Geom. FRANCO MAGNI
Via Masone 11, 24121 BERGAMO
Tel. 035/22.02.32 - Fax. 035/21.31.79
E-mail: franco.magni@geopec.it

TRIBUNALE DI BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 338/2016 Reg. Es. Imm.

Giudice Dott. PANZERI GIOVANNI

Esperto geom. FRANCO MAGNI

* * *

Relazione di consulenza tecnica relativa alla **procedura esecutiva immobiliare** promossa da:

- [redacted]

avv. Eugenio Ravasio

avv. Laura Maria Rinaldi

contro:

- [redacted]

intervenuti:

- [redacted]

avv. Andrea Filipponi

- **BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA**

avv. Flavio Garrone

- **AVV. GIUSEPPE CALVI**

avv. Giuseppe Calvi

* * *

Il sottoscritto Franco Magni, geometra libero professionista, con studio in Bergamo - via Masone n. 11, in esecuzione all'incarico conferitogli dall'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Giovanni Panzeri, relativo alla procedura esecutiva sopra indicata, svolte le attività di seguito descritte, ha redatto in risposta ai quesiti la seguente consulenza tecnica che, per compiutezza e facilità di consultazione ha ritenuto opportuno suddividere nei seguenti paragrafi:

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

A – Svolgimento delle operazioni peritali *da pag. 2 a pag. 3*

B - Immobili oggetto di pignoramento – formazione dei Lotti (Indice Lotti) *da pag. 3 a pag. 5*

C – Risposte ai quesiti (per ogni Lotto) *da pag. 6 a pag. 123*

D -Allegati: tutta la documentazione richiamata nello sviluppo dei singoli paragrafi della consulenza tecnica è depositata in separato fascicolo, quale parte integrante e sostanziale della presente relazione
v. elenco allegati *da pag. 123 a pag. 124*

* * *

A- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

All'udienza del 23.11.2016, nell'ufficio del Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico, ha prestato giuramento secondo la formula di rito. In prosieguo di udienza, l'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione ha conferito allo scrivente l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito riportati e ha concesso termine fino al 22.02.2017 per il deposito in Cancelleria della relazione di consulenza tecnica, rinviando la procedura esecutiva all'udienza del giorno 24.03.2017.

Con lettera raccomandata A.R. del 07.12.2016 al debitore esecutato e con mail (pec) agli avvocati del creditore procedente, lo scrivente ha comunicato che il giorno 20.12.2017 alle ore 14.30 avrebbe proceduto all'ispezione degli immobili pignorati.

In data 20.12.2016 lo scrivente ha potuto ispezionare solo gli immobili costituenti i Lotti 2-3-5-7-8.

Le operazioni peritali sono continuate con gli accertamenti presso:

- l'Agenzia del Territorio di Bergamo – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- l'ufficio tecnico del Comune di Seriate;
- il Notaio dott. Giovanni Vacirca dove è stato acquisito l'atto di compravendita del 18.10.2007 rep. n. 119485/39240 (*vd. allegato 1*).

Con mail (pec) del 09.01.2017 lo scrivente ha comunicato al debitore esecutato e agli avvocati del creditore procedente che il giorno 13.01.2017 alle ore 14.00 avrebbe proceduto all'ispezione degli altri immobili pignorati.

In data 13.01.2017 lo scrivente ha potuto ispezionare solo i Lotti 1-9.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

Con mail (pec) del 16.01.2017 (*vd allegato 2*) lo scrivente ha comunicato al debitore esecutato ed agli avvocati del creditore procedente che il giorno 20.01.2017 alle ore 14.00 avrebbe proceduto all'ispezione degli altri immobili pignorati (Lotti 4- 6).

In data 20.01.2017 non è stato possibile ispezionare detti immobili in quanto né il debitore esecutato né gli inquilini erano presenti.

Lo scrivente con istanza del 24.1.2017 ha chiesto al Giudice l'autorizzazione ad avvalersi della collaborazione dello [redacted] per gli accertamenti ipo-catastali.

Con mail (pec) del 30.01.2017 (*v. allegato 3*) inviata al debitore esecutato e per conoscenza agli avvocati del creditore procedente, lo scrivente ha comunicato che il giorno 06.02.2017 alle ore 17.00, avrebbe ispezionato gli appartamenti (Lotti 4 – 6) anche in assenza del debitore esecutato e/o degli inquilini avvalendosi della Forza Pubblica.

Il giorno 06.02.2017 alle ore 17.00 lo scrivente ha potuto ispezionare le unità immobiliari costituenti i Lotti 4 e 6.

Il Giudice con ordinanza del 01.02.2017, notificata allo scrivente il 04.02.2017 e letta l'8.02.2017, ha disposto la temporanea sospensione delle operazioni peritali di stima, rinviando ogni ulteriore provvedimento all'udienza già fissata del 24.03.2017.

Il giorno 04.05.2017 lo scrivente ha riferito al Giudice dell'esecuzione:

- che la [redacted] è fallita e che è stato nominato curatore il dott. Fabrizio Giglio (con studio in Bergamo, via Masone 9) che con email del 19.04.2017 ha chiesto copia della consulenza tecnica;
- di non aver effettuato gli accertamenti in risposta all'ottavo quesito perché non autorizzati a seguito della richiesta con l'istanza del 24.01.2017.

Il Giudice ha disposto il deposito della consulenza tecnica priva della risposta all'ottavo quesito e all'udienza del 23.06.2017 deciderà se tale accertamento sarà da effettuare.

***Nota**: La [redacted] con atto del 09.09.2016 n. rep. 34068/18924 notaio dott. De Vivo Ciro ha ceduto il Ramo di Azienda alla [redacted] vd. allegato 4 e visura ordinaria societaria – allegato 5).*

* * *

B - IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO – FORMAZIONE DEI LOTTI

Premesso che:

- la [redacted]ra proprietaria di due fabbricati con area pertinenziale (vedi foto 1) e più precisamente:

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

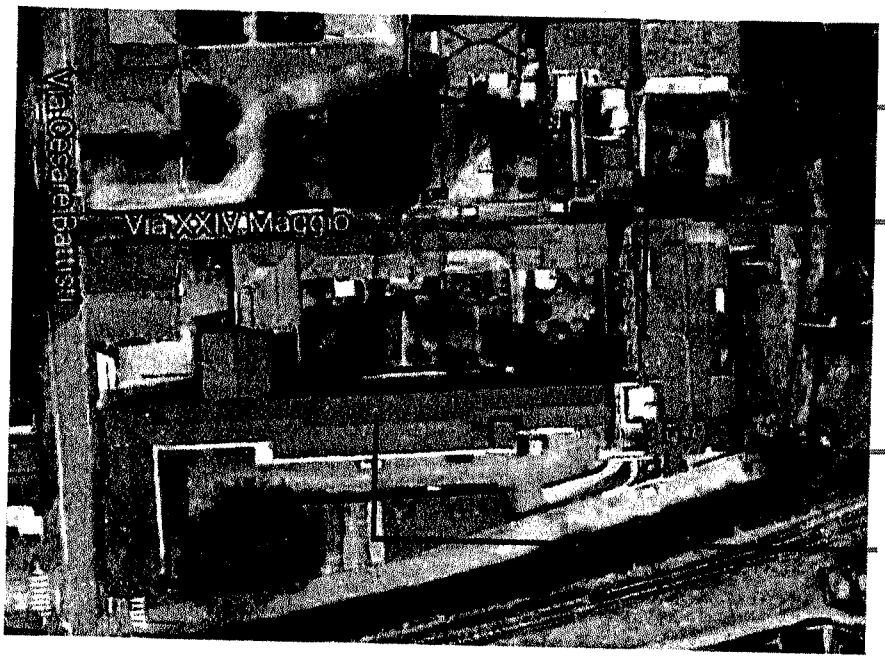


Foto 1

- **l'edificio** [redacted] che insiste su terreno identificato catastalmente al foglio 26 mappale 2247 *(vedi estratto mappa allegato 6)*, ristrutturato e convertito in edificio residenziale nel 2004, è composto da 22 unità immobiliari e 15 posti auto coperti.
- **l'edificio** [redacted] di vecchia costruzione, che insiste su terreno identificato catastalmente al foglio 26 mappale 1863 *(vedi estratto mappa allegato 6)*, è oggetto di Piano Attuativo che prevede la conversione da destinazione produttiva a residenziale tramite demolizione e ricostruzione del fabbricato.
- I due immobili, edificio [redacted] l edificio [redacted] dopo la costruzione di quest'ultimo costituiranno un unico complesso immobiliare residenziale denominato [redacted], il tutto come disciplinato dall'atto della prima vendita di unità immobiliare dell'edificio [redacted] del 18.10.2007 rep. n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*v. allegato 1*).
- Costruito l'edificio [redacted] aranno modificati gli accessi in modo tale che quello carrale per gli interrati di entrambi i due fabbricati avverrà da via Cesare Battisti, in entrata dalla rampa dell'edificio [redacted] (mappale 704) già esistente, mentre per l'uscita verrà utilizzata la nuova rampa, da costruire, dell'edificio [redacted]
- L'attuale regolamento condominiale, le relative tabelle millesimali e le parti comuni dell'edificio [redacted] aranno rivedute.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b83372f95d9307bbe72f9485

L'accesso pedonale alle unità immobiliari poste sulla scala A dell'edificio [redacted] e l'accesso carrale al piano interrato avvengono provvisoriamente tramite un'area adibita a strada identificata con il mappale 140 (evidenziata in rosso nell'estratto mappa – *vd. allegato 6*) concessa in locazione alla società [redacted] n contratto di locazione in data 25.01.2007 registrato a Milano2 in data 29.01.2007 al n.1735 serie 3.

Tutto ciò premesso lo scrivente in risposta al decimo quesito ha proceduto alla formazione di n. 9 lotti omogenei e più precisamente:

Lotto 1: appartamento al piano terra dell'edificio [redacted] scala A, identificato con il mappale 2247 sub.706 e posto auto interrato identificato con il mappale 2247 sub.740 ubicati in Seriate Via C. Battisti, 29 — *da pag. 6 a pag. 18 allegati da n. 7 a n. 23*

Lotto 2: appartamento al piano primo dell'edificio [redacted] scala A, identificato con il mappale 2247 sub.710 ubicato in Seriate via Cesare Battisti, 31 — *da pag. 19 a pag. 30 allegati: da n. 12 a n. 17 da n. 24 a n. 28*

Lotto 3: appartamento al piano primo, dell'edificio [redacted] identificato con il mappale 2247 sub.711 e posto auto interrato identificato con il mappale 2247 sub.741 ubicati in Seriate via Cesare Battisti, 31 — *da pag. 31 a pag. 43 allegati: da n. 12 a n. 17 da n. 29 a n. 35*

Lotto 4: appartamento al piano primo, scala A dell'edificio [redacted] identificato con il mappale 2247 sub.712 e posto auto interrato identificato con il mappale 2247 sub.737 ubicati in Seriate via Cesare Battisti, 31 — *da pag. 44 a pag. 56 allegati: da n.12 a n. 17 da n. 36 a n. 42*

Lotto 5: appartamento al piano primo dell'edificio [redacted] Scala B, identificato con il mappale 2247 sub.713 ubicato in Seriate via Cesare Battisti, 31. — *da pag. 57 a pag. 68 allegati:da n. 12 a n. 17 da n. 43 a n. 47*

Lotto 6: appartamento al piano secondo, dell'edificio [redacted] Scala A, identificato con il mappale 2247 sub.715 ubicato in Seriate via Cesare Battisti, 31 — *da pag. 69 a pag. 80 allegati: da n. 12 a n. 17 da n. 48 a n. 52*

Lotto 7: appartamento al piano primo, dell'edificio [redacted] scala B, identificato con il mappale 2247 sub.718 ubicato in Seriate via Cesare Battisti, 31. — *da pag. 81 a pag. 92 allegati: da n. 12 a n. 17 da n. 53 a n. 57*

Lotto 8: appartamento al piano terzo, dell'edificio [redacted] scala B, identificato con il mappale 2247 sub.724 e posto auto interrato identificato con il mappale 2247 sub.739 ubicati in Seriate via Cesare Battisti, 31 — *da pag. 93 a pag. 105 allegati da n. 12 a n. 17 da n. 58 a n. 64*

Lotto 9: area edificabile contraddistinta in mappa con il mappale 1863, con sovrastante fabbricato da demolire, identificato al fg.26 mappale 1863, sub 701 – 702, ubicata in Seriate via Cesare Battisti — *da pag. 106 a pag. 123 allegati da n. 65 a n. 77*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

C- RISPOSTE AI QUESITI PER OGNI LOTTO

LOTTO 1

composto da:

- **appartamento posto al piano terra dell'Edificio [redacted] scala A, identificato con il mappale 2247 sub.706;**
- **posto auto al piano interrato, identificato con il mappale 2247 sub.740.**

ubicati in Seriate, via Cesare Battisti, 31

L'ESPERTO ESTIMATORE PROVVEDA

1 - *"ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE"*

Identificazione catastale:

Comune di Seriate

- Appartamento identificato catastalmente con il fg. 26, mappale 2247, sub 706 – v. planimetria catastale, *allegato 7.*
- Posto auto interrato identificato catastalmente con il fg. 26, mappale 2247, sub 740 – v. planimetria catastale, *allegato 8.*

Confini:

- Appartamento, partendo da nord e ruotando in senso orario: altra unità immobiliare mapp. 2247 sub.709, area comune mapp. 2247 sub. 1, altre unità immobiliari mapp. 2247 sub. 707-705 e disimpegno comune mapp. 2247 sub. 702.
- Posto auto, partendo da nord e ruotando in senso orario: altra unità immobiliare mapp. 2247 sub.739, area comune mapp. 2247 sub. 704, altra unità immobiliare mapp. 2247 sub.741.

Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

2 - *" AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE"*

L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere e due cortili esclusivi (*v. planimetria catastale, allegato 7).*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93076be72f9485

Il posto auto sub 740 (vd. foto 11) posto al piano interrato è rappresentato dalla planimetria catastale (*vd. allegato 8*).

Gli immobili pignorati sono parte integrante del fabbricato condominiale denominato Edificio [redacted] ristrutturato nel 2006, elevato su quattro piani fuori terra e uno interrato, servito da due vani scale e ascensore, ubicato in zona semicentrale nel Comune di Seriate all'interno della via Cesare Battisti n.31 e della via XXIV Maggio (v. foto aerea 2 e foto 3-4).

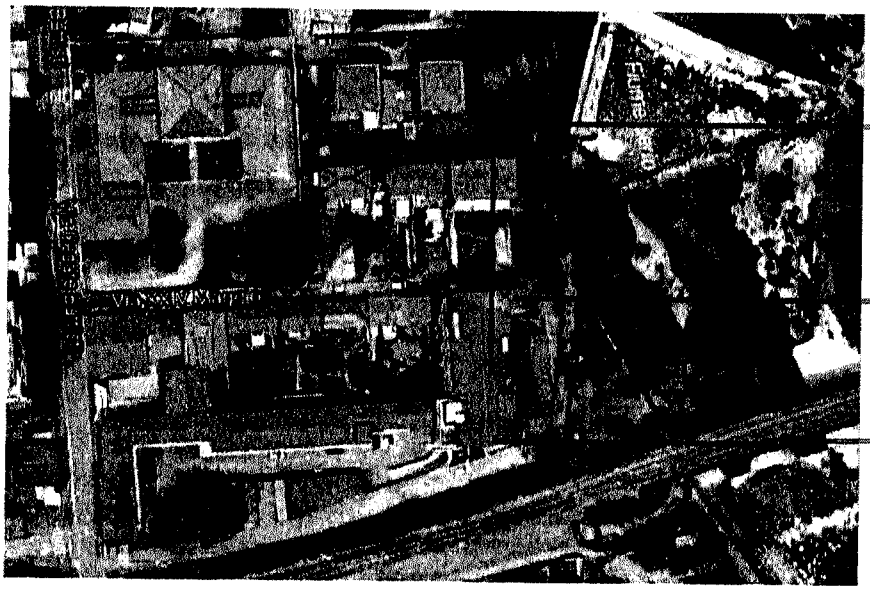


Foto aerea 2



Foto 3

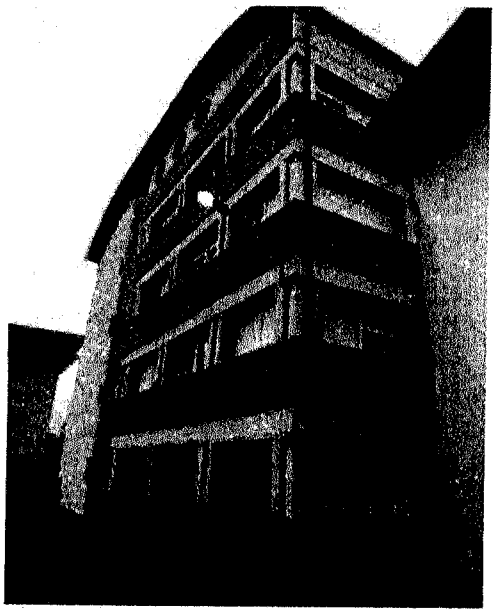


Foto 4

L'accesso carrale al fabbricato, in attesa della realizzazione dell'edificio [redacted] avviene dal tratto di strada privata a fondo chiuso, mappale 140 (*evidenziato in rosso nell'estratto mappa allegato 6*), di proprietà della [redacted] e in locazione a

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

[redacted]on contratto di locazione in data 25.01.2007 registrato a Milano 2 in data 29.01.2007 al n.1735 serie 3, che diparte dalla via Cesare Battisti.

Il fabbricato ha due accessi pedonali; quello che diparte dalla via Cesare Battisti, testé citato, consente l'accesso pedonale alla scala A, mentre quello della via XXIV Maggio, civico 12/A alla scala B.

Il piano interrato del fabbricato, adibito a box e posti auto, collega la scala A con la scala B.

Gli immobili pignorati sono comprensivi della proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni come per legge, artt. 1117 e seguenti del C.C., nonché come da Regolamento di Condominio Contrattuale (*vd. allegato 1*) e come meglio specificato nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*) ed in particolare:

- mappale 2247 sub 701 (cortile, scala, disimpegno, locale caldaia, sottocentrale termica, centrale idrica, intercapedine);
- mappale 2247 sub 702 (disimpegno, locale immondizia, locale contatori, locale ascensore), bene comune non censibile ai subb. 705, 706, 707, 710, 711, 712, 715, 716, 717, 720, 721, 722, 725;
- mappale 2247 sub 703 (cortile, ingresso, vano scala, locale immondizia, locale contatori, locale ascensore, disimpegno), bene comune non censibile ai subb. 708, 709, 713, 714, 718, 719, 723, 724, 726.

