICATE.

LE SUDETTE POLIZZE, DA INTENDERSI ESCUTIBILI A PRIMA RICHIESTA, DOVRANNO ESSERE STIPULATE CON DURATA NON INFERIORE A QUELLA DEL PRESENTE CONTRATTO, A CUI VIENE ALLEGATA E DI CUI COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE, SOSTITUENDO IL DEPOSITO CAUZIONALE CHE NON VIENE VERSATO.

IN IPOTESI DI RINNOVO DEL CONTRATTO, SEI MESI PRIMA DELLA SCADENZA IL CONDUTTORE DI OBBLIGA A RINNOVARE PER UN PERIODO PARI A QUELLO DEL RINNOVO CONTRATTUALE LA SUMMENZIONATA FIDEIUSSIONE, ADEGUANDO L'IMPORTO DELLA GARANZIA AL NUOVO CANONE. IL MANCATO RINNOVO DELLE POLIZZE DI CUI SOPRA, COMPORTERA' LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART.1456 C.C.

13) E' TASSATIVAMENTE VIETATO INTRODURRE CANI, GATTI ED ALTRI ANIMALI NELL'APPARTAMENTO. E' INOLTRE VIETATO SOSTARE CON LA MACCHINA NELL'ANDRONE E NEL CORTILE PER QUALSIASI MOTIVO.

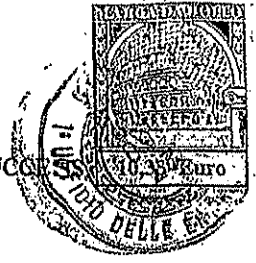
14) L'INADEMPIMENTO DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI PREVISTE DAL PRESENTE DETERMINERA' LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO STESSO.

15) PER QUALSIASI CONTROVERSIA POTESSE SORGERE DALLA ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO UNICO FORO COMPETENTE E' QUELLO DI MILANO.

16) LE SPESE DI REGISTRAZIONE, DI DEPOSITO E RITIRO PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO, A CURA DI UNO STUDIO PROFESSIONALE A SCELTA DEL LOCATORE , COSI' COME I BOLLI DEL PRESENTE CONTRATTO SONO A CARICO DEI CONTRAENTI NELLA MISURA DEL 50% CIASCUNO, POICHE' IL PRESENTE CONTRATTO NON E' SOGGETTO AL PAGAMENTO DELL'IVA.

17) IN CASO DI MANCATO RILASCIO DEL BENE LOCATO ALLA SCADENZA DI LEGGE, IL CONDUTTORE, SI OBBLIGA A CORRISPONDERE AL LOCATORE LA SOMMA DI € 100 A TITOLO DI





PENALE GIORNALIERA PER I PRIMI 30 GIORNI E SI OBBLIGA SIN D'ORA, PER IL PERIODO SUCCESSIVO
A CORRISPONDERE AL LOCATORE LA SOMMA DI € 150 AL GIORNO.

18) PER TUTTO QUANTO NON PREVISTO NEL PRESENTE CONTRATTO, LE PARTI, PER IL
REGOLAMENTO DEI LORO RAPPORTI, DICHIARANO DI FARE RIFERIMENTO ALLE NORME DEL CODICE
CIVILE.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO.

[Redacted signature area]

A NORMA DEGLI ARTT.1341 E 1342 C.C., LE PARTI PREVIA LETTURA DEL PRESENTE CONTRATTO,
DICHIARANO DI APPROVARE SPECIFICAMENTE LE CLAUSOLE DI CUI AGLI ARTT.3 (DIVIETO DI
SUBLOCARE) -5 (RINUNCIA ALL'ECCEZIONE DI INADEMPIMENTO) - 6-7 (FACOLTA' DI ACCESSO
ALL'IMMOBILE PER IL LOCATORE) - 9 (DIVIETO DI INNOVAZIONE E MIGLIORIE) -10 (MANUTENZIONE
ORDINARIA IMPIANTI) -11 (ESONERO DI RESPONSABILITA' PER DANNI DI TERZI) - 12 (GARANZIE) -14
(RISOLUZIONE CONTRATTO) -15 (FORO COMPETENTE) - 17) CLAUSOLA PENALE).

MILANO, LI 30/07/03

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

di cui L.
per trascrizione e
..... per INVIM

[Redacted signature area]



Allegato N. 22

*Contratto di locazione
stipulato in data 14/07/2010*

Lotto 7 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 707- ex n°5)



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITAZIONE

[REDACTED] CON SEDE IN MILANO, VIALE RIMEMBRANZE DI LAMBRATE,
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONCEDE IN LOCAZIONE

[REDACTED]
[REDACTED]
DI SEGUITO CHIAMATA CONDUTTORE, L'UNITA' IMMOBILIARE CONTRADDISTINTA COME DA
[REDACTED]
[REDACTED]
CUI ATTUALMENTE SI TROVA, VISTA E PIACIUTA.