Il tutto come meglio rappresentato dall'elaborato planimetrico per la suddivisione dei subalterni *(vd. Allegato 9)*.

Nota:

Gli spazi ed enti comuni, l'attuale regolamento condominiale e le relative tabelle millesimali dell'edificio [redacted]saranno rivedute ed integrate con le altre parti comuni del nuovo edificio [redacted]he saranno di proprietà e di uso comune a tutti i condomini del complesso immobiliare denominato Residenza [redacted]come meglio specificato nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (vd. allegato 1).

L'appartamento fa parte del condominio per millesimi 41,54.

Il posto auto fa parte del condominio per millesimi 3,196.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

La vita condominiale è regolata dal regolamento di condominio contrattuale allegato all'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo 2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*).

L'immobile è gravato dalle servitù e dai vincoli descritti nell'atto di vendita rep. n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*).

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE

1) Caratteristiche della zona:	zona semi centrale, edificata a destinazione prevalentemente residenziale con traffico di media intensità e con parcheggi insufficienti.
2) Servizi di zona:	vicinanza ai negozi al dettaglio di prima necessità (sufficiente), verde pubblico (sufficiente), scuole primarie (sufficiente), servizi comunali (sufficiente).
3) Collegamenti stradali e pubblici:	vicinanza alla Strada Provinciale SP17 e stazione ferroviaria di Seriate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO DI CUI E' PARTE INTEGRANTE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

a - Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Strutture verticali:	materiale: cemento armato condizioni: buone
Solai:	tipologia: c.a. e laterizio condizioni: buone
Tetto:	tipologia: a volta rivestimento: lastre di rame condizioni: insufficienti

b - Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	tipologia: a battente con vetro doppio materiale: legno condizioni: buone

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

c- Finiture dell'appartamento (vd. foto da 5 a 10)

Imp. elettrico:	condizioni: buone Si allega certificato di conformità a regola d'arte – *vd. allegato 10.*
Imp. riscaldamento:	tipologia: centralizzato a gas metano condizioni: buone elementi radianti: ferro condizioni: buone L'appartamento è dotato di Attestato di Certificazione Energetica e risulta in classe D – *vd. allegato 11.*
Infissi Interni:	tipologia: a battente materiale: laminato condizioni: buone
Pavimento interno:	soggiorno e bagno: materiale: ceramica condizioni: buone camere e disimpegno: materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento:	bagni e cucina: materiale: ceramica condizioni: buone camere, disimpegno e soggiorno: materiale: gesso condizioni: buone

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento, correlate all'anno di ristrutturazione del 2006 sono discrete.

Le foto ritraggono alcuni locali dell'appartamento, l'area esclusiva e il posto auto.



Foto 5 - soggiorno

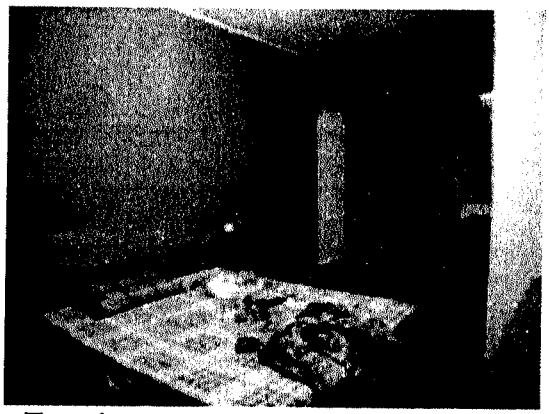


Foto 6 – camera

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

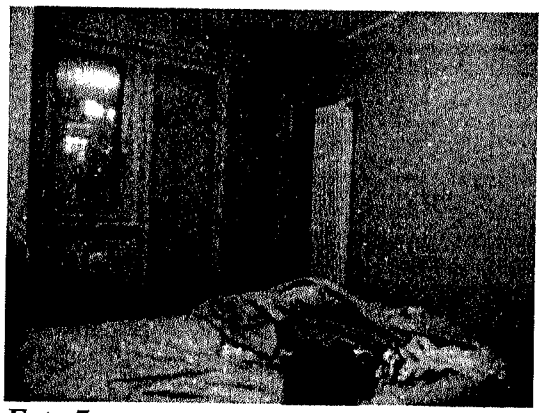


Foto 7 - camera

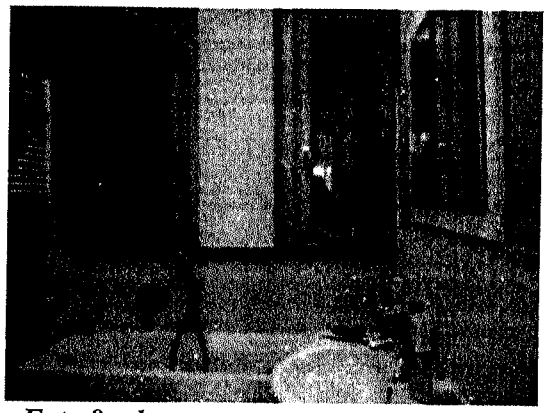


Foto 8 – bagno

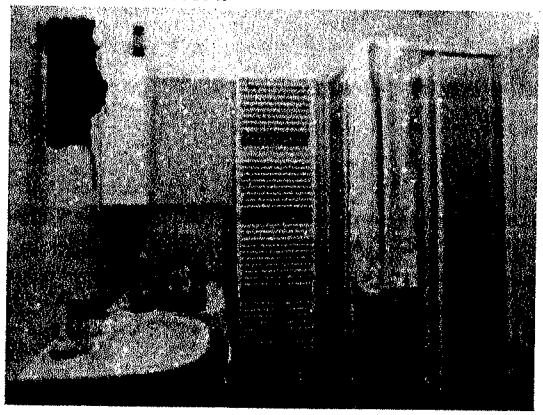


Foto 9 - bagno



Foto 10 – cortile esclusivo

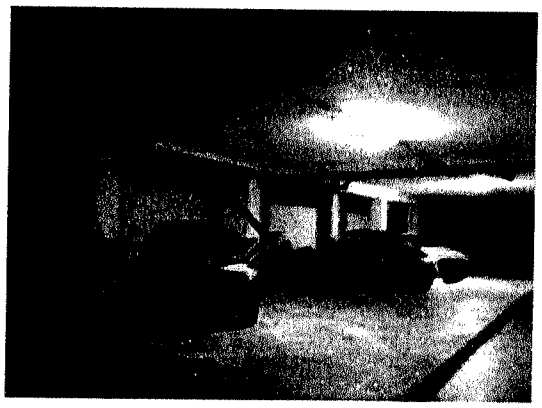


Foto 11- posto auto

3 - *"PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 1.9.1967, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE N. 47/85, INDICHI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE;"*

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato costruito in epoca antecedente al 1967 (v. risposta al successivo quesito).

4 - *"PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFETTUATE IN DIFFORMITA' DELLA STESSA ED IN TALI CASI, INDICHI SE IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO E A VERSARE LA RELATIVA OBLAZIONE AI SENSI DELLE LEGGI 47/1985 E 724/1994 INDICANDO LO STATO DEL PROCEDIMENTO; NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, CONTROLLI LA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DPR 6.6.2001 N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6 COMMA l.47/1985 OVVERO DALL'ART. 46, 5 COMMA DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO DI SANATORIA ".

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato oggetto di ristrutturazione in forza di Permesso di Costruire E/04/187 del 15.06.2004 (*vd. allegato 12*), successiva Richiesta di coloritura facciata Pratica Edilizia E/04/187/1 del 11.07.2005 (*vd. allegato 13*), Denuncia di Inizio Attività in variante E/04/187/2 del 28.07.2005 per diversa distribuzione interna, modifiche al piano interrato e alla copertura (*vd. allegato 14*), Permesso di Costruire in variante E/04/187/3 del 03.02.2006 per recupero del sottotetto esistente (*vd. allegato 15*) e Denuncia di Inizio Attività in variante E/04/187/4 del 14.11.2006 per diversa distribuzione interna (*vd. allegato 16).*

La richiesta di certificato di agibilità è stata presentata in data 01.08.2007 e in base all'art. 25 del DPR n.380 del 2001 risulta attestata (*vd. allegato 17*).

Lo stato di fatto delle unità immobiliari risulta conforme alle tavole di progetto approvate.

5 - *"PER I TERRENI ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE, A NORMA DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985"*

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di fabbricato condominiale avente area di pertinenza inferiore a mq 5.000.

6 - *"ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO ALTRESI' GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N.1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

OVE MANCANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E , IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA' NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE"

Catasto fabbricati

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Seriate (BG), intestate a [redacted] come segue:

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Rendita
Fg	mapp.	Sub	via	piano	Cat.	Cl	stenza	Catastale
26	2247	706	Via C. Battisti n.29	T	A/2	2	vani 5,5	€ 454,48
26	2247	740	Via C. Battisti n.29	S1	C/6	2	mq 14	€ 29,54

(v. visura storica per immobile - *allegati 18-19).*

Le unità immobiliari sono graficamente rappresentate dalle planimetrie catastali - *allegati 7 e 8* - che corrispondono allo stato di fatto e al progetto approvato.

7 - *"ALL'ACCERTAMENTO, IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO, SE, ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO, IL DEBITORE ESECUTATO RISULTAVA INTESTATARIO DEGLI IMMOBILI STESSI, IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI".*

All'Atto della notifica del pignoramento (11.03.2016), le unità immobiliari risultavano intestate a [redacted] in forza atto di compravendita del 17.10.1977 n. 158593 Rep., Notaio Dr. A. Barbato, registrato a Bergamo il 28.10.1977 al n. 16152 Vol. 71/M2 ed ivi trascritto in data 15.11.1977 ai nn. 22519/18274 (*vd. allegato 20*).

8 - *"ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE AI MEDESIMI BENI, CON LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE; ALLA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DI SUDDETTI TITOLI; ALL'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI RELATIVI AL BENE PIGNORATO".

Con istanza del 24.01.2017 lo scrivente ha chiesto l'autorizzazione per procedere agli accertamenti ipo-catastali che non sono stati effettuati perché non autorizzati.

Note:

Nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (vd. allegato 1) si specifica quanto segue:

- *esiste servitù di fognatura nonché' servitù di lesena (pilastro addossato ad una parete con funzione eminentemente decorativa) di cui all'atto in data 12 luglio 1967 n. 41846 di repertorio del notaio Carlo Leidi, registrato a Bergamo in data 24 luglio 1967 al n. 2403 e trascritto a Bergamo in data 08 agosto 1967 ai n.ri 14394/11145;*
- *esiste un atto di impegno (concessione di costruire) in data 12 luglio 1966 n.40257 di repertorio del notaio Carlo Leidi, registrato a Bergamo in data 27 luglio 1966 al n. 1963 e trascritto a Bergamo in data 04 agosto 1966 ai n.ri 12954/10139;*
- *è presente un vincolo di precario a favore del Comune di Seriate trascritto a Bergamo in data 13 aprile 1976 ai n.ri 7909/6709;*
- *esiste servitù Enel (relativa alla cabina esistente) trascritta a Bergamo in data 04 gennaio 1991 ai n.ri 396/320 a carico degli originari mappali 1863 e 1869;*
- *a carico dell'area facente parte del mappale 2247 sub 704 (bene comune non censibile dell'edificio [redacted], esiste servitù di passo pedonale e carrale a favore del mappale 1863 subb 701 e 702 (edificio [redacted].*
- *l'attuale accesso pedonale delle unità immobiliari poste sulla scala A dell'edificio [redacted] e l'accesso carrale al piano interrato di detto fabbricato, avviene provvisoriamente tramite un'area adibita a strada di proprietà della [redacted] (mappale 140), concessa in locazione alla società [redacted] (contratto di locazione in data 25 gennaio 2007, registrato a Milano 2 in data 29 gennaio 2007 al n. 1735 serie 3), che si dirama direttamente dalla via Cesare Battisti al civico 31. Il canone di locazione di detta strada e la relativa manutenzione resta a carico della società [redacted] la quale, dopo aver completato la prevista edificazione del secondo fabbricato - edificio [redacted] e le relative opere di urbanizzazione, avrà facoltà di rimuovere gli attuali cancelli sia pedonale che carrale e ricostruire a proprie spese il muro di recinzione con la proprietà [redacted] nonché di disdire il relativo contratto di locazione.*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

- *La [redacted] si riserva la facoltà - per quanto ancora di sua proprietà - di apportare tutte le modifiche e varianti che riterrà più opportune, sia alle porzioni condominiali comuni che alle altre porzioni immobiliari del complesso immobiliare in oggetto, in particolare a fronte delle previste opere di edificazione dell'edificio [redacted] nonché' sulle parti comuni di accesso alle autorimesse dell'edificio [redacted] che sulle altre porzioni immobiliari comuni poste al piano interrato di detto edificio (mappali 2247 sub. 702 - 703 - 704), al fine di poter realizzare il previsto collegamento pedonale e carrale di progetto di detta autorimessa con il nuovo piano interrato dell'edificio '[redacted]', nonché' di trasformare, in quattro o più autorimesse, gli attuali 10 posti auto di sua proprietà, identificati con i mappali 2247 subb da 727 al 736 compresi; il tutto senza l'obbligo di chiedere autorizzazioni o consenso ai condomini, ne' corrispondere indennità alcuna.*
- *Per espresso accordo tra le parti la cabina Enel, attualmente esistente sul mappale 1863 a servizio sia dell'edificio [redacted] che del costruendo edificio "[redacted]", sarà trasferita all'interno del predetto edificio [redacted]" ed a lavori ultimati tale manufatto farà parte comune dell'intero complesso residenziale "[redacted]"; pertanto le spese di manutenzione sia ordinarie che straordinarie saranno a carico di tutti i condomini dell'intero complesso residenziale, proporzionalmente ai millesimi di competenza.*

Spese condominiali

L'amministratore del condominio, [redacted] con mail del 25.01.2017 ha comunicato che l'importo annuo delle spese di gestione è di circa € 1.700,00, mentre l'importo delle spese condominiali non pagate degli ultimi due anni anteriori alla data della perizia è di circa € 3.500,00 (*vd consuntivi ripartizioni – allegato 21).*

Nell'assemblea straordinaria del 19.10.2016 è stato deliberato il rifacimento del manto di copertura condominiale e deciso l'accantonamento della somma di € 100.000,00 per la copertura economica dell'intervento (*vedi piano di riparto allegato al verbale – allegato 22).*

9 - "ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI"

Aspetto economico e criterio di stima

Lo scrivente perito estimatore ritiene che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione dell'appartamento e del posto auto sia quello sintetico.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

Il criterio di stima sintetico si attua comparando l'immobile da valutare con altri immobili di vendite effettuate, i cui prezzi sono quindi certi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'immobile che è oggetto della presente stima: si è determinato così il prezzo medio ordinario di mercato al mq riferito a gennaio 2017.

Al prezzo medio ordinario di mercato sono stati applicati i coefficienti di differenziazione di seguito riportati, in relazione alle specifiche condizioni intrinseche dell'immobile rispetto a quello medio ordinario, pervenendo così alla stima del più probabile valore venale delle unità immobiliari:

Le fonti di informazione sono:

- Agenzia immobiliare di zona.
- Osservatorio dei valori del mercato immobiliare (Agenzia del Territorio);
- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia (F.I.M.A.A.);
- Case e terreni- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia (APPE – Confedilizia).

Lo scrivente inoltre ha:

a) adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva.

b) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

Dati metrici e determinazione della superficie commerciabile

Le misure delle superfici reali sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; in seguito alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciabile.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciabile
- superficie appartamento:	mq 102,20	1	mq 102,20
- superficie aree esclusive	mq 46,60	0,8	mq 37,28
Superficie commerciale appartamento			**mq 139,48**
Superficie commerciale posto auto			**mq 13,00**

Valore di mercato dell'immobile

Lo scrivente, svolte le indagini di mercato ed esaminati i prezzi delle fonti di informazioni testé citate, ha determinato il valore medio ordinario di mercato al mq di unità immobiliari residenziali di recente costruzione ubicati nella zona di Seriate, dove è ubicato l'immobile pignorato, in € 1.600,00/mq.

A tale prezzo sono stati applicati i coefficienti di differenziazione di seguito riportati pervenendo così al più probabile valore di mercato al mq dell'immobile oggetto di stima.

- Coefficiente piano	0,90
- Coefficiente di conservazione o manutenzione (compreso il rifacimento del tetto)	0,95
- Coefficiente di luminosità e orientamento	0,95
- Coefficiente di grandezza e funzionalità	1,00
Coefficiente complessivo	0,81

Valore di mercato dell'unità immobiliare al mq: € 1.600,00 x 0,81 = € 1.296,00/mq.

Appartamento (mappale 2247 sub.706):		
mq 139,48 x € 1.296,00/mq	€	180.766,08
Posto auto (mappale 2247sub.740)		
mq. 13,00 valutazione a corpo	€	10.000,00
	€	190.766,08
A detrarsi:		
- 5% per mancanza di garanzia da vizi e difetti (in relazione alle buone condizioni di conservazione e manutenzione si stima nella percentuale del 5% la riduzione del valore per mancanza di garanzia da vizi e difetti)	€	9.538,30
- 25% per contratto di locazione scadenza 30.06.2020 sull'importo di € 180.766,08	€	45.191,52
	€	136.036,26
Valore di mercato delle unità immobiliari riferito a gennaio 2017 *in arrotondamento* (euro centotrentaseimila/00)	**€**	**136.000,00**

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

10 - "ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI, SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO PER CIASCUNA UNITA' IL VALORE, LA SUPERFICIE E I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL FRAZIONAMENTO CATASTALE".

Lo scrivente ha provveduto alla formazione dei lotti di vendita come precisato a pag. 5.

11 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI"

Le unità immobiliari pignorate, appartamento con posto auto, non sono divisibili.

12 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO. LADDOVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHI LA DATA DI REGISTAZIONE, E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, NONCHE' L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRNTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO"

L'immobile è locato ai sig.ri [redacted]

con contratto di affitto stipulato in data 01.07.2016, registrato al n. 3582/2016, della durata di 4+4 anni, con scadenza in data 30.06.2020 con tacito rinnovo (*vd. allegato 23*).

Nota: L'atto di pignoramento è del 17.03.2016 (trascritto in data 29.03.2016) ed il contratto è stato stipulato in data 01.07.2016.

13 - "ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI NON SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPOPRIATIVA PER P.U."

Gli immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14 - "ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILE E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI"

Si allegano le schede catastali (*allegato 7-8*) mentre le fotografie sono state riportate nella relazione.