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

- 1) IL CONTRATTO E' STIPULATO PER LA DURATA DI ANNI 4 (QUATTRO) DALL' 01/07/2010 AL 30/06/2014 E SI INTENDERA' TACITAMENTE RINNOVATO PER UN ULTERIORE PERIODO DI ANNI 4, OVE UNA DELLE PARTI NON COMUNICHI ALL'ALTRA DISDETTA SCRITTA A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA A.R. ALMENO 6 (SEI) MESI PRIMA DELLA SCADENZA CONVENUTA, MOTIVATA AI SENSI DELL'ART.3 DELLA LEGGE N.431 DEL 09/12/98. AI SENSI DELLO STESSO ART.3 DELLA MEDESIMA LEGGE, IL CONDUTTORE PUO' RECEDERE DAL CONTRATTO IN QUALSIASI MOMENTO CON UN PREAVVISO DI MESI 6 DA COMUNICARSI CON LETTERA RACCOMANDATA A.R.
- 2) L'IMMOBILE DOVRA' ESSERE DESTINATO ESCLUSIVAMENTE AD USO DI CIVILE ABITAZIONE DEL CONDUTTORE E DELLE PERSONE ATTUALMENTE CON LUI CONVIVENTI
- 3) IL CONDUTTORE NON POTRA' SUBLLOCARE O DARE IN COMODATO IN TUTTO O IN PARTE, L'UNITA' IMMOBILIARE, PENA LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO.
- 4) IL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE, AVENDO LE PARTI TENUTE PRESENTI LE CONDIZIONI OGGETTIVE DELL'IMMOBILE, ANCHE SOPRA DESCRITTE E BEN NOTE E LA SUA UBICAZIONE, E' CONVENUTO IN € 10.200,00 (DIECIMILADUECENTO/00) ANNUE, SPESE CONDOMINIALI ESCLUSE. DETTE SPESE, SALVO CONGUAGLIO DA EFFETTUARSI AL TERMINE DI OGNI ANNO, VENGONO

[REDACTED] [REDACTED]

DETERMINATE PER IL PRIMO ANNO IN € 800,00 (OTTOCENTO/00) PERCIO' IL CANONE, DA PAGARSI PRESSO IL PROPRIETARIO IN N. 4 RATE TRIMESTRALI ANTICIPATE, SCADENTI AL 01/07-01/10-01/01-01/04 DI OGNI ANNO, E' DI € 2.550,00 (DUEMILACINQUECENTOCINQUANTA/00) OLTRE AD UN ACCONTO TRIMESTRALE DI € 200,00 (DUECENTO/00) PER LE SPESE CONDOMINIALI.

IL CANONE SARA' AGGIORNATO OGNI ANNO NELLA MISURA PARI ALLA VARIAZIONE ASSOLUTA IN AUMENTO DELL'INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO ACCERTATO DALL'ISTAT, PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI VERIFICATE SI RISPETTO AL MESE PRECEDENTE QUELLO DI INIZIO DEL PRESENTE CONTRATTO.

5) IL PAGAMENTO DEL CANONE O QUANT'ALTRO DOVUTO ANCHE PER ONERI ACCESSORI, NON POTRA' ESSERE SOSPESO O RITARDATO DA PRETESE O ECCEZIONI DEL CONDUTTORE, QUALUNQUE NE SIA IL TITOLO. IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, PER QUALUNQUE CAUSA, ANCHE DI UNA SOLA RATA DEL CANONE, (NONCHE' DI QUANT'ALTRO DOVUTO OVE DI IMPORTO PARI A UNA RATA DEL CANONE) COSTITUISCE IN MORA IL CONDUTTORE.

SE IL RITARDO SI PROTRAE OLTRE 20 GIORNI DALLA DATA DELLA FATTURA, VERRA' APPLICATA UNA MAGGIORAZIONE DEL 10% SU BASE ANNUA, PER OGNI GIORNO DI RITARDO, OLTRE AGLI INTERESSI COME DI LEGGE.

6) IL CONDUTTORE, PREVIO AVVISO TELEFONICO, DOVRA' CONSENTIRE L'ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE AL LOCATORE, AL SUO AMMINISTRATORE NONCHE' AI LORO INCARICATI OVE GLI STESSI NE ABBIANO RAGIONE, MOTIVATA.

7) IL LOCATORE SI RISERVA DI POTER ACCEDERE ALL'IMMOBILE NELLE IPOTESI DI ASSENZA DELLO STESSO PER SITUAZIONI DI EMERGENZA GRAVE DOVUTE A FUGHE O SPANDIMENTI DI ACQUA, GAS E/O ALTRO CHE POSSA GENERARE SITUAZIONI DI POTENZIALE PERICOLO, INFORMANDO IL CONDUTTORE DOVE NE ESISTA LA POSSIBILITA', COSI' COME NELL'IPOTESI DI INADEMPIENZA DEL CONDUTTORE ALL'OBBLIGO DI CONTROLLO ANNUALE DELLA CALDAIA DI RISCALDAMENTO DI CUI AL SUCCESSIVO ART.10, AL FINE DI FAR EFFETTUARE I NECESSARI CONTROLLI SUGLI IMPIANTI DA TECNICI SPECIALIZZATI.

8) IL CONDUTTORE DICHIARA DI AVER VISITATA LA CASA LOCATAGLI, DI AVER TROVATO TUTTO IN BUONO STATO LOCATIVO E ADATTO ALL'USO CONVENUTO E COSI' DI PRENDERLI IN CONSEGNA A OGNI EFFETTO CON RITIRO DELLE CHIAVI, COSTITUENDOSI DA QUEL MOMENTO DELLA MEDESIMA E DI QUANTO IN ESSA CONTENUTO CUSTODE.

IL CONDUTTORE SI IMPEGNA A RICONSEGNARE L'UNITA' IMMOBILIARE NELLO STATO DI MEDESIMO IN CUI LI HA RICEVUTI, SALVO IL DEPERIMENTO D'USO, PENA IL RISARCIMENTO DEL DANNO, SI IMPEGNA ALTRESI' A RISPETTARE LE NORME DEL REGOLAMENTO DELLO STABILE, CHE DICHIARA DI BEN CONOSCERE, SPECIE PER QUANTO CONCERNE I DIVIETI E LE LIMITAZIONI D'USO. E' IN OGNI CASO VIETATO AL CONDUTTORE DI COMPIERE ATTI, TENERE COMPORTAMENTI, CHE POSSANO RECARÉ MOLESTIA AGLI ALTRI ABITANTI DELLO STABILE.

9) IL CONDUTTORE NON POTRA' APPORTARE ALCUNA MODIFICA, INNOVAZIONE, MIGLIORIA O ADDIZIONE AI LOCALI LOCATI E ALLA LORO DESTINAZIONE, O AGLI IMPIANTI ESISTENTI, SENZA IL PREVENTIVO CONSENSO SCRITTO DEL LOCATORE; QUANTO ALLE EVENTUALI MIGLIORIE E ADDIZIONI CHE VENISSERO COMUNQUE ESEGUITE ANCHE CON LA TOLLERANZA DELLA PARTE LOCATRICE, QUESTA AVRA' LA FACOLTA' DI RITENERLE SENZA OBBLIGO DI CORRISPONDERE INDENNIZZO O COMPENSO ALCUNO, RINUNCIANDOVI ESPRESSAMENTE IL CONDUTTORE SIN D'ORA. IN CASO CONTRARIO, LA PARTE CONDUTTRICE AVRA' L'OBBLIGO, A SEMPLICE RICHIESTA DEL LOCATORE, ANCHE NEL CORSO DELLA LOCAZIONE, DELLA RIMESSIONE IN RIPRISTINO, A PROPRIE SPESE.

10) IL CONDUTTORE SI OBBLIGA A PROVVEDERE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI, PROVVEDENDO AD EFFETTUARE A SUE SPESE UN CONTROLLO ANNUALE DELLA CALDAIA DI RISCALDAMENTO E PROVVEDENDO ENTRO E NON OLTRE IL 30 SETTEMBRE DI OGNI ANNO, A CONSEGNARE AL LOCATORE COPIA DELLA DICHIARAZIONE RILASCIATA DAL TECNICO SPECIALIZZATO ATTESTANTE IL BUON ESITO DEL CONTROLLO EFFETTUATO.

IN DIFETTO DI RICEZIONE DELLA COPIA DI TALE ATTESTAZIONE ENTRO IL TERMINE DI CUI SOPRA, IL LOCATORE POTRA' PROVVEDERE A FAR CONTROLLARE LA CALDAIA DI RISCALDAMENTO DA TECNICO DI SUA FIDUCIA, ADDEBITANDO LA RELATIVA SPESA AL CONDUTTORE, SUL RATEO DI CANONE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALL'INTERVENTO TECNICO.

11) IL CONDUTTORE ESONERA ESPRESSAMENTE IL LOCATORE DA OGNI RESPONSABILITA' PER I DANNI DIRETTI O INDIRETTI CHE POTESSERO DERIVARGLI DA FATTI NON DIPENDENTI DAL LOCATORE MEDESIMO NONCHE' PER INTERRUZIONI INCOLPEVOLI DEI SERVIZI.

12) A GARANZIA DELLE OBBLIGAZIONI TUTTE ASSUNTE CON IL PRESENTE CONTRATTO, IL CONDUTTORE A TITOLO DI CAUZIONE VERSA LA SOMMA DI EURO 2.550,00 (DUEMILACINQUECENTOCINQUANTA/00) PARI A TRE MENSILITA' DEL CANONE OLTRE AD EURO

200,00 (DUECENTO/00) PER LE SPESE CONDOMINIALI PER UN TOTALE DI EURO 2.750,00 (DUEMILASETTECENTOCINQUANTA/00) MEDIANTE LIBRETTO AL PORTATORE O FIDEJUSSIONE BANCARIA E DOVRA' STIPULARE UNA POLIZZA ASSICURATIVA DI RESPONSABILITA' CIVILE COMPRENDENTE ANCHE IL RISCHIO INCENDIO CON COPERTURA FINO AD UN MASSIMALE MINIMO DI € 150.000,00 (CENTOCINQUANTAMILA) DELLA DURATA DELL'INTERO CONTRATTO. DETTA POLIZZA DOVRA' ESSERE CONSEGNATA ENTRO 10 GG. DALLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.

IN IPOTESI DI RINNOVO DEL CONTRATTO, IL CONDUTTORE SI OBBLIGA A RINNOVARE PER UN PERIODO PARI A QUELLO DEL RINNOVO CONTRATTUALE LA SUMMENZIONATA POLIZZA.

IL MANCATO RINNOVO DELLA POLIZZA DI CUI SOPRA, COMPORTERA' LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART.1456 C.C.

13) E' TASSATIVAMENTE VIETATO INTRODURRE CANI, GATTI ED ALTRI ANIMALI NELL'APPARTAMENTO. E' INOLTRE VIETATO SOSTARE CON LA MACCHINA NELL'ANDRONE E NEL CORTILE PER QUALSIASI MOTIVO.

14) L'INADEMPIMENTO DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI PREVISTE DAL PRESENTE DETERMINERA' LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO STESSO.

15) PER QUALSIASI CONTROVERSA POTESSE SORGERE DALLA ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO UNICO FORO COMPETENTE E' QUELLO DI MILANO.

16) LE SPESE DI REGISTRAZIONE, DI DEPOSITO E RITIRO PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO, A CURA DI UNO STUDIO PROFESSIONALE A SCELTA DEL LOCATORE, COSI' COME I BOLLI DEL PRESENTE CONTRATTO SONO A CARICO DEI CONTRAENTI NELLA MISURA DEL 50% CIASCUNO, POICHE' IL PRESENTE CONTRATTO NON E' SOGGETTO AL PAGAMENTO DELL'IVA.