* * *

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

LOTTO 2

composto da:

appartamento posto al piano primo dell'Edificio [redacted]cala A,

identificato con il mappale 2247, sub 710

ubicato in Seriate, via Cesare Battisti, 31

L'ESPERTO ESTIMATORE PROVVEDA

1 - *"ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE"*

Identificazione catastale:

Comune di Seriate

Appartamento identificato catastalmente con il fg. 26, mappale 2247, sub 710 – vd. planimetria catastale, *allegato 24.*

Confini:

Appartamento, partendo da nord e ruotando in senso orario: altra unità immobiliare mapp.2247 sub. 711, disimpegno e scala comune mapp.2247 sub. 702 su due lati.

Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

2 - *" AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE"*

L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo (*vd. planimetria catastale, allegato 24).*

L'immobile pignorato è parte integrante del fabbricato condominiale denominato Edificio [redacted] ristrutturato nel 2006, elevato su quattro piani fuori terra e uno interrato, servito da due vani scale e ascensore, ubicato in zona semicentrale nel Comune di Seriate all'interno della via Cesare Battisti n.31 e della via XXIV Maggio (v. foto aerea 2 e foto 3-4).

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93076be72f9485

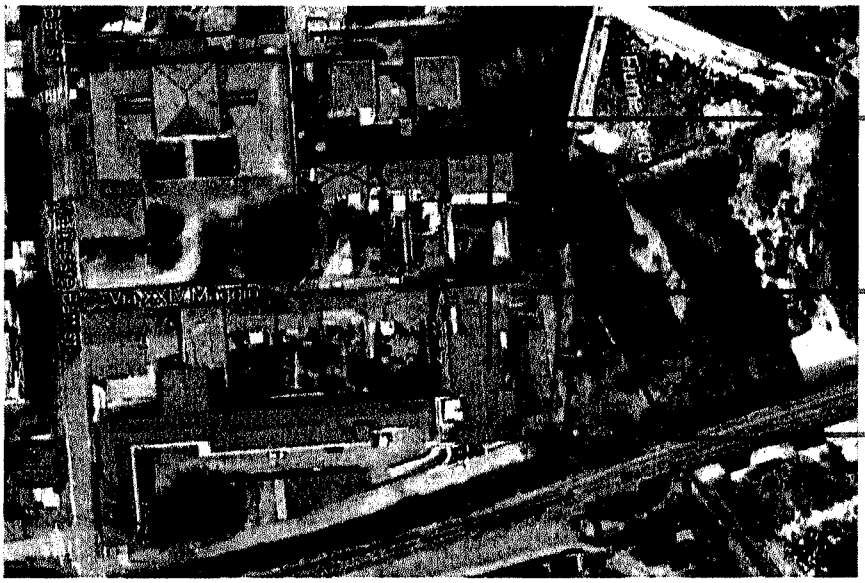


Foto aerea 2



Foto 3

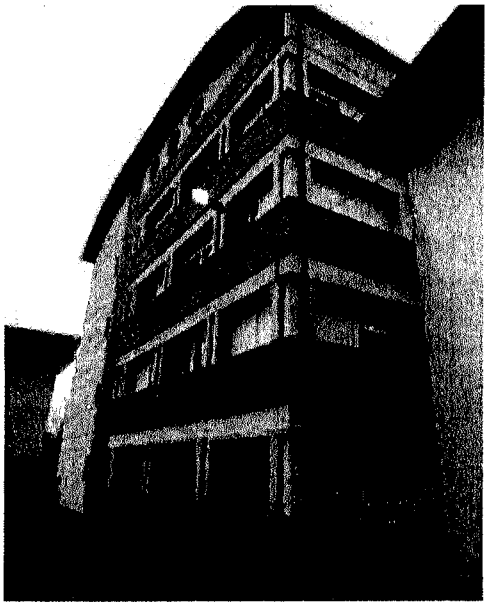


Foto 4

L'accesso carrale al fabbricato, in attesa della realizzazione dell'edificio avviene dal tratto di strada privata a fondo chiuso, mappale 140 (*evidenziato in rosso nell'estratto mappa allegato 6*), di proprietà della e in locazione a con contratto di locazione in data 25.01.2007 registrato a Milano 2 in data 29.01.2007 al n.1735 serie 3, che diparte dalla via Cesare Battisti.

Il fabbricato ha due accessi pedonali; quello che diparte dalla via Cesare Battisti, testé citato, consente l'accesso pedonale alla scala A, mentre quello della via XXIV Maggio, civico 12/A alla scala B.

Il piano interrato del fabbricato, adibito a box e posti auto, collega la scala A con la scala B.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

L'immobile pignorato è comprensivo della proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni come per legge, artt. 1117 e seguenti del C.C., nonché come da Regolamento di Condominio Contrattuale (*vd. allegato 1*) e come meglio specificato nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*) ed in particolare:

- mappale 2247 sub 701 (cortile, scala, disimpegno, locale caldaia, sottocentrale termica, centrale idrica, intercapedine);
- mappale 2247 sub 702 (disimpegno, locale immondizia, locale contatori, locale ascensore), bene comune non censibile ai subb. 705, 706, 707, 710, 711, 712, 715, 716, 717, 720, 721, 722, 725;
- mappale 2247 sub 703 (cortile, ingresso, vano scala, locale immondizia, locale contatori, locale ascensore, disimpegno), bene comune non censibile ai subb. 708, 709, 713, 714, 718, 719, 723, 724, 726.

Il tutto come meglio rappresentato dall'elaborato planimetrico per la suddivisione dei subalterni *(vd. Allegato 9)* .

Nota:

Gli spazi ed enti comuni, l'attuale regolamento condominiale e le relative tabelle millesimali dell'edificio [redacted] *saranno rivedute ed integrate con le altre parti comuni del nuovo edificio* [redacted] *che saranno di proprietà e di uso comune a tutti i condomini del complesso immobiliare denominato* [redacted] *come meglio specificato nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (vd. allegato 1).*

L'appartamento fa parte del condominio per millesimi 34,856.

La vita condominiale è regolata dal regolamento di condominio contrattuale allegato all'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*).

L'immobile è gravato dalle servitù e dai vincoli descritti nell'atto di vendita rep. n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*).

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE

1) Caratteristiche della zona:	zona semi centrale, edificata a destinazione prevalentemente residenziale con traffico di media intensità e con parcheggi insufficienti.
2) Servizi di zona:	vicinanza ai negozi al dettaglio di prima necessità (sufficiente), verde pubblico (sufficiente), scuole primarie (sufficiente), servizi comunali (sufficiente).
3) Collegamenti stradali e pubblici:	vicinanza alla Strada Provinciale SP17 e stazione ferroviaria di Seriate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO DI CUI E' PARTE INTEGRANTE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

a - Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Strutture verticali:	materiale: cemento armato condizioni: buone
Solai:	tipologia: c.a. e laterizio condizioni: buone
Tetto:	tipologia: a volta rivestimento: lastre di rame condizioni: insufficienti

b - Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	tipologia: a battente con vetro doppio materiale: legno condizioni: buone

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

c- Finiture dell'appartamento (vd. foto da 12 a 15)

Imp. elettrico:	condizioni: buone Si allega certificato di conformità a regola d'arte – *vd. allegato 25.*
Imp. riscaldamento:	tipologia: centralizzato a gas metano condizioni: buone elementi radianti: ferro condizioni: buone L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica e risulta in classe C– *vd. allegato 26.*
Infissi Interni:	tipologia: a battente materiale: laminato condizioni: buone
Pavimento interno:	cucina e bagno: materiale: ceramica condizioni: buone

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

	camera e disimpegno: materiale: parquet condizioni: buone
Rivestimento:	bagni e cucina: materiale: ceramica condizioni: buone camere, disimpegno e soggiorno: materiale: gesso condizioni: buone

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento, correlate all'anno di ristrutturazione del 2006 sono discrete.

Le foto ritraggono alcuni locali dell'appartamento.

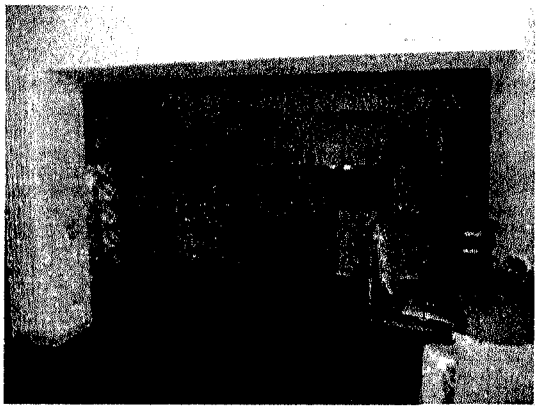


Foto 12 - soggiorno e angolo cottura

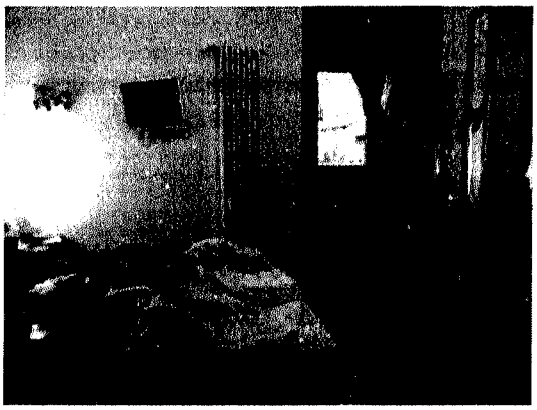


Foto 13 – camera

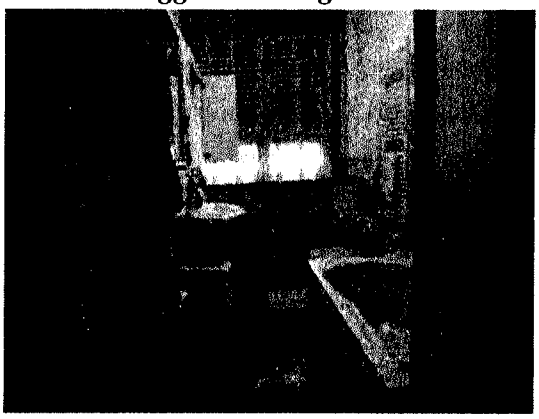


Foto 14 - bagno

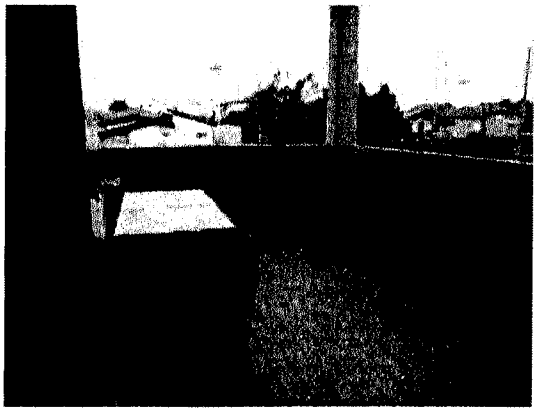


Foto 15 – terrazzo

3 - ***"PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 1.9.1967, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE N. 47/85, INDICHI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE;"***

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato costruito in epoca antecedente al 1967 (v. risposta al successivo quesito).

4 - ***"PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFETTUATE IN***

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

DIFFORMITA' DELLA STESSA ED IN TALI CASI, INDICHI SE IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO E A VERSARE LA RELATIVA OBLAZIONE AI SENSI DELLE LEGGI 47/1985 E 724/1994 INDICANDO LO STATO DEL PROCEDIMENTO; NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, CONTROLLI LA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DPR 6.6.2001 N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6 COMMA l.47/1985 OVVERO DALL'ART. 46, 5 COMMA DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO DI SANATORIA ".

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato oggetto di ristrutturazione in forza di Permesso di Costruire E/04/187 del 15.06.2004 (*vd. allegato 12*), successiva Richiesta di coloritura facciata Pratica Edilizia E/04/187/1 del 11.07.2005 (*vd. allegato 13*), Denuncia di Inizio Attività in variante E/04/187/2 del 28.07.2005 per diversa distribuzione interna, modifiche al piano interrato e alla copertura (*vd. allegato 14*), Permesso di Costruire in variante E/04/187/3 del 03.02.2006 per recupero del sottotetto esistente (*vd. allegato 15*) e Denuncia di Inizio Attività in variante E/04/187/4 del 14.11.2006 per diversa distribuzione interna (*vd. allegato 16).*

La richiesta di certificato di agibilità è stata presentata in data 01.08.2007 e in base all'art. 25 del DPR n.380 del 2001 risulta attestata (*vd. allegato 17*).

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta conforme alle tavole di progetto approvate.

5 - ***"PER I TERRENI ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE, A NORMA DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985"***

Trattasi di unità immobiliare facenti parte di fabbricato condominiale avente area di pertinenza inferiore a mq 5.000.

6 - ***"ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO ALTRESI' GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N.1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA***

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93076be72f9485

PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E , IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA' NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE"

Catasto fabbricati

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Seriate (BG), intestate a [redacted] come segue:

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Rendita
Fg	mapp.	Sub	via	piano	Cat.	Cl	stenza	Catastale
26	2247	710	Via C. Battisti n.29	1	A/2	2	vani 3,5	€ 289,22

(v. visura storica per immobile - *allegato 27).*

L'unità immobiliare è graficamente rappresentata dalla planimetria catastale - *allegato 24* - che corrisponde allo stato di fatto e al progetto approvato.

7 - *"ALL'ACCERTAMENTO, IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO, SE, ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO, IL DEBITORE ESECUTATO RISULTAVA INTESTATARIO DEGLI IMMOBILI STESSI, IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI".*

All'Atto della notifica del pignoramento (11.03.2016), l'unità immobiliare risultava intestate a [redacted] in forza atto di compravendita del 17.10.1977 n. 158593 Rep., Notaio Dr. A. Barbato, registrato a Bergamo il 28.10.1977 al n. 16152 Vol. 71/M2 ed ivi trascritto in data 15.11.1977 ai nn. 22519/18274 (*vd. allegato 20*).

8 - *"ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE AI MEDESIMI BENI, CON LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE; ALLA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DI SUDDETTI TITOLI; ALL'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI RELATIVI AL BENE PIGNORATO".

Con istanza del 24.01.2017 lo scrivente ha chiesto l'autorizzazione per procedere agli accertamenti ipo-catastali che non sono stati effettuati perché non autorizzati.

Note:

Nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (vd.allegato 1) si specifica quanto segue:

- *esiste servitù di fognatura nonché' servitù di lesena (pilastro addossato ad una parete con funzione eminentemente decorativa) di cui all'atto in data 12 luglio 1967 n. 41846 di repertorio del notaio Carlo Leidi, registrato a Bergamo in data 24 luglio 1967 al n. 2403 e trascritto a Bergamo in data 08 agosto 1967 ai n.ri 14394/11145;*
- *esiste un atto di impegno (concessione di costruire) in data 12 luglio 1966 n.40257 di repertorio del notaio Carlo Leidi, registrato a Bergamo in data 27 luglio 1966 al n. 1963 e trascritto a Bergamo in data 04 agosto 1966 ai n.ri 12954/10139;*
- *è presente un vincolo di precario a favore del Comune di Seriate trascritto a Bergamo in data 13 aprile 1976 ai n.ri 7909/6709;*
- *esiste servitù Enel (relativa alla cabina esistente) trascritta a Bergamo in data 04 gennaio 1991 ai n.ri 396/320 a carico degli originari mappali 1863 e 1869;*
- *a carico dell'area facente parte del mappale 2247 sub 704 (bene comune non censibile dell'edificio "[redacted]", esiste servitù di passo pedonale e carrale a favore del mappale 1863 subb 701 e 702 (edificio "[redacted]").*
- *l'attuale accesso pedonale delle unità immobiliari poste sulla scala A dell'edificio "[redacted]" e l'accesso carrale al piano interrato di detto fabbricato, avviene provvisoriamente tramite un'area adibita a strada di proprietà della [redacted] (mappale 140), concessa in locazione alla società [redacted] (contratto di locazione in data 25 gennaio 2007, registrato a Milano 2 in data 29 gennaio 2007 al n. 1735 serie 3), che si dirama direttamente dalla via Cesare Battisti al civico 31. Il canone di locazione di detta strada e la relativa manutenzione resta a carico della [redacted] la quale, dopo aver completato la prevista edificazione del secondo fabbricato - edificio "[redacted]" - e le relative opere di urbanizzazione, avrà facoltà di rimuovere gli attuali cancelli sia pedonale che carrale e ricostruire a proprie spese il muro di recinzione con la proprietà [redacted] nonché' di disdire il relativo contratto di locazione.*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

- [redacted] *si riserva la facoltà - per quanto ancora di sua proprietà - di apportare tutte le modifiche e varianti che riterrà più opportune, sia alle porzioni condominiali comuni che alle altre porzioni immobiliari del complesso immobiliare in oggetto, in particolare a fronte delle previste opere di edificazione dell'edificio "[redacted], nonché' sulle parti comuni di accesso alle autorimesse dell'edificio [redacted]" che sulle altre porzioni immobiliari comuni poste al piano interrato di detto edificio (mappali 2247 sub. 702 - 703 - 704), al fine di poter realizzare il previsto collegamento pedonale e carrale di progetto di detta autorimessa con il nuovo piano interrato dell'edificio [redacted], nonché' di trasformare, in quattro o più autorimesse, gli attuali 10 posti auto di sua proprietà, identificati con i mappali 2247 subb da 727 al 736 compresi; il tutto senza l'obbligo di chiedere autorizzazioni o consenso ai condomini, ne' corrispondere indennità alcuna.*
- *Per espresso accordo tra le parti la cabina Enel, attualmente esistente sul mappale 1863 a servizio sia dell'edificio "[redacted]" che del costruendo edificio [redacted]", sarà trasferita all'interno del predetto edificio "[redacted] ed a lavori ultimati tale manufatto farà parte comune dell'intero complesso residenziale [redacted]; pertanto le spese di manutenzione sia ordinarie che straordinarie saranno a carico di tutti i condomini dell'intero complesso residenziale, proporzionalmente ai millesimi di competenza.*

Spese condominiali

L'amministratore del condominio,[redacted] con mail del 25.01.2017 ha comunicato che l'importo annuo delle spese di gestione è di circa € 1.700,00, mentre l'importo delle spese condominiali non pagate degli ultimi due anni anteriori alla data della perizia è di circa € 3.000,00 (*vd consuntivi ripartizioni – allegato 21).*

Nell'assemblea straordinaria del 19.10.2016 è stato deliberato il rifacimento del manto di copertura condominiale e deciso l'accantonamento della somma di € 100.000,00 per la copertura economica dell'intervento (*vedi piano di riparto allegato al verbale – allegato 22).*

9 - "ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI"

Aspetto economico e criterio di stima

Lo scrivente perito estimatore ritiene che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione dell'appartamento sia quello sintetico.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93007bbe72f9485

Il criterio di stima sintetico si attua comparando l'immobile da valutare con altri immobili di vendite effettuate, i cui prezzi sono quindi certi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'immobile che è oggetto della presente stima: si è determinato così il prezzo medio ordinario di mercato al mq riferito a gennaio 2017.