17) IN CASO DI MANCATO RILASCIO DEL BENE LOCATO ALLA SCADENZA DI LEGGE, IL CONDUTTORE, SI OBBLIGA A CORRISPONDERE AL LOCATORE LA SOMMA DI € 100 A TITOLO DI PENALE GIORNALIERA PER I PRIMI 30 GIORNI E SI OBBLIGA SIN D'ORA, PER IL PERIODO SUCCESSIVO, A CORRISPONDERE AL LOCATORE LA SOMMA DI € 150 AL GIORNO.

18) PER TUTTO QUANTO NON PREVISTO NEL PRESENTE CONTRATTO, LE PARTI, PER IL REGOLAMENTO DEI LORO RAPPORTI, DICHIARANO DI FARE RIFERIMENTO ALLE NORME DEL CODICE CIVILE.

19) IL CONDUTTORE AUTORIZZA IL LOCATORE A COMUNICARE A TERZI I SUOI DATI PERSONALI IN

Esecuzione Forzata N.38/13 + N. Reg, Inc. 118/14

Allegato N. 23

*Contratto di locazione
stipulato in data 09/05/2013*

Lotto 8 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 708- ex n°9)

Giudice Dr. ssa Laura Irene Giraldi
Perito: Ing. Riccardo Maccario

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITAZIONE

La società

CONCEDE IN LOCAZIONE

immobiliare:

APPARTAMENTO posto in Bergamo , Via San Tomaso n. 21 denominata "N.9 " -2..^ piano, composto da n. 2 locali, (soggiorno angolo cottura , stanza) più servizio , arredato. Identificato al NCEU SEZ 39 FG 1428 PART 708. CLASSE ENERGETICA E (si allega idonea attestazione)

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal 01/06/13 al 30/05/17 e si intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di anni 4, ove una delle parti non comunichi all'altra disdetta scritta a mezzo lettera raccomandata A.R. almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza convenuta, motivata ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 431 del 09/12/98. Ai sensi dello stesso art. 3 della medesima Legge, il conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento con un preavviso di mesi 6 (sei) da comunicarsi con lettera raccomandata A.R.
- 2) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi
- 3) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

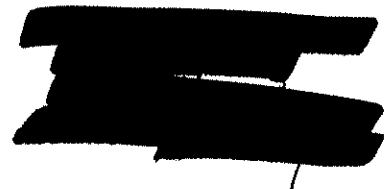
4) Il canone annuo di locazione, avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile, anche sopra descritte e ben note e la sua ubicazione, è convenuto in €. 6000 (seimila euro) annui, spese condominiali escluse. Dette spese verranno pagate direttamente dal conduttore all'amministrazione del condominio. Perciò il canone, da pagarsi presso il proprietario mensilmente anticipate, scadenti il 1^a di ogni mese è di €. 500,00 (cinquecento euro).

Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura pari alla variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo, accertato dall'ISTAT, per le famiglie di operai e impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

5) Il pagamento del canone o quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una rata del canone) costituisce in mora il conduttore. Se il ritardo si protrae oltre 20 giorni dalla data della fattura, verrà applicata una maggiorazione del 10% su base annua, per ogni giorno di ritardo, oltre agli interessi come di Legge.

6) Il conduttore, previo avviso telefonico, dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano ragione, motivata.

7) Il locatore si riserva di poter accedere all'immobile nelle ipotesi di assenza dello stesso per situazioni di emergenza grave dovute a fughe o spandimenti di acqua, gas e/o altro che possa generare situazioni di potenziale pericolo, informando il conduttore dove ne esista la possibilità, così come nell'ipotesi di inadempienza del conduttore all'obbligo di controllo annuale della caldaia di riscaldamento e dell'impianto di condizionamento di cui al successivo art. 10, al fine di far effettuare i necessari controlli sugli impianti da tecnici specializzati.

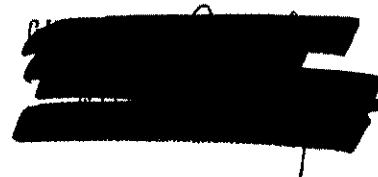


8) Il conduttore dichiara di aver visitata la casa locatagli, di aver trovato tutto, in buono stato locativo e adatto all'uso convenuto e così di prenderli in consegna a ogni effetto con ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima e di quanto in essa contenuto custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno, si impegna altresì a rispettare le norme dello stabile, che dichiara di ben conoscere, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti nello stabile.

9) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore; quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà la facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, delle rimesse in ripristino, a proprie spese.

10) Il conduttore si obbliga a provvedere alla manutenzione ordinaria degli impianti, provvedendo ad effettuare a sue spese un controllo annuale della caldaia di riscaldamento e dell'impianto provvedendo **entro e non oltre il 30 settembre di ogni anno**, a consegnare al locatore copia della dichiarazione rilasciata dal tecnico specializzato attestante il buon esito del controllo effettuato. In difetto di ricezione della copia di tale attestazione entro il termine di cui sopra, il locatore potrà provvedere a far controllare la caldaia di riscaldamento e l'impianto di condizionamento da tecnico di sua fiducia, addebitando la relativa spesa al conduttore, sul rateo di canone immediatamente successivo all'intervento tecnico.

11) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti non dipendenti dal locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.



12) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del contratto ne rilascia quietanza, una somma di €. 1.500,00 (millecinquecento euro).

L'importo del deposito cauzionale verterà restituito al termine della locazione come sopra costituito e fruttifero di interessi legali, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare o dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

13) E' tassativamente vietato introdurre cani, gatti ed altri animali nell'appartamento.

14) L'inadempimento di una sola delle obbligazioni previste del presente determinerà la risoluzione di diritto del contratto stesso.

15) Per qualsiasi controversia potesse sorgere dall'esecuzione del presente contratto unico Foro competente è quello di Bergamo.

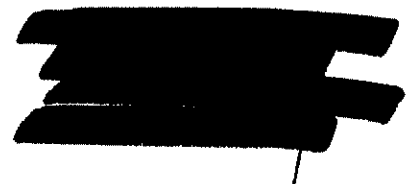
16) Le spese di registrazione, di deposito e ritiro presso l'Ufficio del Registro, a cura di uno Studio Professionale a scelta del locatore, così come i bolli del presente contratto sono a carico dei contraenti nella misura del 50% ciascuno.

17) In caso di mancato rilascio del bene locato alla scadenza di Legge, il conduttore, si obbliga a corrispondere al locatore la somma pari a 2/180 del canone annuale di affitto e relative spese a titolo di penale giornaliera per i primi 30 giorni e si obbliga sin d'ora, per il periodo successivo, a corrispondere al locatore la somma di €. 150 al giorno.

18) Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, le parti, per il regolamento dei loro rapporti, dichiarano di fare riferimento alle norme del Codice Civile.

Letto, approvato e sottoscritto.

Milano, li. 9 maggio 2013



[REDACTED]

[REDACTED]

A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C., le parti previa lettura del presente contratto, dichiarano di approvare specificatamente le clausole di cui agli artt. 3 (divieto a sublocare) – 5 (rinuncia all'eccezione di inadempimento) – 6-7 (facoltà di accesso all'immobile per il locatore) – 9 (divieto di innovazione e migliorie) – 10 (manutenzione ordinaria impianti) – 11 (esonero di responsabilità per danni di terzi) – 12 (garanzie) – 14 (risoluzione contratto) – 15 (foro competente) – 17 (clausola penale).

M. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA TRASMISSIONE

11/07/2013

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ufficio delle Entrate di DPMI2 UT MILANO 3
In data 10/07/2013 il Sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle
finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito e registrato il contratto di
locazione n.1595 serie 3T trasmesso con protocollo utente

Codice fiscale

DATI DESCRITTIVI DELLA CONVENZIONE:

Contratto scritto stipulato in data 01/06/2013
relativo alla locazione di immobile urbano

DATI DEL CONTRATTO:

durata dal 01/06/2013 al 31/05/2017
corrispettivo annuo euro 6.000
importo dovuto per la registrazione euro 120 (Prima annualita')

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

Num

Ruolo
B

(A) locatore (B) conduttore (*) Codice fiscale errato od omissso

DATI DEL PAGAMENTO:

Per il presente contratto e' stato richiesto l'addebito sul conto corrente
bancario presso Azienda 05584 CAB 01602
delle seguenti somme (Importi espressi in euro):

Imposta di registro	120
Imposta di bollo	14,62

Totale	134,62

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Allegato N. 24

*Contratto di locazione
stipulato in data 07/03/2013*

Lotto 9 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 – Bergamo (mapp. 1428 sub. 709- ex n°8)

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITAZIONE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

[REDACTED]
[REDACTED] a

immobiliare: APPARTAMENTO in Bergamo, Via San Tomaso n. 21 denominata "N. 8" - 2° piano, composto da n. 2 locali, angolo cottura e servizio, parzialmente arredato. Dati catastali:

LA LOCAZIONE SARÀ REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal 10/03/13 al 09/03/17 e si intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di anni 4, ove una delle parti non comunichi all'altra disdetta scritta a mezzo lettera raccomandata A.R. almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza convenuta, motivata ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 431 del 09/12/98. Ai sensi dello stesso art. 3 della medesima Legge, il conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento con un preavviso di mesi 6 (sei) da comunicarsi con lettera raccomandata A.R.

2) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui conviventi.

3) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

[REDACTED]

[REDACTED]

4) Il canone annuo di locazione, avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile, anche sopra descritte e ben note e la sua ubicazione, è convenuto in €. 6.360,00 (seimilatrecentosessanta euro) annue, spese condominiali escluse. Dette spese verranno pagate direttamente dal conduttore all'amministrazione del condominio. Perciò il canone, da pagarsi presso il proprietario in n. 4 rate trimestrali anticipate, scadenti il 1^a Aprile, 1^a Luglio, 1^a Ottobre e 1^a Gennaio di ogni anno, è di €. 1.590,00 (millecinquecentonovanta euro). Per la prima scadenza dal 10 Marzo al 31 marzo corrente anno l'importo sarà pari a €. 360,00. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura pari alla variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo, accertato dall'ISTAT, per le famiglie di operai e impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

5) Il pagamento del canone o quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, (nonchè di quant'altro dovuto ove di importo pari a una rata del canone) costituisce in mora il conduttore.

6) Il conduttore, previo avviso telefonico, dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonchè ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano ragione, motivata.

7) Il locatore si riserva di poter accedere all'immobile nelle ipotesi di assenza dello stesso per situazioni di emergenza grave dovute a fughe o spandimenti di acqua, gas e/o altro che possa generare situazioni di potenziale pericolo, informando il conduttore dove ne esista la possibilità, così come nell'ipotesi di inadempienza del conduttore all'obbligo di controllo annuale della caldaia di riscaldamento e dell'impianto di condizionamento di cui al successivo art. 10, al fine di far effettuare i necessari controlli sugli impianti da tecnici specializzati.