Al prezzo medio ordinario di mercato sono stati applicati i coefficienti di differenziazione di seguito riportati, in relazione alle specifiche condizioni intrinseche dell'immobile rispetto a quello medio ordinario, pervenendo così alla stima del più probabile valore venale delle unità immobiliari.

Le fonti di informazione sono:

- Agenzia immobiliare di zona.
- Osservatorio dei valori del mercato immobiliare (Agenzia del Territorio);
- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia (F.I.M.A.A.);
- Case e terreni- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia (APPE – Confedilizia).

Lo scrivente inoltre ha:

c) adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva.

d) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

Dati metrici e determinazione della superficie commerciabile

Le misure delle superfici reali sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; in seguito alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciabile.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciabile
- superficie appartamento:	mq 73,70	1	mq 73,70
- superficie terrazzo	mq 13,16	0,3	mq 3,95
Superficie commerciale appartamento			**mq 77,65**

Valore di mercato dell'immobile

Lo scrivente, svolte le indagini di mercato ed esaminati i prezzi delle fonti di informazioni testé citate, ha determinato il valore medio ordinario di mercato al mq di unità immobiliari residenziali di recente costruzione ubicati nella zona di Seriate, dove è ubicato l'immobile pignorato, in € 1.600,00/mq.

A tale prezzo sono stati applicati i coefficienti di differenziazione di seguito riportati pervenendo così al più probabile valore di mercato al mq dell'immobile oggetto di stima.

- Coefficiente piano	0,90
- Coefficiente di conservazione o manutenzione (compreso il rifacimento del tetto)	0,95
- Coefficiente di luminosità e orientamento	0,95
- Coefficiente di grandezza e funzionalità	1,00
Coefficiente complessivo	0,81

Valore di mercato dell'unità immobiliare al mq: € 1.600,00 x 0,81 = € 1.296,00/mq.

Appartamento (mappale 2247 sub.710):

mq 77,65 x € 1.296,00/mq	€	100.634,40
A detrarsi:		
- 5% per mancanza di garanzia da vizi e difetti (in relazione alle buone condizioni di conservazione e manutenzione si stima in 5% la riduzione de valore per mancanza di vizi e difetti)	€	5.031,72
- 15% per contratto di locazione scadenza 31.03.2018 sull'importo di € 100.634,40	€	15.095,16
	€	80.507,52
Valore di mercato dell'unità immobiliare riferito a gennaio 2017 *in arrotondamento* (euro ottantamilacinquecento/00)	€	**80.500,00**

10 - *"ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI, SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO PER CIASCUNA UNITA' IL VALORE, LA SUPERFICIE E I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL FRAZIONAMENTO CATASTALE".*

Lo scrivente ha provveduto alla formazione dei lotti di vendita come precisato a pag. 5.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b83727f95d9307bbe72f9485

11 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI"

L'unità immobiliare pignorata non è divisibile.

12 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO. LADDOVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHI LA DATA DI REGISTAZIONE, E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, NONCHE' L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRNTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO"

L'immobile è locato alla sig.ra [redacted] con contratto di locazione stipulato il 31.05.2015, della durata di 4+4 anni, con scadenza in data 31.03.2018 con tacito rinnovo (*vd. allegato 28*).

Note:

- La copia del contratto di locazione è stata consegnata dalla sig [redacted]

- Non è stato possibile accertare gli estremi della registrazione.

13 - "ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI NON SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPOPRIATIVA PER P.U."

L'immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14 - "ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILE E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI"

Si allega la scheda catastale (*allegato 24*) mentre le fotografie sono state riportate nella relazione.

* * *

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

LOTTO 3

composto da:

- **appartamento posto al piano primo dell'Edificio [redacted]cala A, identificato con il mappale 2247 sub.711;**
- **posto auto al piano interrato, identificato con il mappale 2247 sub.741.**

ubicati in Seriate, via Cesare Battisti, 31

L'ESPERTO ESTIMATORE PROVVEDA

1 - *"ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE"*

Identificazione catastale:

Comune di Seriate

- Appartamento identificato catastalmente con il fg. 26, mappale 2247, sub 711 – vd. planimetria catastale, *allegato 29.*
- Posto auto interrato identificato catastalmente con il fg. 26, mappale 2247, sub 741 – vd. planimetria catastale, *allegato 30.*

Confini:

- Appartamento, partendo da nord e ruotando in senso orario: altra unità immobiliare mapp.2247 sub.714, prospetto su area comune, altre unità immobiliare mapp.2247 sub. 710-712 e disimpegno comune mapp.2247 sub. 702.
- Posto auto, partendo da nord e ruotando in senso orario: altra unità immobiliare mapp.2247 sub.740, area comune mapp.2247 sub. 704 su due lati.

Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

2 - *" AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE"*

L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere e balcone (*vd. planimetria catastale, allegato 29).*

Il posto auto sub 741 (vd. foto 23) posto al piano interrato è rappresentato dalla planimetria catastale (*vd. allegato 30*).

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

Gli immobili pignorati sono parte integrante del fabbricato condominiale denominato Edificio [redacted] ristrutturato nel 2006, elevato su quattro piani fuori terra e uno interrato, servito da due vani scale e ascensore, ubicato in zona semicentrale nel Comune di Seriate all'interno della via Cesare Battisti n.31 e della via XXIV Maggio (v. foto aerea 2 e foto 3-4).

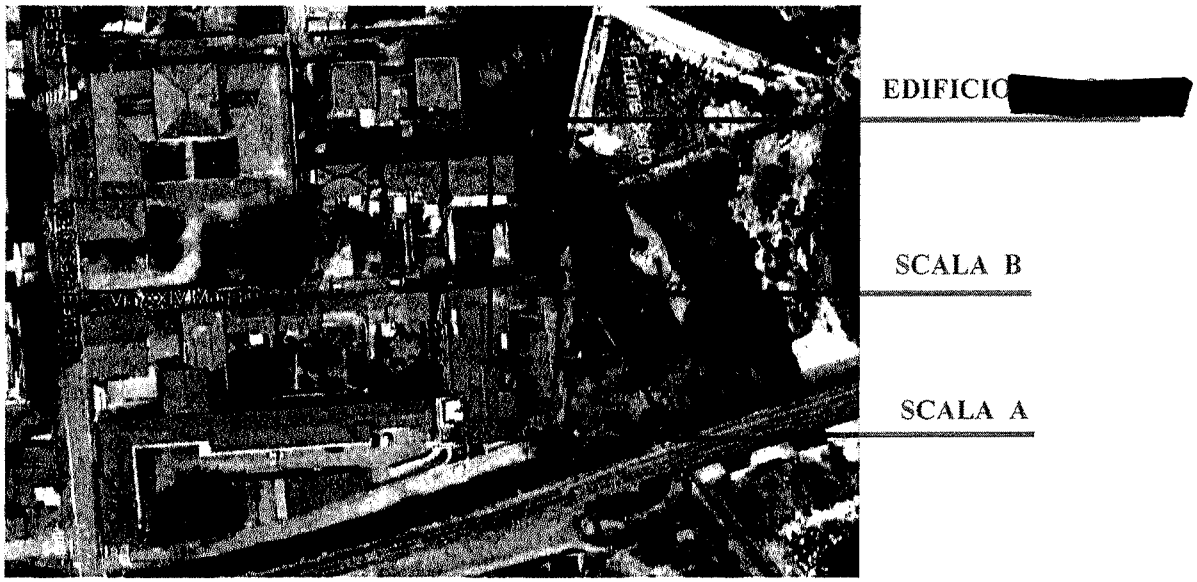


Foto aerea 2



Foto 3

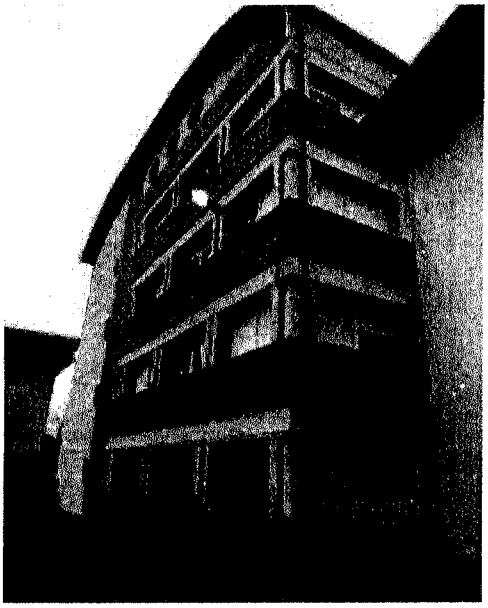


Foto 4

L'accesso carrale al fabbricato, in attesa della realizzazione dell'edificio [redacted] avviene dal tratto di strada privata a fondo chiuso, mappale 140 (*evidenziato in rosso nell'estratto mappa allegato 6*), di proprietà della [redacted] e in locazione a [redacted] con contratto di locazione in data 25.01.2007 registrato a Milano 2 in data 29.01.2007 al n.1735 serie 3, che diparte dalla via Cesare Battisti.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

Il fabbricato ha due accessi pedonali; quello che diparte dalla via Cesare Battisti, testé citato, consente l'accesso pedonale alla scala A, mentre quello della via XXIV Maggio, civico 12/A, alla scala B.

Il piano interrato del fabbricato, adibito a box e posti auto, collega la scala A con la scala B.

Gli immobili pignorati sono comprensivi della proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni come per legge, artt. 1117 e seguenti del C.C., nonché come da Regolamento di Condominio Contrattuale (*vd. allegato 1*) e come meglio specificato nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*) ed in particolare:

- mappale 2247 sub 701 (cortile, scala, disimpegno, locale caldaia, sottocentrale termica, centrale idrica, intercapedine);
- mappale 2247 sub 702 (disimpegno, locale immondizia, locale contatori, locale ascensore), bene comune non censibile ai subb. 705, 706, 707, 710, 711, 712, 715, 716, 717, 720, 721, 722, 725;
- mappale 2247 sub 703 (cortile, ingresso, vano scala, locale immondizia, locale contatori, locale ascensore, disimpegno), bene comune non censibile ai subb. 708, 709, 713, 714, 718, 719, 723, 724, 726;

Il tutto come meglio rappresentato dall'elaborato planimetrico per la suddivisione dei subalterni *(vd. Allegato 9)*.

Nota:

Gli spazi ed enti comuni, l'attuale regolamento condominiale e le relative tabelle millesimali dell'edificio [redacted] saranno rivedute ed integrate con le altre parti comuni del nuovo edificio [redacted] e saranno di proprietà e di uso comune a tutti i condomini del complesso immobiliare denominato Residenz[redacted]me meglio specificato nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (vd. allegato 1).

L'appartamento fa parte del condominio per millesimi 42,727

Il posto auto fa parte del condominio per millesimi 3,194.

La vita condominiale è regolata dal regolamento di condominio contrattuale allegato all'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*).

L'immobile è gravato dalle servitù e dai vincoli descritti nell'atto di vendita rep. n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. All.to 1*).

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE

1) Caratteristiche della zona:	zona semi centrale, edificata a destinazione prevalentemente residenziale con traffico di media intensità e con parcheggi insufficienti.
2) Servizi di zona:	vicinanza ai negozi al dettaglio di prima necessità (sufficiente), verde pubblico (sufficiente), scuole primarie (sufficiente), servizi comunali (sufficiente).
3) Collegamenti stradali e pubblici:	vicinanza alla Strada Provinciale SP17 e stazione ferroviaria di Seriate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO DI CUI E' PARTE INTEGRANTE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

a - Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Strutture verticali:	materiale: cemento armato condizioni: buone
Solai:	tipologia: c.a. e laterizio condizioni: buone
Tetto:	tipologia: a volta rivestimento: lastre di rame condizioni: insufficienti

b - Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	tipologia: a battente con vetro doppio materiale: legno condizioni: buone

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

c- Finiture dell'appartamento (vd. foto da 16 a 23)

Imp. elettrico:	condizioni: buone Si allega certificato di conformità a regola d'arte – *vd. allegato 31.*
Imp. riscaldamento:	tipologia: centralizzato a gas metano condizioni: buone elementi radianti: ferro condizioni: buone L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica e risulta in classe C– *vd. allegato 32.*
Infissi Interni:	tipologia: a battente materiale: laminato condizioni: buone
Pavimento interno:	cucina e bagno: materiale: ceramica condizioni: buone camera e disimpegno: materiale: parquet condizioni: buone
Rivestimento:	bagni e cucina: materiale: ceramica condizioni: buone camere, disimpegno e soggiorno: materiale: gesso condizioni: buone

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento, correlate all'anno di ristrutturazione del 2006 sono discrete.

Le foto ritraggono alcuni locali dell'appartamento e il posto auto.



Foto 16 - soggiorno

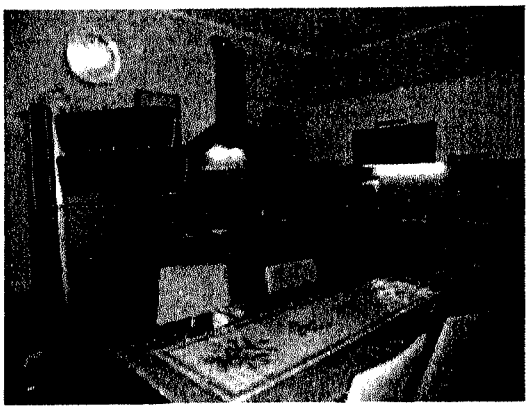


Foto 17 – angolo cottura

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485



Foto 18 - camera

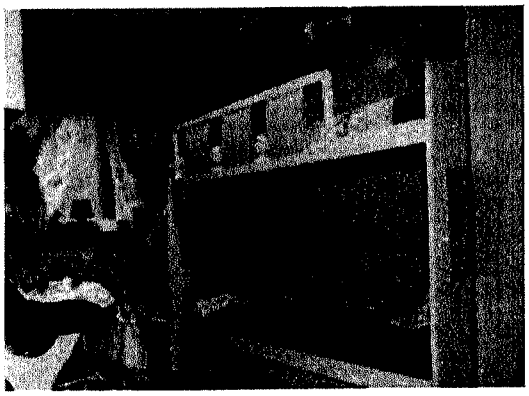


Foto 19 – camera



Foto 20 - bagno

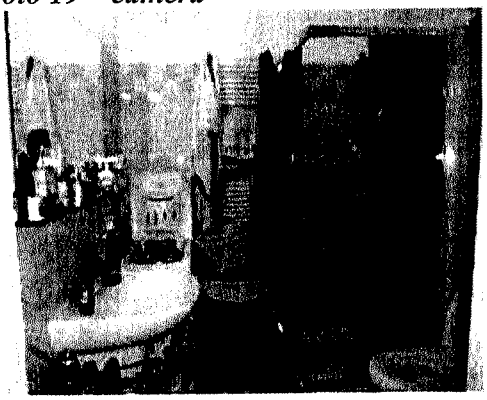


Foto 21– bagno

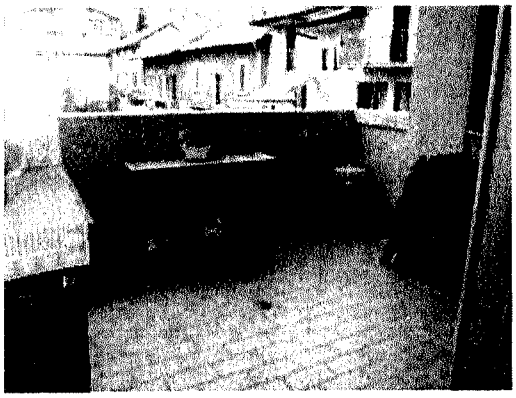


Foto 22- terrazzo

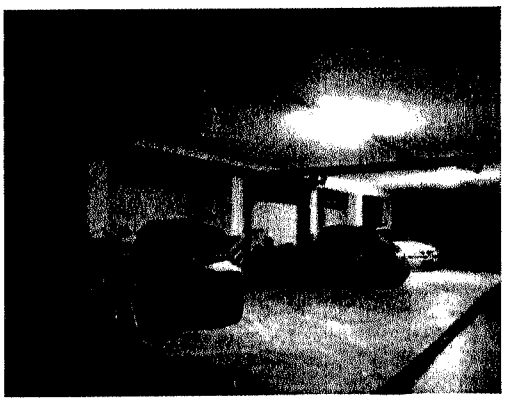


Foto 23- posto auto

3 - *"PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 1.9.1967, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE N. 47/85, INDICHI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE;"*

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato costruito in epoca antecedente al 1967 (v. risposta al successivo quesito).

4 - *"PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFETTUATE IN*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

DIFFORMITA' DELLA STESSA ED IN TALI CASI, INDICHI SE IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO E A VERSARE LA RELATIVA OBLAZIONE AI SENSI DELLE LEGGI 47/1985 E 724/1994 INDICANDO LO STATO DEL PROCEDIMENTO; NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, CONTROLLI LA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DPR 6.6.2001 N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6 COMMA l.47/1985 OVVERO DALL'ART. 46, 5 COMMA DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO DI SANATORIA ".

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato oggetto di ristrutturazione in forza di Permesso di Costruire E/04/187 del 15.06.2004 (*vd. allegato 12*), successiva Richiesta di coloritura facciata Pratica Edilizia E/04/187/1 del 11.07.2005 (*vd. allegato 13*), Denuncia di Inizio Attività in variante E/04/187/2 del 28.07.2005 per diversa distribuzione interna, modifiche al piano interrato e alla copertura (*vd. allegato 14*), Permesso di Costruire in variante E/04/187/3 del 03.02.2006 per recupero del sottotetto esistente (*vd. allegato 15*) e Denuncia di Inizio Attività in variante E/04/187/4 del 14.11.2006 per diversa distribuzione interna (*vd. allegato 16).*

La richiesta di certificato di agibilità è stata presentata in data 01.08.2007 e in base all'art. 25 del DPR n.380 del 2001 risulta attestata (*vd. allegato 17*).

Lo stato di fatto delle unità immobiliari risulta conforme alle tavole di progetto approvate.

5 - ***"PER I TERRENI ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE, A NORMA DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985"***

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di fabbricato condominiale avente area di pertinenza inferiore a mq 5.000.

6 - ***"ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO ALTRESI' GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N.1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA***

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E , IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA' NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE"

Catasto fabbricati

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Seriate (BG), intestate a [redacted] come segue:

Mappa			Ubicazione		Classamento		Consi-	Rendita
Fg	mapp.	Sub	via	piano	Cat.	Cl	stenza	Catastale
26	2247	711	Via C. Battisti n.29	1	A/2	2	vani 5	€ 413,17
26	2247	741	Via C. Battisti n.29	S1	C/6	2	mq 13	€ 29,54

(vd. visura storica per immobile - *allegati 33-34).*

Le unità immobiliari sono graficamente rappresentate dalle planimetrie catastali - *allegati 29-30* - che corrispondono allo stato di fatto e al progetto approvato.