8) Il conduttore dichiara di aver visitata la casa locatagli, di aver trovato tutto in buono stato locativo e adatto all'uso convenuto e così di prenderla in consegna a ogni effetto con ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento data medesima

[Redacted signature]

[Redacted signature]

e di quanto in essa contenuto custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno, si impegna altresì a rispettare le norme dello stabile, che dichiara di ben conoscere, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti nello stabile.

9) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore; quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà la facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, delle rimesse in ripristino, a proprie spese.

10) Il conduttore si obbliga a provvedere alla manutenzione ordinaria degli impianti, provvedendo ad effettuare a sue spese un controllo periodico, come previsto dalla legge in vigore, della caldaia di riscaldamento e dell'impianto di condizionamento a cura di impresa autorizzata entro e non oltre il la scadenza del primo anno di locazione, ed a consegnarne al locatore copia della dichiarazione rilasciata dal tecnico specializzato attestante il buon esito del controllo effettuato. In difetto di ricezione della copia di tale attestazione entro il termine di cui sopra, il locatore potrà provvedere a far controllare la caldaia di riscaldamento e l'impianto di condizionamento da tecnico di sua fiducia, addebitando la relativa spesa al conduttore, sul rateo di canone immediatamente successivo all'intervento tecnico.

11) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti non dipendenti dal locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

12) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del contratto ne rilascia quietanza, una somma di €. 1.590,00 (millecinquecentonovanta euro).



L'importo del deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione come sopra costituito e fruttifero di interessi legali, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare o dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Il Conduttore inoltre dovrà stipulare a propria cura e spese una polizza assicurativa di responsabilità civile conto terzi, precisando che anche il locatore dovrà essere indicato come persona "Terza", comprendente anche il rischio incendio, con copertura fino ad un massimale di €. 150.000,00.

13) È tassativamente vietato introdurre cani, gatti ed altri animali nell'appartamento.

14) L'inadempimento di una sola delle obbligazioni previste del presente determinerà la risoluzione di diritto del contratto stesso.

15) Per qualsiasi controversia potesse sorgere dall'esecuzione del presente contratto unico Foro competente è quello di Bergamo.

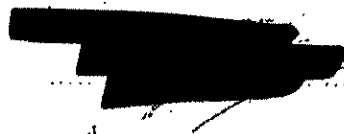
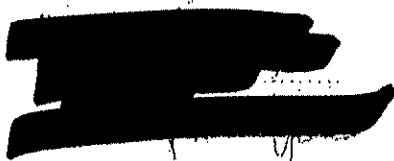
16) Le spese di registrazione, di deposito e ritiro presso l'Ufficio del Registro, a cura di uno Studio Professionale a scelta del locatore, così come i bolli del presente contratto sono a carico dei contraenti nella misura del 50% ciascuno.

17) In caso di mancato rilascio del bene locato alla scadenza di Legge, il conduttore, si obbliga a corrispondere al locatore la somma pari a 2/180 del canone annuale di affitto e relative spese a titolo di penale giornaliera.

18) Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, le parti, per il regolamento dei loro rapporti, dichiarano di fare riferimento alle norme del Codice Civile.

Letto, approvato e sottoscritto.

Milano, li 07/03/13



A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C., le parti previa lettura del presente contratto, dichiarano di approvare specificatamente le clausole di cui agli artt. 3 (divieto a sublocare) - 5. (rinuncia all'eccezione di inadempimento) - 6-7 (facoltà di accesso all'immobile per il locatore) - 9 (divieto di innovazione e migliorie) - 10 (manutenzione ordinaria impianti) - 11 (esonero di responsabilità per danni di terzi) - 12 (garanzie) - 14 (risoluzione contratto) - 15 (foro competente) - 17 (clausola penale).

Milano, li... 07/03/13.....

[REDACTED]

[REDACTED]

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA TRASMISSIONE

30/04/2013

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE

Codice fiscale: 12020530155

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

Num.ord

1

(A) locatore (B) conduttore (C) Codice fiscale errato od omissso

dell

In	127
Imposta di bollo	14,62

Totale	141,62

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4 del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Allegato N. 25

*Contratto di locazione
stipulato in data 16/07/2010*

Lettera del conduttore di abbandono dell'appartamento trasmessa in data 25/11/2013

Lotto 10 - Appartamento in via San Tomaso n. 21 - Bergamo (mapp. 1428 sub. 710- ex n°10)

DETTE SPESE, SALVO CONGUAGLIO DA EFFETTUARSI AL TERMINE DI OGNI ANNO, VENGONO DETERMINATE PER IL PRIMO ANNO IN € 1.000,00 (MILLE/00) PERCIO' IL CANONE, DA PAGARSI PRESSO IL PROPRIETARIO IN N. 4 RATE TRIMESTRALI ANTICIPATE, SCADENTI AL 01/07-01/10-01/01-01/04 DI OGNI ANNO, E' DI € 3.000,00 (TRE MILA/00) OLTRE AD UN ACCONTO TRIMESTRALE DI € 250,00 (DUECENTOCINQUANTA/00) PER LE SPESE CONDOMINIALI.

IL CANONE SARA' AGGIORNATO OGNI ANNO NELLA MISURA PARI ALLA VARIAZIONE ASSOLUTA IN AUMENTO DELL'INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO ACCERTATO DALL'ISTAT, PER LE FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI VERIFICATE SI RISPETTO AL MESE PRECEDENTE QUELLO DI INIZIO DEL PRESENTE CONTRATTO.

5) IL PAGAMENTO DEL CANONE O QUANT'ALTRO DOVUTO ANCHE PER ONERI ACCESSORI, NON POTRA' ESSERE SOSPESO O RITARDATO DA PRETESE O ECCEZIONI DEL CONDUTTORE, QUALUNQUE NE SIA IL TITOLO. IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, PER QUALUNQUE CAUSA, ANCHE DI UNA SOLA RATA DEL CANONE, (NONCHE' DI QUANT'ALTRO DOVUTO OVE DI IMPORTO PARI A UNA RATA DEL CANONE) COSTITUISCE IN MORA IL CONDUTTORE.

SE IL RITARDO SI PROTRAE OLTRE 20 GIORNI DALLA DATA DELLA FATTURA, VERRA' APPLICATA UNA MAGGIORAZIONE DEL 10% SU BASE ANNUA, PER OGNI GIORNO DI RITARDO, OLTRE AGLI INTERESSI COME DI LEGGE.

6) IL CONDUTTORE, PREVIO AVVISO TELEFONICO, DOVRA' CONSENTIRE L'ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE AL LOCATORE, AL SUO AMMINISTRATORE NONCHE' AI LORO INCARICATI OVE GLI STESSI NE ABBIANO RAGIONE, MOTIVATA.

7) IL LOCATORE SI RISERVA DI POTER ACCEDERE ALL'IMMOBILE NELLE IPOTESI DI ASSENZA DELLO STESSO PER SITUAZIONI DI EMERGENZA GRAVE DOVUTE A FUGHE O SPANDIMENTI DI ACQUA, GAS E/O ALTRO CHE POSSA GENERARE SITUAZIONI DI POTENZIALE PERICOLO, INFORMANDO IL CONDUTTORE DOVE NE ESISTA LA POSSIBILITA', COSI' COME NELL'IPOTESI DI INADEMPIENZA DEL CONDUTTORE ALL'OBBLIGO DI CONTROLLO ANNUALE DELLA CALDAIA DI RISCALDAMENTO DI CUI AL SUCCESSIVO ART.10, AL FINE DI FAR EFFETTUARE I NECESSARI CONTROLLI SUGLI IMPIANTI DA TECNICI SPECIALIZZATI.

8) IL CONDUTTORE DICHIARA DI AVER VISITATA LA CASA LOCATAGLI, DI AVER TROVATO TUTTO IN BUONO STATO LOCATIVO E ADATTO ALL'USO CONVENUTO E COSI' DI PRENDERLI IN CONSEGNA A OGNI EFFETTO CON RITIRO DELLE CHIAVI, COSTITUENDOSI DA QUEL MOMENTO DELLA MEDESIMA

E DI QUANTO IN ESSA CONTENUTO CUSTODE.

IL CONDUTTORE SI IMPEGNA A RICONSEGNARE L'UNITA' IMMOBILIARE NELLO STATO DI MEDESIMO IN CUI LI HA RICEVUTI, SALVO IL DEPERIMENTO D'USO, PENA IL RISARCIMENTO DEL DANNO, SI IMPEGNA ALTRESI' A RISPETTARE LE NORME DEL REGOLAMENTO DELLO STABILE, CHE DICHIARA DI BEN CONOSCERE, SPECIE PER QUANTO CONCERNE I DIVIETI E LE LIMITAZIONI D'USO. E' IN OGNI CASO VIETATO AL CONDUTTORE DI COMPIERE ATTI, TENERE COMPORTAMENTI, CHE POSSANO RECARRE MOLESTIA AGLI ALTRI ABITANTI DELLO STABILE.

9) IL CONDUTTORE NON POTRA' APPORTARE ALCUNA MODIFICA, INNOVAZIONE, MIGLIORIA O ADDIZIONE AI LOCALI LOCATI E ALLA LORO DESTINAZIONE, O AGLI IMPIANTI ESISTENTI, SENZA IL PREVENTIVO CONSENSO SCRITTO DEL LOCATORE; QUANTO ALLE EVENTUALI MIGLIORIE E ADDIZIONI CHE VENISSERO COMUNQUE ESEGUITE ANCHE CON LA TOLLERANZA DELLA PARTE LOCATRICE, QUESTA AVRA' LA FACOLTA' DI RITENERLE SENZA OBBLIGO DI CORRISPONDERE INDENNIZZO O COMPENSO ALCUNO, RINUNCIANDOVI ESPRESSAMENTE IL CONDUTTORE SIN D'ORA. IN CASO CONTRARIO, LA PARTE CONDUTTRICE AVRA' L'OBBLIGO, A SEMPLICE RICHIESTA DEL LOCATORE, ANCHE NEL CORSO DELLA LOCAZIONE, DELLA RIMESIONE IN RIPRISTINO, A PROPRIE SPESE.

10) IL CONDUTTORE SI OBBLIGA A PROVVEDERE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI, PROVVEDENDO AD EFFETTUARE A SUE SPESE UN CONTROLLO ANNUALE DELLA CALDAIA DI RISCALDAMENTO E PROVVEDENDO ENTRO E NON OLTRE IL 30 SETTEMBRE DI OGNI ANNO, A CONSEGNARE AL LOCATORE COPIA DELLA DICHIARAZIONE RILASCIATA DAL TECNICO SPECIALIZZATO ATTESTANTE IL BUON ESITO DEL CONTROLLO EFFETTUATO.

IN DIFETTO DI RICEZIONE DELLA COPIA DI TALE ATTESTAZIONE ENTRO IL TERMINE DI CUI SOPRA, IL LOCATORE POTRA' PROVVEDERE A FAR CONTROLLARE LA CALDAIA DI RISCALDAMENTO DA TECNICO DI SUA FIDUCIA, ADDEBITANDO LA RELATIVA SPESA AL CONDUTTORE, SUL RATEO DI CANONE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALL'INTERVENTO TECNICO.