7 - *"ALL'ACCERTAMENTO, IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO, SE, ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO, IL DEBITORE ESECUTATO RISULTAVA INTESTATARIO DEGLI IMMOBILI STESSI, IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI".*

All'Atto della notifica del pignoramento (11.03.2016), le unità immobiliari risultavano intestate a [redacted] in forza atto di compravendita del 17.10.1977 n. 158593 Rep., Notaio Dr. A. Barbato, registrato a Bergamo il 28.10.1977 al n. 16152 Vol. 71/M2 ed ivi trascritto in data 15.11.1977 ai nn. 22519/18274 (*vd. allegato 20*).

8 - *"ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE AI MEDESIMI BENI, CON LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE; ALLA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DI SUDDETTI TITOLI; ALL'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93907bbe72f9485

ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI RELATIVI AL BENE PIGNORATO".

Con istanza del 24.01.2017 lo scrivente ha chiesto l'autorizzazione per procedere agli accertamenti ipo-catastali che non sono stati effettuati perché non autorizzati.

Note:

Nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (v.allegato 1) si specifica quanto segue:

- *esiste servitù di fognatura nonché' servitù di lesena (pilastro addossato ad una parete con funzione eminentemente decorativa) di cui all'atto in data 12 luglio 1967 n. 41846 di repertorio del notaio Carlo Leidi, registrato a Bergamo in data 24 luglio 1967 al n. 2403 e trascritto a Bergamo in data 08 agosto 1967 ai n.ri 14394/11145;*
- *esiste un atto di impegno (concessione di costruire) in data 12 luglio 1966 n.40257 di repertorio del notaio Carlo Leidi, registrato a Bergamo in data 27 luglio 1966 al n. 1963 e trascritto a Bergamo in data 04 agosto 1966 ai n.ri 12954/10139;*
- *è presente un vincolo di precario a favore del Comune di Seriate trascritto a Bergamo in data 13 aprile 1976 ai n.ri 7909/6709;*
- *esiste servitù Enel (relativa alla cabina esistente) trascritta a Bergamo in data 04 gennaio 1991 ai n.ri 396/320 a carico degli originari mappali 1863 e 1869;*
- *a carico dell'area facente parte del mappale 2247 sub 704 (bene comune non censibile dell'edificio [redacted]), esiste servitù di passo pedonale e carrale a favore del mappale 1863 subb 701 e 702 (edificio [redacted]).*
- *l'attuale accesso pedonale delle unità immobiliari poste sulla scala A dell'edificio [redacted]' e l'accesso carrale al piano interrato di detto fabbricato, avviene provvisoriamente tramite un'area adibita a strada di proprietà della [redacted] (mappale 140), concessa in locazione alla società [redacted] (contratto di locazione in data 25 gennaio 2007, registrato a Milano 2 in data 29 gennaio 2007 al n. 1735 serie 3), che si dirama direttamente dalla via Cesare Battisti al civico 31. Il canone di locazione di detta strada e la relativa manutenzione resta a carico della società [redacted] la quale, dopo aver completato la prevista edificazione del secondo fabbricato - edificio [redacted] - e le relative opere di urbanizzazione, avrà facoltà di rimuovere gli attuali cancelli sia pedonale che carrale e ricostruire a proprie spese il muro di recinzione con la proprietà [redacted] nonché' di disdire il relativo contratto di locazione.*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

- *La [redacted] si riserva la facoltà - per quanto ancora di sua proprietà - di apportare tutte le modifiche e varianti che riterrà più opportune, sia alle porzioni condominiali comuni che alle altre porzioni immobiliari del complesso immobiliare in oggetto, in particolare a fronte delle previste opere di edificazione dell'edificio '[redacted] nonché' sulle parti comuni di accesso alle autorimesse dell'edificio '[redacted] che sulle altre porzioni immobiliari comuni poste al piano interrato di detto edificio (mappali 2247 sub. 702 - 703 - 704), al fine di poter realizzare il previsto collegamento pedonale e carrale di progetto di detta autorimessa con il nuovo piano interrato dell'edificio "[redacted]", nonché' di trasformare, in quattro o più autorimesse, gli attuali 10 posti auto di sua proprietà, identificati con i mappali 2247 subb da 727 al 736 compresi; il tutto senza l'obbligo di chiedere autorizzazioni o consenso ai condomini, ne' corrispondere indennità alcuna.*
- *Per espresso accordo tra le parti la cabina Enel, attualmente esistente sul mappale 1863 a servizio sia dell'edificio [redacted] che del costruendo edificio [redacted]', sarà trasferita all'interno del predetto edificio [redacted] ed a lavori ultimati tale manufatto farà parte comune dell'intero complesso residenziale '[redacted]'; pertanto le spese di manutenzione sia ordinarie che straordinarie saranno a carico di tutti i condomini dell'intero complesso residenziale, proporzionalmente ai millesimi di competenza.*

Spese condominiali

L'amministratore del condominio, [redacted] con mail del 25.01.2017 ha comunicato che l'importo annuo delle spese di gestione è di circa € 1.700,00, mentre l'importo delle spese condominiali non pagate degli ultimi due anni anteriori alla data della perizia è di circa € 140,00 (*vd consuntivi ripartizioni – allegato 21).*

Nell'assemblea straordinaria del 19.10.2016 è stato deliberato il rifacimento del manto di copertura condominiale e deciso l'accantonamento della somma di € 100.000,00 per la copertura economica dell'intervento (*vedi piano di riparto allegato al verbale – allegato 22).*

9 - "ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI"

Aspetto economico e criterio di stima

Lo scrivente perito estimatore ritiene che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione dell'appartamento e del posto auto sia quello sintetico.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

Il criterio di stima sintetico si attua comparando l'immobile da valutare con altri immobili di vendite effettuate, i cui prezzi sono quindi certi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'immobile che è oggetto della presente stima: si è determinato così il prezzo medio ordinario di mercato al mq riferito a gennaio 2017.

Al prezzo medio ordinario di mercato sono stati applicati i coefficienti di differenziazione di seguito riportati, in relazione alle specifiche condizioni intrinseche dell'immobile rispetto a quello medio ordinario, pervenendo così alla stima del più probabile valore venale delle unità immobiliari.

Le fonti di informazione sono:

- Agenzia immobiliare di zona.
- Osservatorio dei valori del mercato immobiliare (Agenzia del Territorio);
- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia (F.I.M.A.A.);
- Case e terreni- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia (APPE – Confedilizia).

Lo scrivente inoltre ha:

e) adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva.

f) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

Dati metrici e determinazione della superficie commerciabile

Le misure delle superfici reali sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; in seguito alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciabile.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciabile
- superficie appartamento:	mq 98,00	1	mq 98,00
- superficie terrazzo	mq 7,40	0,3	mq 2,22
Superficie commerciale appartamento			**mq 100,22**
Superficie commerciale posto auto			**mq 13,00**

Valore di mercato dell'immobile

Lo scrivente, svolte le indagini di mercato ed esaminati i prezzi delle fonti di informazioni testé citate, ha determinato il valore medio ordinario di mercato al mq di unità immobiliari residenziali di recente costruzione ubicati nella zona di Seriate, dove è ubicato l'immobile pignorato, in € 1.600,00/mq.

A tale prezzo sono stati applicati i coefficienti di differenziazione di seguito riportati pervenendo così al più probabile valore di mercato al mq dell'immobile oggetto di stima.

- Coefficiente piano	0,90
- Coefficiente di conservazione o manutenzione (compreso il rifacimento del tetto)	0,95
- Coefficiente di luminosità e orientamento	0,95
- Coefficiente di grandezza e funzionalità	1,00
Coefficiente complessivo	0,81

Valore di mercato dell'unità immobiliare al mq: € 1.600,00 x 0,81 = € 1.296,00/mq.

Appartamento (mappale 2247 sub.711):

mq 100,22 x € 1.296,00/mq	€	129.885,12
Posto auto (mappale 2247sub.741)		
mq. 13,00 valutazione a corpo	€	10.000,00
	€	139.885,12
A detrarsi:		
- 5% per mancanza di garanzia da vizi e difetti (in relazione alle buone condizioni di conservazione e manutenzione si stima in 5% la riduzione de valore per mancanza di vizi e difetti)	€	6.994,25
- 15% per contratto di locazione scadenza 21.05.2018 sull'importo di € 129.885,12	€	19.482,77
	€	113.408.10
Valore di mercato delle unità immobiliari riferito a gennaio 2017 *in arrotondamento* (euro centodottrecicimila00)	**€**	**113.000,00**

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93907bbe72f9485

10 - "ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI, SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO PER CIASCUNA UNITA' IL VALORE, LA SUPERFICIE E I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL FRAZIONAMENTO CATASTALE".

Lo scrivente ha provveduto alla formazione dei lotti di vendita come precisato a pag. 5.

11 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI"

Le unità immobiliari pignorate, appartamento con posto auto, non sono divisibili.

12 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO. LADDOVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHI LA DATA DI REGISTAZIONE, E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, NONCHE' L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRNTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO"

L'immobile è locato alla sig.ra [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 11.05.2009, registrato in data 20.05.2009 al n. 4337, della durata di 4+4 anni, con scadenza in data 21.05.2018 con tacito rinnovo (*vd. allegato 35*).

13 - "ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI NON SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPOPRIATIVA PER P.U."

Gli immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14 - "ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILE E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI"

Si allegano le schede catastali (*allegato 29-30*) mentre le fotografie sono state riportate nella relazione.

* * *

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

LOTTO 4

composto da:

- **appartamento posto al piano primo dell'Edificio [redacted]ala A, identificato con il mappale 2247 sub.712;**
- **posto auto al piano interrato, identificato con il mappale 2247 sub.737**

ubicati in Seriate via Cesare Battisti, 31

L'ESPERTO ESTIMATORE PROVVEDA

1 - *"ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE"*

Identificazione catastale:

Comune di Seriate

- Appartamento identificato catastalmente con il fg. 26, mappale 2247, sub 712 – vd. planimetria catastale, *allegato 36.*
- Posto auto interrato identificato catastalmente con il fg. 26, mappale 2247, sub 737 – vd. planimetria catastale, *allegato 37.*

Confini:

- Appartamento, partendo da nord e ruotando in senso orario: altra unità immobiliare mapp.2247 sub.711, prospetto su area comune su due lati.
- Posto auto, partendo da nord e ruotando in senso orario: area comune mapp.2247 sub. 704 su due lati, altra unità immobiliare mapp.2247 sub.738,

Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

2 - *" AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE"*

L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere, lavanderia e balcone (*v. planimetria catastale, allegato 36).*

Il posto auto sub 738 (vd. foto 29) posto al piano interrato è rappresentato dalla planimetria catastale (*vd. allegato 37*).

Gli immobili pignorati sono parte integrante del fabbricato condominiale denominato Edificio [redacted] ristrutturato nel 2006, elevato su quattro piani fuori terra e uno interrato, servito da due vani scale e ascensore, ubicato in zona semicentrale nel

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

Comune di Seriate all'interno della via Cesare Battisti n.31 e della via XXIV Maggio (v. foto aerea 2 e foto 3-4).

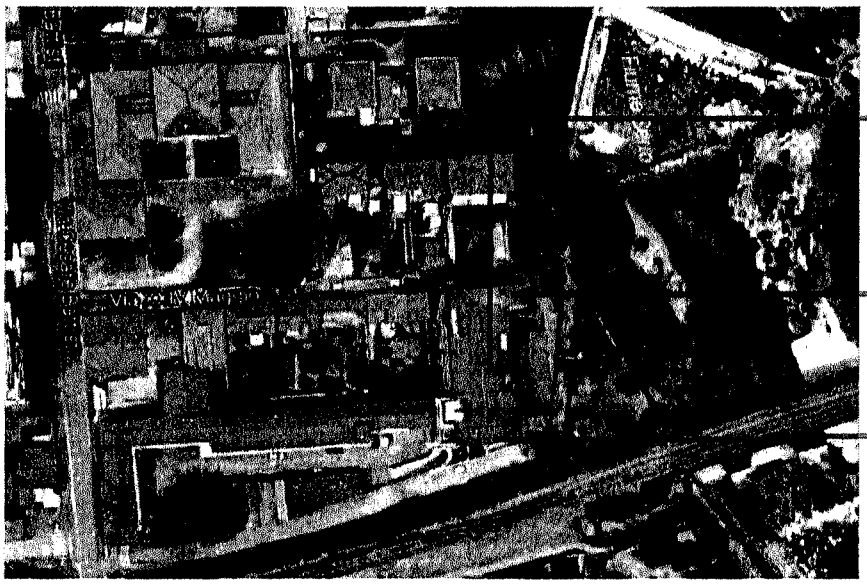


Foto aerea 2

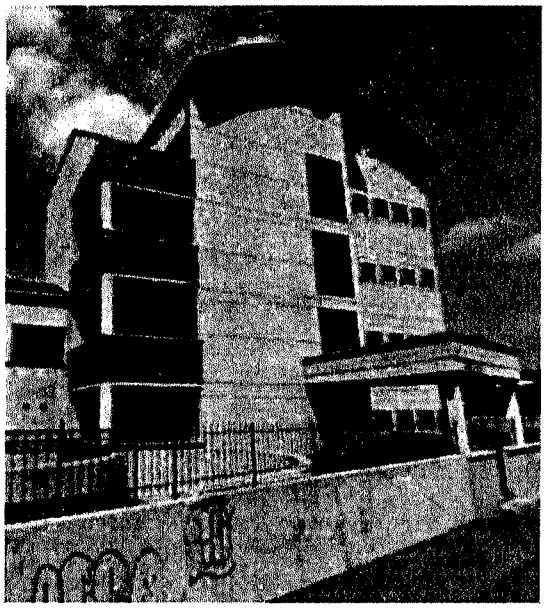


Foto 3

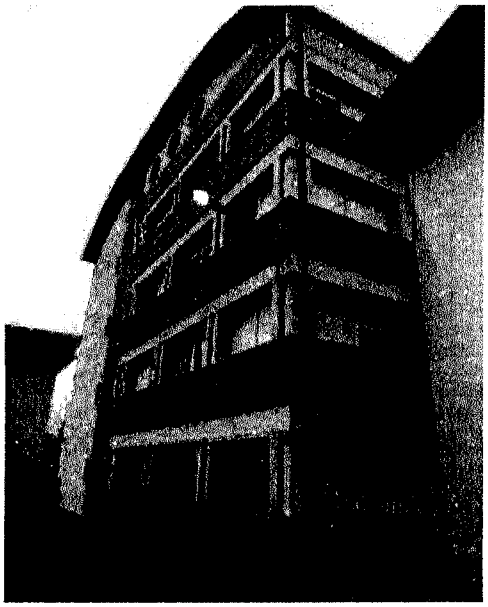


Foto 4

L'accesso carrale al fabbricato, in attesa della realizzazione dell'edificio [redacted] avviene dal tratto di strada privata a fondo chiuso, mappale 140 (*evidenziato in rosso nell'estratto mappa allegato 6*), di proprietà della [redacted] e in locazione a [redacted] con contratto di locazione in data 25.01.2007 registrato a Milano 2 in data 29.01.2007 al n.1735 serie 3, che diparte dalla via Cesare Battisti.

Il fabbricato ha due accessi pedonali; quello che diparte dalla via Cesare Battisti, testé citato, consente l'accesso pedonale alla scala A, mentre quello della via XXIV Maggio, civico 12/A, alla scala B.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

Il piano interrato del fabbricato, adibito a box e posti auto, collega la scala A con la scala B.

Gli immobili pignorati sono comprensivi della proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni come per legge, artt. 1117 e seguenti del C.C., nonché come da Regolamento di Condominio Contrattuale (*vd. allegato 1*) e come meglio specificato nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*) ed in particolare:

- mappale 2247 sub 701 (cortile, scala, disimpegno, locale caldaia, sottocentrale termica, centrale idrica, intercapedine);
- mappale 2247 sub 702 (disimpegno, locale immondizia, locale contatori, locale ascensore), bene comune non censibile ai subb. 705, 706, 707, 710, 711, 712, 715, 716, 717, 720, 721, 722, 725;
- mappale 2247 sub 703 (cortile, ingresso, vano scala, locale immondizia, locale contatori, locale ascensore, disimpegno), bene comune non censibile ai subb. 708, 709, 713, 714, 718, 719, 723, 724, 726.

Il tutto come meglio rappresentato dall'elaborato planimetrico per la suddivisione dei subalterni *(vd. Allegato 9)*.

Nota:

Gli spazi ed enti comuni, l'attuale regolamento condominiale e le relative tabelle millesimali dell'edificio [redacted] *saranno rivedute ed integrate con le altre parti comuni del nuovo edificio* [redacted] *che saranno di proprietà e di uso comune a tutti i condomini del complesso immobiliare denominato Residenz*[redacted]*e meglio specificato nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (vd. allegato 1).*

L'appartamento fa parte del condominio per millesimi 37,085

Il posto auto fa parte del condominio per millesimi 3,22.

La vita condominiale è regolata dal regolamento di condominio contrattuale allegato all'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*).

L'immobile è gravato dalle servitù e dai vincoli descritti nell'atto di vendita rep. n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d49307bbe72f9485

16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*).

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE

1) Caratteristiche della zona:	zona semi centrale, edificata a destinazione prevalentemente residenziale con traffico di media intensità e con parcheggi insufficienti.
2) Servizi di zona:	vicinanza ai negozi al dettaglio di prima necessità (sufficiente), verde pubblico (sufficiente), scuole primarie (sufficiente), servizi comunali (sufficiente).
3) Collegamenti stradali e pubblici:	vicinanza alla Strada Provinciale SP17 e stazione ferroviaria di Seriate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO DI CUI E' PARTE INTEGRANTE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

a - Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Strutture verticali:	materiale: cemento armato condizioni: buone
Solai:	tipologia: c.a. e laterizio condizioni: buone
Tetto:	tipologia: a volta rivestimento: lastre di rame condizioni: insufficienti

b - Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	tipologia: a battente con vetro doppio materiale: legno condizioni: buone

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

c- Finiture dell'appartamento (vd. foto da 24 a 28)

Imp. elettrico:	condizioni: buone Si allega certificato di conformità a regola d'arte – *vd. allegato 38.*
Imp. riscaldamento:	tipologia: centralizzato a gas metano condizioni: buone elementi radianti: ferro condizioni: buone L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica e risulta in classe C – *vd. allegato 39.*
Infissi Interni:	tipologia: a battente materiale: laminato condizioni: buone
Pavimento interno:	bagni e angolo cottura: materiale: ceramica condizioni: buone

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

camere soggiorno e disimpegno: materiale: parquet
condizioni: buone

Rivestimento: bagni e cucina: materiale: ceramica
condizioni: buone
camere, disimpegno e soggiorno: materiale: gesso
condizioni: buone

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento, correlate all'anno di ristrutturazione del 2006 sono discrete.