11) IL CONDUTTORE ESONERA ESPRESSAMENTE IL LOCATORE DA OGNI RESPONSABILITA' PER I DANNI DIRETTI O INDIRETTI CHE POTESSERO DERIVARGLI DA FATTI NON DIPENDENTI DAL LOCATORE MEDESIMO NONCHE' PER INTERRUZIONI INCOLPEVOLI DEI SERVIZI.

12) A GARANZIA DELLE OBBLIGAZIONI TUTTE ASSUNTE CON IL PRESENTE CONTRATTO, IL CONDUTTORE A TITOLO DI CAUZIONE VERSA LA SOMMA DI EURO 6.000,00 (SEIMILA/00) PARI A SEI



MENSILITA' DEL CANONE OLTRE AD EURO 200,00 (DUECENTO/00) PER LE SPESE CONDOMINIALI PER UN TOTALE DI EURO 6.200,00 (SEIMILADUECENTO/00) MEDIANTE LIBRETTO AL PORTATORE O FIDEJUSSIONE BANCARIA E DOVRA' STIPULARE UNA POLIZZA ASSICURATIVA DI RESPONSABILITA' CIVILE COMPRENDENTE ANCHE IL RISCHIO INCENDIO CON COPERTURA FINO AD UN MASSIMALE MINIMO DI € 250.000,00 (DUECENTOCINQUANTAMILA) DELLA DURATA DELL'INTERO CONTRATTO. DETTA POLIZZA DOVRA' ESSERE CONSEGNATA ENTRO 10 GG. DALLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.

LE SUDDETTE POLIZZE, DA INTENDERSI ESCUTIBILI A PRIMA RICHIESTA, DOVRANNO ESSERE STIPULATE CON DURATA NON INFERIORE A QUELLA DEL PRESENTE CONTRATTO, A CUI VIENE ALLEGATA E DI CUI COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE, SOSTITUENDO IL DEPOSITO CAUZIONALE CHE NON VIENE VERSATO.

IN IPOTESI DI RINNOVO DEL CONTRATTO, IL CONDUTTORE SI OBBLIGA A RINNOVARE PER UN PERIODO PARI A QUELLO DEL RINNOVO CONTRATTUALE LA SUMMENZIONATA POLIZZA.

IL MANCATO RINNOVO DELLA POLIZZA DI CUI SOPRA, COMPORTERA' LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART.1456 C.C.

13) E' TASSATIVAMENTE VIETATO INTRODURRE CANI, GATTI ED ALTRI ANIMALI NELL'APPARTAMENTO. E' INOLTRE VIETATO SOSTARE CON LA MACCHINA NELL'ANDRONE E NEL CORTILE PER QUALSIASI MOTIVO.

14) L'INADEMPIMENTO DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI PREVISTE DAL PRESENTE DETERMINERA' LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO STESSO.

15) PER QUALSIASI CONTROVERSIA POTESSE SORGERE DALLA ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO UNICO FORO COMPETENTE E' QUELLO DI MILANO.

16) LE SPESE DI REGISTRAZIONE, DI DEPOSITO E RITIRO PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO, A CURA DI UNO STUDIO PROFESSIONALE A SCELTA DEL LOCATORE, COSI' COME I BOLLI DEL PRESENTE CONTRATTO SONO A CARICO DEI CONTRAENTI NELLA MISURA DEL 50% CIASCUNO, POICHE' IL PRESENTE CONTRATTO NON E' SOGGETTO AL PAGAMENTO DELL'IVA.

17) IN CASO DI MANCATO RILASCIO DEL BENE LOCATO ALLA SCADENZA DI LEGGE, IL CONDUTTORE, SI OBBLIGA A CORRISPONDERE AL LOCATORE LA SOMMA DI € 100 A TITOLO DI PENALE GIORNALIERA PER I PRIMI 30 GIORNI E SI OBBLIGA SIN D'ORA, PER IL PERIODO SUCCESSIVO A CORRISPONDERE AL LOCATORE LA SOMMA DI € 150 AL GIORNO.

- 7
- L'eventuale costo, che fin d'ora mi rendo disponibile a riconoscervi, per il deposito dei miei arredi dal 30.10 alla data di sgombero (che vorrei convenire con voi in funzione delle esigenze d'uso dell'appartamento).
 - La necessità o meno di pulizie generali post-rilascio (al mio ingresso le ho effettuate a mie spese).

Secondo la mia contabilità, l'importo dovutovi per canoni di affitto scaduti al 30.10.2013 assommerebbe a circa 16.000 euro ma di tanto vi chiedo conferma, cosicché io possa acquistare e rilasciarvi gli esatti effetti cambiari mediante i quali abbiamo convenuto ripianerò il mio debito.

Come ho difatti convenuto [redacted] eventuali spese in effetti cambiari da euro 500 ciascuno il primo scadente il 30.12.13 (salvi i tempi bancari di presentazione) nell'intesa che al migliorarsi delle mie capacità di rimborso rivederemo il piano di rientro per abbreviarne la durata.

Resto a disposizione per convenire ogni migliore soluzione per concludere favorevolmente il ns. rapporto esprimendovi una volta ancora la mia (e di mio marito) più sincera gratitudine per la comprensione e disponibilità riservataci.

Attenderò una giusta replica per convenire un appuntamento rinnovandovi nel frattempo le mie migliori cordialità.

[redacted]

PS: la presente comunicazione vi giunge solo ora in quanto sono ancora convalescente a seguito di un serio intervento chirurgico che sino ad oggi mi ha impedito di lavorare; sarei dispiaciuta se l'assenza di comunicazione vi avesse erroneamente lasciato intendere una mancanza di considerazione verso la questione e le persone coinvolte.