Le foto ritraggono alcuni locali dell'appartamento e il posto auto.

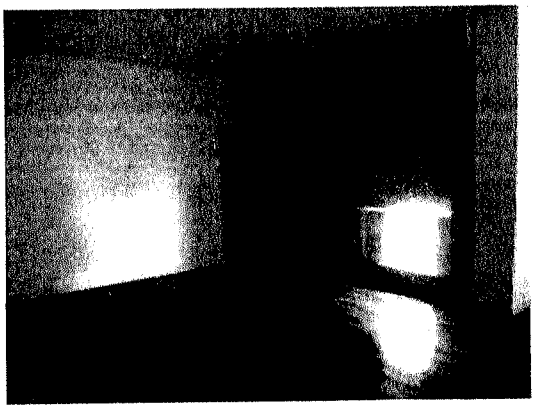


Foto 24 - soggiorno



Foto 25 – angolo cottura



Foto 26 - camera



Foto 27 – camera



Foto 28 - bagno

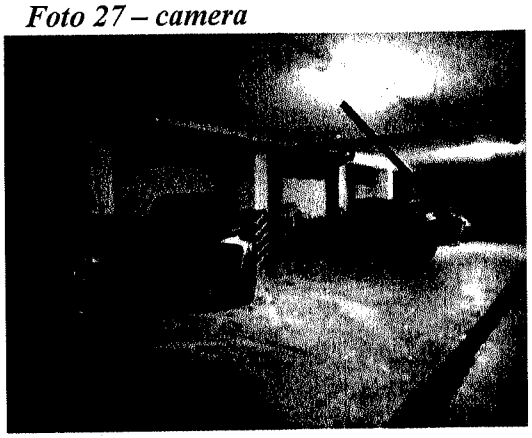


Foto 29 – posto auto

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

3 - *"PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 1.9.1967, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE N. 47/85, INDICHI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE;"*

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato costruito in epoca antecedente al 1967 (v. risposta al successivo quesito).

4 - *"PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFETTUATE IN DIFFORMITA' DELLA STESSA ED IN TALI CASI, INDICHI SE IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO E A VERSARE LA RELATIVA OBLAZIONE AI SENSI DELLE LEGGI 47/1985 E 724/1994 INDICANDO LO STATO DEL PROCEDIMENTO; NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, CONTROLLI LA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DPR 6.6.2001 N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6 COMMA l.47/1985 OVVERO DALL'ART. 46, 5 COMMA DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO DI SANATORIA ".*

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato oggetto di ristrutturazione in forza di Permesso di Costruire E/04/187 del 15.06.2004 (*vd. allegato 12*), successiva Richiesta di coloritura facciata Pratica Edilizia E/04/187/1 del 11.07.2005 (*vd. allegato 13*), Denuncia di Inizio Attività in variante E/04/187/2 del 28.07.2005 per diversa distribuzione interna, modifiche al piano interrato e alla copertura (*vd. allegato 14*), Permesso di Costruire in variante E/04/187/3 del 03.02.2006 per recupero del sottotetto esistente (*vd. allegato 15*) e Denuncia di Inizio Attività in variante E/04/187/4 del 14.11.2006 per diversa distribuzione interna (*vd. allegato 16).*

La richiesta di certificato di agibilità è stata presentata in data 01.08.2007 e in base all'art. 25 del DPR n.380 del 2001 risulta attestata (*vd. allegato 17*).

Lo stato di fatto delle unità immobiliari risulta conforme alle tavole di progetto approvate.

5 - *"PER I TERRENI ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE, A NORMA DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985"*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di fabbricato condominiale avente area di pertinenza inferiore a mq 5.000.

6 - *"ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO ALTRESI' GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N.1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E , IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA' NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE"*

Catasto fabbricati

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Seriate (BG), intestate a [redacted] come segue:

Fg	Mappa mapp.	Sub	Ubicazione via	piano	Classamento Cat.	Cl	Consi-stenza	Rendita Catastale
26	2247	712	Via C. Battisti n.29	1	A/2	2	vani 4,5	€ 371,85
26	2247	737	Via C. Battisti n.29	S1	C/6	2	mq 13	€ 29,54

(v. visura storica per immobile - *allegati 40-41).*

Le unità immobiliari sono graficamente rappresentate dalle planimetrie catastali - *allegati 36-37* - che corrispondono allo stato di fatto e al progetto approvato.

7 - *"ALL'ACCERTAMENTO, IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO, SE, ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO, IL DEBITORE ESECUTATO RISULTAVA INTESTATARIO DEGLI IMMOBILI STESSI, IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI".*

All'Atto della notifica del pignoramento (11.03.2016), le unità immobiliari risultavano intestate a [redacted] in forza atto di compravendita del 17.10.1977 n. 158593 Rep., Notaio Dr. A. Barbato, registrato a Bergamo il 28.10.1977 al n. 16152 Vol. 71/M2 ed ivi trascritto in data 15.11.1977 ai nn. 22519/18274 (*vd. allegato 20*).

8 - *"ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE AI MEDESIMI BENI, CON LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

PIGNORAMENTO, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE; ALLA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DI SUDDETTI TITOLI; ALL'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI RELATIVI AL BENE PIGNORATO".

Con istanza del 24.01.2017 lo scrivente ha chiesto l'autorizzazione per procedere agli accertamenti ipo-catastali che non sono stati effettuati perché non autorizzati.

Note:

Nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (vd. allegato 1) si specifica quanto segue:

- *esiste servitù di fognatura nonché' servitù di lesena (pilastro addossato ad una parete con funzione eminentemente decorativa) di cui all'atto in data 12 luglio 1967 n. 41846 di repertorio del notaio Carlo Leidi, registrato a Bergamo in data 24 luglio 1967 al n. 2403 e trascritto a Bergamo in data 08 agosto 1967 ai n.ri 14394/11145;*
- *esiste un atto di impegno (concessione di costruire) in data 12 luglio 1966 n.40257 di repertorio del notaio Carlo Leidi, registrato a Bergamo in data 27 luglio 1966 al n. 1963 e trascritto a Bergamo in data 04 agosto 1966 ai n.ri 12954/10139;*
- *è presente un vincolo di precario a favore del Comune di Seriate trascritto a Bergamo in data 13 aprile 1976 ai n.ri 7909/6709;*
- *esiste servitù Enel (relativa alla cabina esistente) trascritta a Bergamo in data 04 gennaio 1991 ai n.ri 396/320 a carico degli originari mappali 1863 e 1869;*
- *a carico dell'area facente parte del mappale 2247 sub 704 (bene comune non censibile dell'edificio "[redacted]", esiste servitù di passo pedonale e carrale a favore del mappale 1863 subb 701 e 702 (edificio [redacted]).*
- *l'attuale accesso pedonale delle unità immobiliari poste sulla scala A dell'edificio "[redacted]" e l'accesso carrale al piano interrato di detto fabbricato, avviene provvisoriamente tramite un'area adibita a strada di proprietà della [redacted] (mappale 140), concessa in locazione alla società [redacted] (contratto di*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

locazione in data 25 gennaio 2007, registrato a Milano 2 in data 29 gennaio 2007 al n. 1735 serie 3), che si dirama direttamente dalla via Cesare Battisti al civico 31. Il canone di locazione di detta strada e la relativa manutenzione resta a carico della società [redacted] quale, dopo aver completato la prevista edificazione del secondo fabbricato - edificio [redacted] - e le relative opere di urbanizzazione, avrà facoltà di rimuovere gli attuali cancelli sia pedonale che carrale e ricostruire a proprie spese il muro di recinzione con la proprietà [redacted] nonché' di disdire il relativo contratto di locazione.

- *La [redacted] si riserva la facoltà - per quanto ancora di sua proprietà - di apportare tutte le modifiche e varianti che riterrà più opportune, sia alle porzioni condominiali comuni che alle altre porzioni immobiliari del complesso immobiliare in oggetto, in particolare a fronte delle previste opere di edificazione dell'edificio [redacted] nonché' sulle parti comuni di accesso alle autorimesse dell'edificio [redacted] che sulle altre porzioni immobiliari comuni poste al piano interrato di detto edificio (mappali 2247 sub. 702 - 703 - 704), al fine di poter realizzare il previsto collegamento pedonale e carrale di progetto di detta autorimessa con il nuovo piano interrato dell'edificio [redacted], nonché' di trasformare, in quattro o più autorimesse, gli attuali 10 posti auto di sua proprietà, identificati con i mappali 2247 subb da 727 al 736 compresi; il tutto senza l'obbligo di chiedere autorizzazioni o consenso ai condomini, ne' corrispondere indennità alcuna.*
- *Per espresso accordo tra le parti la cabina Enel, attualmente esistente sul mappale 1863 a servizio sia dell'edificio [redacted] che del costruendo edificio [redacted], sarà trasferita all'interno del predetto edificio [redacted] ed a lavori ultimati tale manufatto farà parte comune dell'intero complesso residenziale "Residenza [redacted], pertanto le spese di manutenzione sia ordinarie che straordinarie saranno a carico di tutti i condomini dell'intero complesso residenziale, proporzionalmente ai millesimi di competenza.*

Spese condominiali

L'amministratore del condominio, Rag. [redacted] con mail del 25.01.2017 ha comunicato che l'importo annuo delle spese di gestione è di circa € 1.700,00, mentre l'importo delle spese condominiali non pagate degli ultimi due anni anteriori alla data della perizia è di circa € 1.300,00 (*vd consuntivi ripartizioni – allegato 21).*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93076be72f9485

Nell'assemblea straordinaria del 19.10.2016 è stato deliberato il rifacimento del manto di copertura condominiale e deciso l'accantonamento della somma di € 100.000,00 per la copertura economica dell'intervento (*vedi piano di riparto allegato al verbale – allegato 22).*

9 - "ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI"

Aspetto economico e criterio di stima

Lo scrivente perito estimatore ritiene che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione dell'appartamento e del posto auto sia quello sintetico.

Il criterio di stima sintetico si attua comparando l'immobile da valutare con altri immobili di vendite effettuate, i cui prezzi sono quindi certi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'immobile che è oggetto della presente stima: si è determinato così il prezzo medio ordinario di mercato al mq riferito a gennaio 2017.

Al prezzo medio ordinario di mercato sono stati applicati i coefficienti di differenziazione di seguito riportati, in relazione alle specifiche condizioni intrinseche dell'immobile rispetto a quello medio ordinario, pervenendo così alla stima del più probabile valore venale delle unità immobiliari.

Le fonti di informazione sono:

- Agenzia immobiliare di zona.
- Osservatorio dei valori del mercato immobiliare (Agenzia del Territorio);
- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia (F.I.M.A.A.);
- Case e terreni- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia (APPE – Confedilizia).

Lo scrivente inoltre ha:

g) adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva.

h) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite,

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

Dati metrici e determinazione della superficie commerciabile

Le misure delle superfici reali sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; in seguito alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciabile.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciabile
- superficie appartamento:	mq 87,00	1	mq 87,00
- superficie terrazzo	mq 7,12	0,3	mq 2,13
Superficie commerciale appartamento			**mq 89,13**
Superficie commerciale posto auto			**mq 13,00**

Valore di mercato dell'immobile

Lo scrivente, svolte le indagini di mercato ed esaminati i prezzi delle fonti di informazioni testé citate, ha determinato il valore medio di mercato al mq di unità immobiliari residenziali di recente costruzione ubicati nella zona di Seriate, la qualità delle finiture, dove è ubicato l'immobile pignorato, in € 1.600,00/mq.

A tale prezzo sono stati applicati i coefficienti di differenziazione di seguito riportati pervenendo così al più probabile valore di mercato al mq dell'immobile oggetto di stima.

- Coefficiente piano	0,90
- Coefficiente di conservazione o manutenzione (compreso il rifacimento del tetto)	0,95
- Coefficiente di luminosità e orientamento	1,00
- Coefficiente di grandezza e funzionalità	1,00
Coefficiente complessivo	0,85

Valore di mercato dell'unità immobiliare al mq: € 1.600,00 x 0,85 = € 1.360,00/mq.

Appartamento (mappale 2247 sub.712):

mq 89,13 x € 1.360,00/mq	€	121.216,80
Posto auto (mappale 2247sub.737)		
mq. 13,00 valutazione a corpo	€	10.000,00
	€	131.216,80
A detrarsi:		
- 5% per mancanza di garanzia da vizi e difetti	€	6.560,84

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

(in relazione alle buone condizioni di conservazione e manutenzione si stima in 5% la riduzione de valore per mancanza di vizi e difetti)

- 20% per contratto di locazione scadenza 14.11.2019 sull'importo di € 121.216,80 € 24.243,36

€ 100.412,60

Valore di mercato delle unità immobiliari riferito a gennaio 2017 *in arrotondamento* (euro centomila/00) **€ 100.000,00**

Nota:

All'ispezione dell'immobile era presente la sig.ra [redacted] *che ha dichiarato che sta arredando l'abitazione, attualmente priva di mobilio sebbene il contratto di locazione fosse iniziato dal 15.11.2015.*

10 - ***"ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI, SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO PER CIASCUNA UNITA' IL VALORE, LA SUPERFICIE E I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL FRAZIONAMENTO CATASTALE".***

Lo scrivente ha provveduto alla formazione dei lotti di vendita come precisato a pag. 5.

11 - ***"ALL'ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI"***

Le unità immobiliari pignorate, appartamento con posto auto, non sono divisibili.

12 - ***"ALL'ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO. LADDOVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHI LA DATA DI REGISTAZIONE, E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, NONCHE' L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRNTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO"***

L'immobile è locato alla sig.ra [redacted] con contratto di affitto stipulato in data 15.11.2015, registrato il 21.11.2015 al n. 9212, della durata di 4+4 anni, con scadenza in data 14.11.2019 con tacito rinnovo (*vd. allegato 42*).

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

13 - "ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI NON SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPOPRIATIVA PER P.U."

Gli immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14 - "ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILE E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI"

Si allegano le schede catastali (*allegato 36-37*) mentre le fotografie sono state riportate nella relazione.

***

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

LOTTO 5

composto da:

appartamento posto al piano primo dell'Edificio [redacted] scala B, identificato con il mappale 2247, sub 713.
ubicato in Seriate, via Cesare Battisti, 31

L'ESPERTO ESTIMATORE PROVVEDA

1 - *"ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE"*

Identificazione catastale:

Comune di Seriate

Appartamento identificato catastalmente con il fg. 26, mappale 2247, sub 713 – vd. planimetria catastale, *allegato 43.*

Confini:

Appartamento, partendo da nord e ruotando in senso orario: prospetto su area comune, ascensore e disimpegno comune mapp.2247 sub. 703, altra unità immobiliare mapp.2247 sub.714.

Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

2 - *" AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE"*

L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo (*vd. planimetria catastale, allegato 43).*

L'immobile pignorato è parte integrante del fabbricato condominiale denominato Edificio [redacted] ristrutturato nel 2006, elevato su quattro piani fuori terra e uno interrato, servito da due vani scale e ascensore, ubicato in zona semicentrale nel Comune di Seriate all'interno della via Cesare Battisti n.31 e della via XXIV Maggio (v. foto aerea 2 e foto 3-4).

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

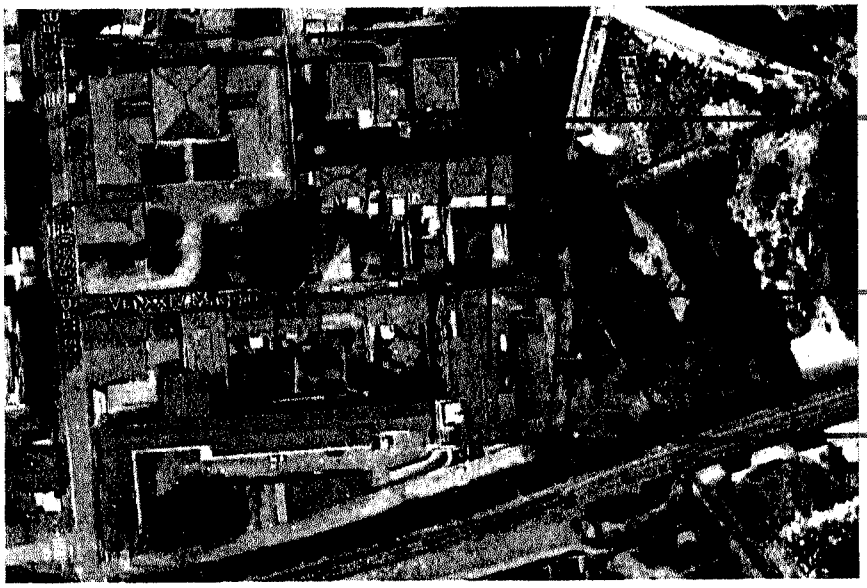


Foto aerea 2



Foto 3

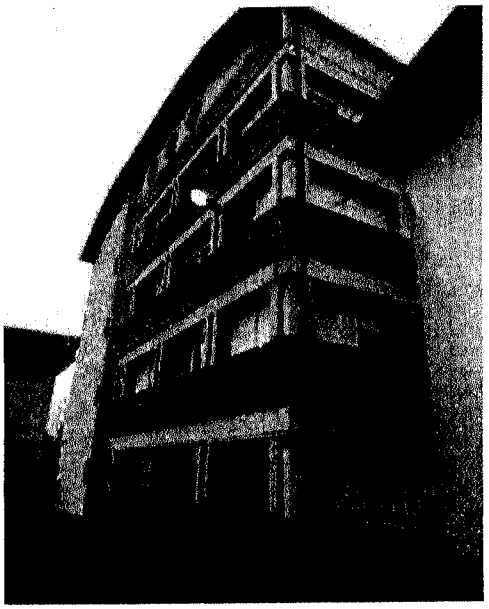


Foto 4

L'accesso carrale al fabbricato, in attesa della realizzazione dell'edificio [redacted], avviene dal tratto di strada privata a fondo chiuso, mappale 140 (*evidenziato in rosso nell'estratto mappa allegato 6*), di proprietà della [redacted] e in locazione a [redacted] con contratto di locazione in data 25.01.2007 registrato a Milano 2 in data 29.01.2007 al n.1735 serie 3, che diparte dalla via Cesare Battisti.

Il fabbricato ha due accessi pedonali; quello che diparte dalla via Cesare Battisti, testé citato, consente l'accesso pedonale alla scala A, mentre quello della via XXIV Maggio, civico 12/A alla scala B.

Il piano interrato del fabbricato, adibito a box e posti auto, collega la scala A con la scala B.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

L'immobile pignorato è comprensivo della proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni come per legge, artt. 1117 e seguenti del C.C., nonché come da Regolamento di Condominio Contrattuale (*vd. allegato 1*) e come meglio specificato nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd.allegato 1*) ed in particolare:

- mappale 2247 sub 701 (cortile, scala, disimpegno, locale caldaia, sottocentrale termica, centrale idrica, intercapedine);
- mappale 2247 sub 702 (disimpegno, locale immondizia, locale contatori, locale ascensore), bene comune non censibile ai subb. 705, 706, 707, 710, 711, 712, 715, 716, 717, 720, 721, 722, 725;
- mappale 2247 sub 703 (cortile, ingresso, vano scala, locale immondizia, locale contatori, locale ascensore, disimpegno), bene comune non censibile ai subb. 708, 709, 713, 714, 718, 719, 723, 724, 726.

Il tutto come meglio rappresentato dall'elaborato planimetrico per la suddivisione dei subalterni *(vd. Allegato 9)*.

Nota:

Gli spazi ed enti comuni, l'attuale regolamento condominiale e le relative tabelle millesimali dell'edificio [redacted] *saranno rivedute ed integrate con le altre parti comuni del nuovo edificio* [redacted] *che saranno di proprietà e di uso comune a tutti i condomini del complesso immobiliare denominato* [redacted] *come meglio specificato nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (vd. allegato 1).*

L'appartamento fa parte del condominio per millesimi 31,461.

La vita condominiale è regolata dal regolamento di condominio contrattuale allegato all'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*).

L'immobile è gravato dalle servitù e dai vincoli descritti nell'atto di vendita rep. n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*).

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE

1) Caratteristiche della zona:	zona semi centrale, edificata a destinazione prevalentemente residenziale con traffico di media intensità e con parcheggi insufficienti.
2) Servizi di zona:	vicinanza ai negozi al dettaglio di prima necessità (sufficiente), verde pubblico (sufficiente), scuole primarie (sufficiente), servizi comunali (sufficiente).
3) Collegamenti stradali e pubblici:	vicinanza alla Strada Provinciale SP17 e stazione ferroviaria di Seriate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO DI CUI E' PARTE INTEGRANTE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

a - Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Strutture verticali:	materiale: cemento armato condizioni: buone
Solai:	tipologia: c.a. e laterizio condizioni: buone
Tetto:	tipologia: a volta rivestimento: lastre di rame condizioni: insufficienti

b - Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	tipologia: a battente con vetro doppio materiale: legno condizioni: buone

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

c- Finiture dell'appartamento (vd. foto da 30 a 34)

Imp. elettrico:	condizioni: buone Si allega certificato di conformità a regola d'arte – *vd. allegato 44.*
Imp. riscaldamento:	tipologia: centralizzato a gas metano condizioni: buone elementi radianti: ferro condizioni: buone L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica e risulta in classe C– *vd. allegato 45.*
Infissi Interni:	tipologia: a battente materiale: laminato condizioni: buone
Pavimento interno:	cucina e bagno: materiale: ceramica condizioni: buone camera, soggiorno e disimpegno: materiale: parquet

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

condizioni: buone

Rivestimento: bagnio e cucina: materiale: ceramica
condizioni: buone
camera, disimpegno e soggiorno: materiale: gesso
condizioni: buone

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento, correlate all'anno di ristrutturazione del 2006 sono discrete.

Le foto ritraggono alcuni locali dell'appartamento.

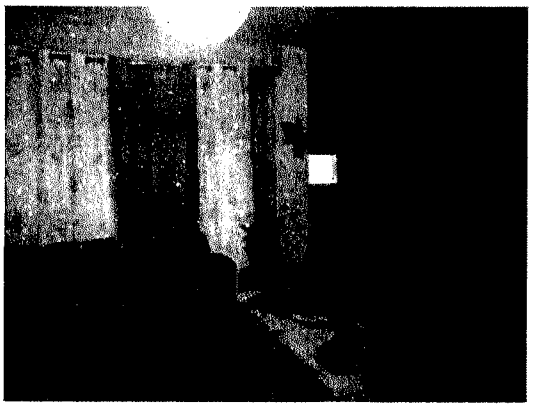


Foto 30 - soggiorno



Foto 31 – angolo cottura

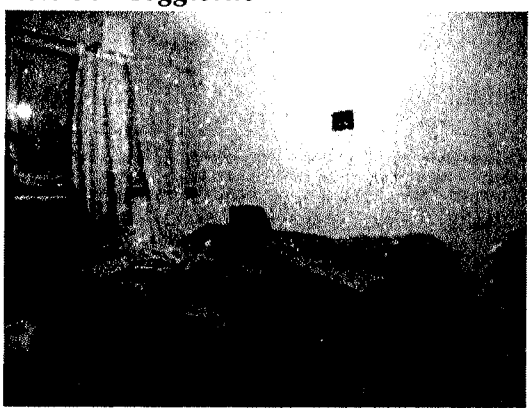


Foto 32 - camera

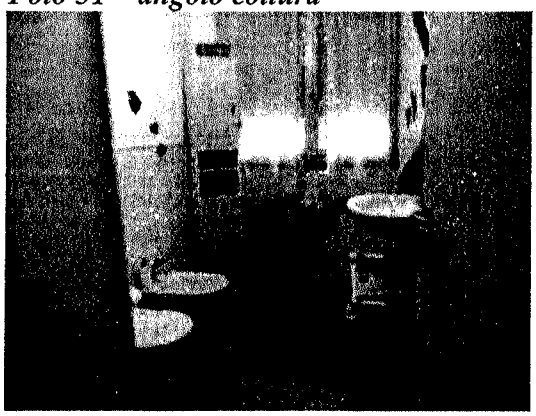


Foto 33 – bagno

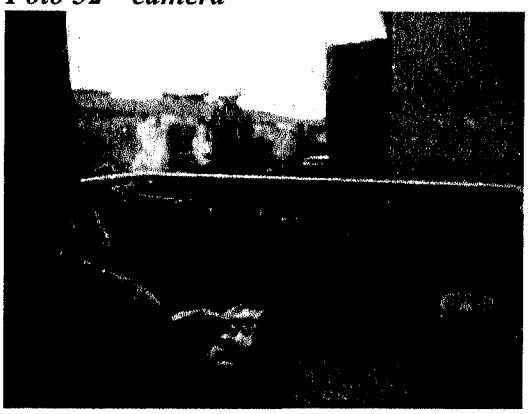


Foto 34 - terrazzo

3 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 1.9.1967, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

40 DELLA LEGGE N. 47/85, INDICHI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE;"

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato costruito in epoca antecedente al 1967 (v. risposta al successivo quesito).

4 - ***"PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFETTUATE IN DIFFORMITA' DELLA STESSA ED IN TALI CASI, INDICHI SE IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO E A VERSARE LA RELATIVA OBLAZIONE AI SENSI DELLE LEGGI 47/1985 E 724/1994 INDICANDO LO STATO DEL PROCEDIMENTO; NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, CONTROLLI LA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DPR 6.6.2001 N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6 COMMA l.47/1985 OVVERO DALL'ART. 46, 5 COMMA DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO DI SANATORIA ".***

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato oggetto di ristrutturazione in forza di Permesso di Costruire E/04/187 del 15.06.2004 (*vd. allegato 12*), successiva Richiesta di coloritura facciata Pratica Edilizia E/04/187/1 del 11.07.2005 (*vd. allegato 13*), Denuncia di Inizio Attività in variante E/04/187/2 del 28.07.2005 per diversa distribuzione interna, modifiche al piano interrato e alla copertura (*vd. allegato 14*), Permesso di Costruire in variante E/04/187/3 del 03.02.2006 per recupero del sottotetto esistente (*vd. allegato 15*) e Denuncia di Inizio Attività in variante E/04/187/4 del 14.11.2006 per diversa distribuzione interna (*vd. allegato 16).*

La richiesta di certificato di agibilità è stata presentata in data 01.08.2007 e in base all'art. 25 del DPR n.380 del 2001 risulta attestata (*vd. allegato 17*).

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta conforme alle tavole di progetto approvate.

5 - ***"PER I TERRENI ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE, A NORMA DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985"***

Trattasi di unità immobiliare facenti parte di fabbricato condominiale avente area di pertinenza inferiore a mq 5.000.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

6 - *"ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO ALTRESI' GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N.1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E , IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA' NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE"*

Catasto fabbricati

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Seriate (BG), intestate a [redacted] come segue:

Fg	Mappa mapp.	Sub	Ubicazione via	piano	Classamento Cat.	Cl	Consi-stenza	Rendita Catastale
26	2247	713	Via C. Battisti n.29	1	A/2	2	vani 3,5	€ 289,22

(v. visura storica per immobile - *allegato 46).*

L'unità immobiliare è graficamente rappresentata dalla planimetria catastale - *allegato 43-* che corrisponde allo stato di fatto e al progetto approvato.

7 - *"ALL'ACCERTAMENTO, IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO, SE, ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO, IL DEBITORE ESECUTATO RISULTAVA INTESTATARIO DEGLI IMMOBILI STESSI, IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI".*

All'Atto della notifica del pignoramento (11.03.2016), l'unità immobiliare risultava intestate a [redacted] forza atto di compravendita del 17.10.1977 n. 158593 Rep., Notaio Dr. A. Barbato, registrato a Bergamo il 28.10.1977 al n. 16152 Vol. 71/M2 ed ivi trascritto in data 15.11.1977 ai nn. 22519/18274 (*vd. allegato 20*).

8 - *"ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE AI MEDESIMI BENI, CON LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE; ALLA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DI SUDDETTI TITOLI; ALL'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI RELATIVI AL BENE PIGNORATO".

Con istanza del 24.01.2017 lo scrivente ha chiesto l'autorizzazione per procedere agli accertamenti ipo-catastali che non sono stati effettuati perché non autorizzati.

Note:

Nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (vd. allegato 1) si specifica quanto segue:

- *esiste servitù di fognatura nonché' servitù di lesena (pilastro addossato ad una parete con funzione eminentemente decorativa) di cui all'atto in data 12 luglio 1967 n. 41846 di repertorio del notaio Carlo Leidi, registrato a Bergamo in data 24 luglio 1967 al n. 2403 e trascritto a Bergamo in data 08 agosto 1967 ai n.ri 14394/11145;*
- *esiste un atto di impegno (concessione di costruire) in data 12 luglio 1966 n.40257 di repertorio del notaio Carlo Leidi, registrato a Bergamo in data 27 luglio 1966 al n. 1963 e trascritto a Bergamo in data 04 agosto 1966 ai n.ri 12954/10139;*
- *è presente un vincolo di precario a favore del Comune di Seriate trascritto a Bergamo in data 13 aprile 1976 ai n.ri 7909/6709;*
- *esiste servitù Enel (relativa alla cabina esistente) trascritta a Bergamo in data 04 gennaio 1991 ai n.ri 396/320 a carico degli originari mappali 1863 e 1869;*
- *a carico dell'area facente parte del mappale 2247 sub 704 (bene comune non censibile dell'edificio "[redacted]", esiste servitù di passo pedonale e carrale a favore del mappale 1863 subb 701 e 702 (edificio "[redacted]").*
- *l'attuale accesso pedonale delle unità immobiliari poste sulla scala A dell'edificio "[redacted]" e l'accesso carrale al piano interrato di detto fabbricato, avviene provvisoriamente tramite un'area adibita a strada di proprietà della [redacted] (mappale 140), concessa in locazione alla società [redacted] (contratto di locazione in data 25 gennaio 2007, registrato a Milano 2 in data 29 gennaio 2007 al n. 1735 serie 3), che si dirama direttamente dalla via Cesare Battisti al civico 31. Il*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

canone di locazione di detta strada e la relativa manutenzione resta a carico della società [redacted] la quale, dopo aver completato la prevista edificazione del secondo fabbricato - edificio [redacted] - e le relative opere di urbanizzazione, avrà facoltà di rimuovere gli attuali cancelli sia pedonale che carrale e ricostruire a proprie spese il muro di recinzione con la proprietà [redacted] nonché' di disdire il relativo contratto di locazione.

- *La [redacted] riserva la facoltà - per quanto ancora di sua proprietà - di apportare tutte le modifiche e varianti che riterrà più opportune, sia alle porzioni condominiali comuni che alle altre porzioni immobiliari del complesso immobiliare in oggetto, in particolare a fronte delle previste opere di edificazione dell'edificio '[redacted], nonché' sulle parti comuni di accesso alle autorimesse dell'edificio [redacted]' che sulle altre porzioni immobiliari comuni poste al piano interrato di detto edificio (mappali 2247 sub. 702 - 703 - 704), al fine di poter realizzare il previsto collegamento pedonale e carrale di progetto di detta autorimessa con il nuovo piano interrato dell'edificio [redacted]", nonché' di trasformare, in quattro o più autorimesse, gli attuali 10 posti auto di sua proprietà, identificati con i mappali 2247 subb da 727 al 736 compresi; il tutto senza l'obbligo di chiedere autorizzazioni o consenso ai condomini, ne' corrispondere indennità alcuna.*
- *Per espresso accordo tra le parti la cabina Enel, attualmente esistente sul mappale 1863 a servizio sia dell'edificio [redacted] che del costruendo edificio [redacted], sarà trasferita all'interno del predetto edificio [redacted] ed a lavori ultimati tale manufatto farà parte comune dell'intero complesso residenziale "Residenza le [redacted] pertanto le spese di manutenzione sia ordinarie che straordinarie saranno a carico di tutti i condomini dell'intero complesso residenziale, proporzionalmente ai millesimi di competenza.*

Spese condominiali

L'amministratore del condominio, Rag. [redacted] con mail del 25.01.2017 ha comunicato che l'importo annuo delle spese di gestione è di circa € 1.700,00, mentre l'importo delle spese condominiali non pagate degli ultimi due anni anteriori alla data della perizia è di circa € 3.250,00 (*vd consuntivi ripartizioni – allegato 21).*

Nell'assemblea straordinaria del 19.10.2016 è stato deliberato il rifacimento del manto di copertura condominiale e deciso l'accantonamento della somma di € 100.000,00 per

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

la copertura economica dell'intervento (*vedi piano di riparto allegato al verbale – allegato 22).*

9 - "ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI"

Aspetto economico e criterio di stima

Lo scrivente perito estimatore ritiene che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione dell'appartamento sia quello sintetico.

Il criterio di stima sintetico si attua comparando l'immobile da valutare con altri immobili di vendite effettuate, i cui prezzi sono quindi certi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'immobile che è oggetto della presente stima: si è determinato così il prezzo medio ordinario di mercato al mq riferito a gennaio 2017.

Al prezzo medio ordinario di mercato sono stati applicati i coefficienti di differenziazione di seguito riportati, in relazione alle specifiche condizioni intrinseche dell'immobile rispetto a quello medio ordinario, pervenendo così alla stima del più probabile valore venale delle unità immobiliari.

Le fonti di informazione sono:

- Agenzia immobiliare di zona.
- Osservatorio dei valori del mercato immobiliare (Agenzia del Territorio);
- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia (F.I.M.A.A.);
- Case e terreni- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia (APPE – Confedilizia).

Lo scrivente inoltre ha:

i) adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva.

j) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

Dati metrici e determinazione della superficie commerciabile

Le misure delle superfici reali sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; in seguito alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciabile.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciabile
- superficie appartamento:	mq 77,30	1	mq 77,30
- superficie terrazzo	mq 7,29	0,3	mq 2,18
Superficie commerciale appartamento			**mq 79,48**

Valore di mercato dell'immobile

Lo scrivente, svolte le indagini di mercato ed esaminati i prezzi delle fonti di informazioni testé citate, ha determinato il valore medio ordinario di mercato al mq di unità immobiliari residenziali di recente costruzione ubicati nella zona di Seriate, dove è ubicato l'immobile pignorato, in € 1.600,00/mq.

A tale prezzo sono stati applicati i coefficienti di differenziazione di seguito riportati pervenendo così al più probabile valore di mercato al mq dell'immobile oggetto di stima.

- Coefficiente piano	0,90
- Coefficiente di conservazione o manutenzione (compreso il rifacimento del tetto)	0,95
- Coefficiente di luminosità e orientamento	0,88
- Coefficiente di grandezza e funzionalità	1,00
Coefficiente complessivo	0,75

Valore di mercato dell'unità immobiliare al mq: € 1.600,00 x 0,75 = € 1.200,00/mq.

Appartamento (mappale 2247 sub.713):

mq 79,48 x € 1.200,00/mq	€	95.376,00
A detrarsi:		
- 5% per mancanza di garanzia da vizi e difetti (in relazione alle buone condizioni di conservazione e manutenzione si stima in 5% la riduzione de valore per mancanza di vizi e difetti)	€	4.768,80
- 15% per contratto di locazione scadenza 30.06.2018 sull'importo di € 95.376,00	€	14.306,40
	€	76.300,80
Valore di mercato dell'unità immobiliare riferito a gennaio 2017 *in arrotondamento* (euro settantaseimila/00)	€	**76.000,00**

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

10 - "ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI, SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO PER CIASCUNA UNITA' IL VALORE, LA SUPERFICIE E I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL FRAZIONAMENTO CATASTALE".

Lo scrivente ha provveduto alla formazione dei lotti di vendita come precisato a pag. 5.

11 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI"

L'unità immobiliare pignorata non è divisibile.

12 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO. LADDOVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHI LA DATA DI REGISTAZIONE, E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, NONCHE' L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRNTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO"

L'immobile è locato alla sig.ra [redacted] con contratto di locazione stipulato il 05.06.2014, registrato in data 09.06.2014, della durata di 4+4 anni, con scadenza in data 30.06.2018 con tacito rinnovo (*vd. allegato 47*).

13 - "ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI NON SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPOPRIATIVA PER P.U."

L'immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14 - "ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILE E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI"

Si allega la scheda catastale (*allegato 43*) mentre le fotografie sono state riportate nella relazione.

* * *

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

LOTTO 6

composto da:

appartamento posto al piano secondo dell'Edificio [redacted] scala A, identificato con il mappale 2247, sub 715.
ubicato in Seriate via Cesare Battisti, 31

L'ESPERTO ESTIMATORE PROVVEDA

1 - *"ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE"*

Identificazione catastale:

Comune di Seriate

Appartamento identificato catastalmente con il fg. 26, mappale 2247, sub 715– vd. planimetria catastale (*allegato 48).*

Confini:

Appartamento, partendo da nord e ruotando in senso orario: altra unità immobiliare mapp.2247 sub.716, disimpegno e scala comune mapp.2247 sub.702 su due lati.
Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

2 - *" AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE"*

L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo (*vd. planimetria catastale, allegato 48).*

L'immobile pignorato è parte integrante del fabbricato condominiale denominato Edificio [redacted] ristrutturato nel 2006, elevato su quattro piani fuori terra e uno interrato, servito da due vani scale e ascensore, ubicato in zona semicentrale nel Comune di Seriate all'interno della via Cesare Battisti n.31 e della via XXIV Maggio (v. foto aerea 2 e foto 3-4).

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

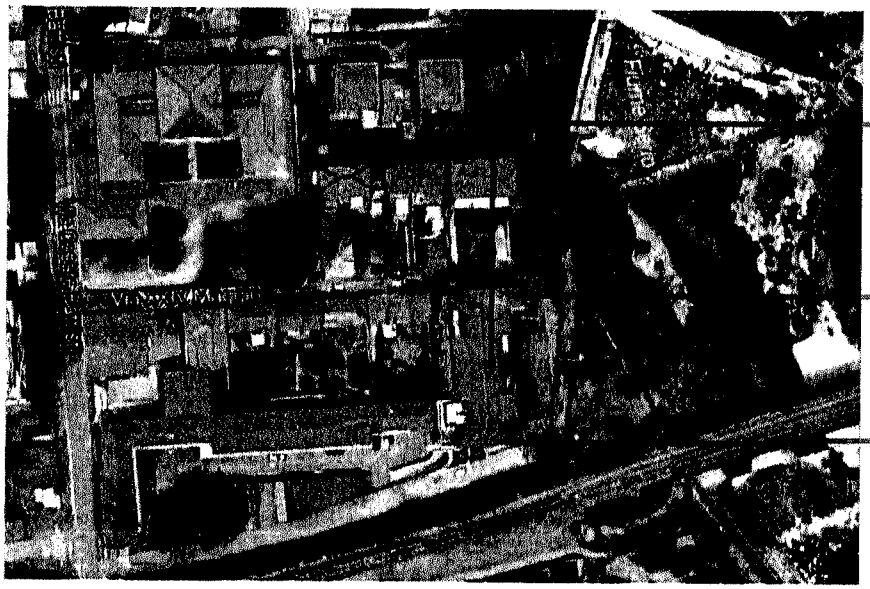


Foto aerea 2

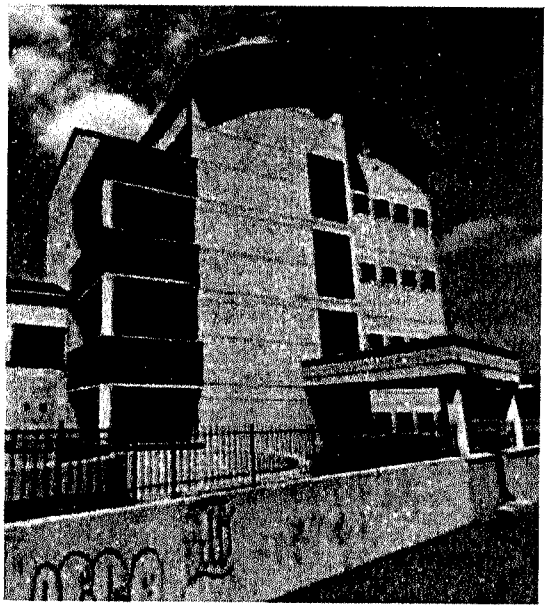


Foto 3

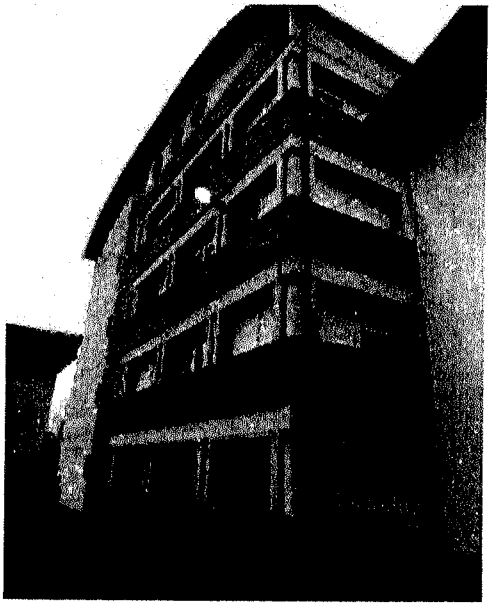


Foto 4

L'accesso carrale al fabbricato, in attesa della realizzazione dell'edificio [redacted] avviene dal tratto di strada privata a fondo chiuso, mappale 140 (*evidenziato in rosso nell'estratto mappa allegato 6*), di proprietà della [redacted] e in locazione a [redacted] con contratto di locazione in data 25.01.2007 registrato a Milano 2 in data 29.01.2007 al n.1735 serie 3, che diparte dalla via Cesare Battisti.

Il fabbricato ha due accessi pedonali; quello che diparte dalla via Cesare Battisti, testé citato, consente l'accesso pedonale alla scala A, mentre quello della via XXIV Maggio, civico 12/A, alla scala B.

Il piano interrato del fabbricato, adibito a box e posti auto, collega la scala A con la scala B.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

L'immobile pignorato è comprensivo della proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni come per legge, artt. 1117 e seguenti del C.C., nonché come da Regolamento di Condominio Contrattuale (*vd. allegato 1*) e come meglio specificato nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*) ed in particolare:

- mappale 2247 sub 701 (cortile, scala, disimpegno, locale caldaia, sottocentrale termica, centrale idrica, intercapedine);
- mappale 2247 sub 702 (disimpegno, locale immondizia, locale contatori, locale ascensore), bene comune non censibile ai subb. 705, 706, 707, 710, 711, 712, 715, 716, 717, 720, 721, 722, 725;
- mappale 2247 sub 703 (cortile, ingresso, vano scala, locale immondizia, locale contatori, locale ascensore, disimpegno), bene comune non censibile ai subb. 708, 709, 713, 714, 718, 719, 723, 724, 726;

Il tutto come meglio rappresentato dall'elaborato planimetrico per la suddivisione dei subalterni *(vd. Allegato 9)*.

Nota:

Gli spazi ed enti comuni, l'attuale regolamento condominiale e le relative tabelle millesimali dell'edificio [redacted] *saranno rivedute ed integrate con le altre parti comuni del nuovo edificio* [redacted] *che saranno di proprietà e di uso comune a tutti i condomini del complesso immobiliare denominato* [redacted] *come meglio specificato nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (vd. allegato 1).*

L'appartamento fa parte del condominio per millesimi 36,307.

La vita condominiale è regolata dal regolamento di condominio contrattuale allegato all'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*).

L'immobile è gravato dalle servitù e dai vincoli descritti nell'atto di vendita rep. n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*).

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b9372f95d9307bbe72f9485

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE

1) Caratteristiche della zona:	zona semi centrale, edificata a destinazione prevalentemente residenziale con traffico di media intensità e con parcheggi insufficienti.
2) Servizi di zona:	vicinanza ai negozi al dettaglio di prima necessità (sufficiente), verde pubblico (sufficiente), scuole primarie (sufficiente), servizi comunali (sufficiente).
3) Collegamenti stradali e pubblici:	vicinanza alla Strada Provinciale SP17 e stazione ferroviaria di Seriate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO DI CUI E' PARTE INTEGRANTE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

a - Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Strutture verticali:	materiale: cemento armato condizioni: buone
Solai:	tipologia: c.a. e laterizio condizioni: buone
Tetto:	tipologia: a volta rivestimento: lastre di rame condizioni: insufficienti

b - Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	tipologia: a battente con vetro doppio materiale: legno condizioni: buone

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

c- Finiture dell'appartamento (vd. foto da 35 a 37)

Imp. elettrico:	condizioni: buone Si allega certificato di conformità a regola d'arte – *vd. allegato 49.*
Imp. riscaldamento:	tipologia: centralizzato a gas metano condizioni: buone elementi radianti: ferro condizioni: buone L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica e risulta in classe C– *vd. allegato 50.*
Infissi Interni:	tipologia: a battente materiale: laminato condizioni: buone
Pavimento interno:	cucina e bagno: materiale: ceramica condizioni: buone camera, soggiorno e disimpegno: materiale: parquet

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

condizioni: buone

Rivestimento: bagnio e cucina: materiale: ceramica
condizioni: buone
camera, disimpegno e soggiorno: materiale: gesso
condizioni: buone

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento, correlate all'anno di ristrutturazione del 2006 sono discrete.

Le foto ritraggono alcuni locali dell'appartamento.

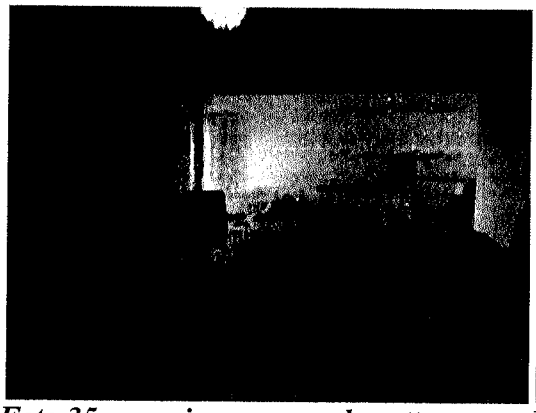


Foto 35 - soggiorno e angolo cottura

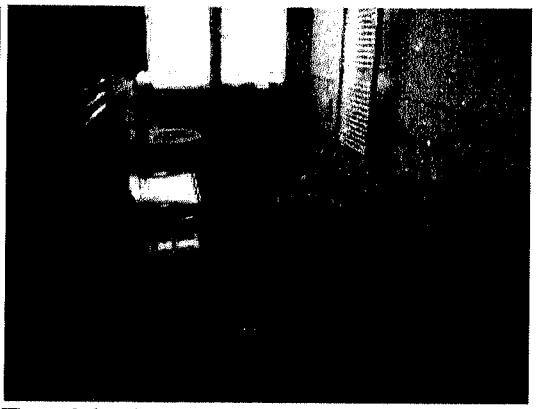


Foto 36 – bagno

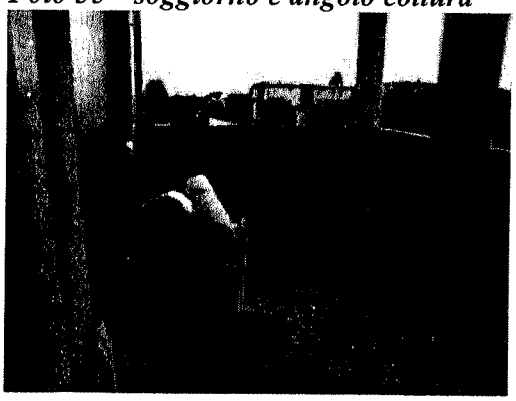


Foto 37- terrazzo

3 - ***"PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 1.9.1967, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE N. 47/85, INDICHI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE;"***

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato costruito in epoca antecedente al 1967 (v. risposta al successivo quesito).

4 - ***"PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFETTUATE IN DIFFORMITA' DELLA STESSA ED IN TALI CASI, INDICHI SE IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO***

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

E A VERSARE LA RELATIVA OBLAZIONE AI SENSI DELLE LEGGI 47/1985 E 724/1994 INDICANDO LO STATO DEL PROCEDIMENTO; NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, CONTROLLI LA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DPR 6.6.2001 N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6 COMMA l.47/1985 OVVERO DALL'ART. 46, 5 COMMA DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO DI SANATORIA ".

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato oggetto di ristrutturazione in forza di Permesso di Costruire E/04/187 del 15.06.2004 (*vd. allegato 12*), successiva Richiesta di coloritura facciata Pratica Edilizia E/04/187/1 del 11.07.2005 (*vd. allegato 13*), Denuncia di Inizio Attività in variante E/04/187/2 del 28.07.2005 per diversa distribuzione interna, modifiche al piano interrato e alla copertura (*vd. allegato 14*), Permesso di Costruire in variante E/04/187/3 del 03.02.2006 per recupero del sottotetto esistente (*vd. allegato 15*) e Denuncia di Inizio Attività in variante E/04/187/4 del 14.11.2006 per diversa distribuzione interna (*vd. allegato 16).*

La richiesta di certificato di agibilità è stata presentata in data 01.08.2007 e in base all'art. 25 del DPR n.380 del 2001 risulta attestata (*vd. allegato 17*).

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta conforme alle tavole di progetto approvate.

5 - *"PER I TERRENI ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE, A NORMA DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985"*

Trattasi di unità immobiliare facenti parte di fabbricato condominiale avente area di pertinenza inferiore a mq 5.000.

6 - *"ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO ALTRESI' GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N.1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E , IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA' NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE"*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1d0b8372f95d93307bbe72f9485

Catasto fabbricati

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Seriate (BG), intestate a [redacted] come segue:

Mappa Fg	mapp.	Sub	Ubicazione via	piano	Classamento Cat.	Cl	Consi-stenza	Rendita Catastale
26	2247	715	Via C. Battisti n.29	1	A/2	2	vani 3,5	€ 289,22

(v. visura storica per immobile - *allegato 51).*

L'unità immobiliare è graficamente rappresentata dalla planimetria catastale - *allegato 43*- che corrisponde allo stato di fatto e al progetto approvato.

7 - ***"ALL'ACCERTAMENTO, IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO, SE, ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO, IL DEBITORE ESECUTATO RISULTAVA INTESTATARIO DEGLI IMMOBILI STESSI, IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI".***

All'Atto della notifica del pignoramento (11.03.2016), l'unità immobiliare risultava intestate a [redacted] in forza atto di compravendita del 17.10.1977 n. 158593 Rep., Notaio Dr. A. Barbato, registrato a Bergamo il 28.10.1977 al n. 16152 Vol. 71/M2 ed ivi trascritto in data 15.11.1977 ai nn. 22519/18274 (*vd. allegato 20*).

8 - ***"ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE AI MEDESIMI BENI, CON LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE; ALLA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DI SUDDETTI TITOLI; ALL'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI RELATIVI AL BENE PIGNORATO".***

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

Con istanza del 24.01.2017 lo scrivente ha chiesto l'autorizzazione per procedere agli accertamenti ipo-catastali che non sono stati effettuati perché non autorizzati.

Note:

Nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (vd. allegato 1) si specifica quanto segue:

- *esiste servitù di fognatura nonché' servitù di lesena (pilastro addossato ad una parete con funzione eminentemente decorativa) di cui all'atto in data 12 luglio 1967 n. 41846 di repertorio del notaio Carlo Leidi, registrato a Bergamo in data 24 luglio 1967 al n. 2403 e trascritto a Bergamo in data 08 agosto 1967 ai n.ri 14394/11145;*
- *esiste un atto di impegno (concessione di costruire) in data 12 luglio 1966 n.40257 di repertorio del notaio Carlo Leidi, registrato a Bergamo in data 27 luglio 1966 al n. 1963 e trascritto a Bergamo in data 04 agosto 1966 ai n.ri 12954/10139;*
- *è presente un vincolo di precario a favore del Comune di Seriate trascritto a Bergamo in data 13 aprile 1976 ai n.ri 7909/6709;*
- *esiste servitù Enel (relativa alla cabina esistente) trascritta a Bergamo in data 04 gennaio 1991 ai n.ri 396/320 a carico degli originari mappali 1863 e 1869;*
- *a carico dell'area facente parte del mappale 2247 sub 704 (bene comune non censibile dell'edificio [redacted]), esiste servitù di passo pedonale e carrale a favore del mappale 1863 subb 701 e 702 (edificio '[redacted].*
- *l'attuale accesso pedonale delle unità immobiliari poste sulla scala A dell'edificio [redacted] e l'accesso carrale al piano interrato di detto fabbricato, avviene provvisoriamente tramite un'area adibita a strada di proprietà della [redacted] (mappale 140), concessa in locazione alla società [redacted] (contratto di locazione in data 25 gennaio 2007, registrato a Milano 2 in data 29 gennaio 2007 al n. 1735 serie 3), che si dirama direttamente dalla via Cesare Battisti al civico 31. Il canone di locazione di detta strada e la relativa manutenzione resta a carico della società [redacted] la quale, dopo aver completato la prevista edificazione del secondo fabbricato - edificio [redacted] - e le relative opere di urbanizzazione, avrà facoltà di rimuovere gli attuali cancelli sia pedonale che carrale e ricostruire a proprie spese il muro di recinzione con la proprietà [redacted] nonché' di disdire il relativo contratto di locazione.*
- *L[redacted] si riserva la facoltà - per quanto ancora di sua proprietà - di apportare tutte le modifiche e varianti che riterrà più opportune, sia alle porzioni condominiali*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

comuni che alle altre porzioni immobiliari del complesso immobiliare in oggetto, in particolare a fronte delle previste opere di edificazione dell'edificio '[redacted]' nonché' sulle parti comuni di accesso alle autorimesse dell'edificio '[redacted]' che sulle altre porzioni immobiliari comuni poste al piano interrato di detto edificio (mappali 2247 sub. 702 - 703 - 704), al fine di poter realizzare il previsto collegamento pedonale e carrale di progetto di detta autorimessa con il nuovo piano interrato dell'edificio '[redacted]', nonché' di trasformare, in quattro o più autorimesse, gli attuali 10 posti auto di sua proprietà, identificati con i mappali 2247 subb da 727 al 736 compresi; il tutto senza l'obbligo di chiedere autorizzazioni o consenso ai condomini, ne' corrispondere indennità alcuna.

- *Per espresso accordo tra le parti la cabina Enel, attualmente esistente sul mappale 1863 a servizio sia dell'edificio [redacted] che del costruendo edificio [redacted], sarà trasferita all'interno del predetto edificio '[redacted]' ed a lavori ultimati tale manufatto farà parte comune dell'intero complesso residenziale [redacted]; pertanto le spese di manutenzione sia ordinarie che straordinarie saranno a carico di tutti i condomini dell'intero complesso residenziale, proporzionalmente ai millesimi di competenza.*

Spese condominiali

L'amministratore del condominio, Rag. [redacted] con mail del 25.01.2017 ha comunicato che l'importo annuo delle spese di gestione è di circa € 1.700,00, mentre l'importo delle spese condominiali non pagate degli ultimi due anni anteriori alla data della perizia è di circa € 1.840,00 (*vd consuntivi ripartizioni – allegato 21).*

Nell'assemblea straordinaria del 19.10.2016 è stato deliberato il rifacimento del manto di copertura condominiale e deciso l'accantonamento della somma di € 100.000,00 per la copertura economica dell'intervento (*vedi piano di riparto allegato al verbale – allegato 22).*

9 - "ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI"

Aspetto economico e criterio di stima

Lo scrivente perito estimatore ritiene che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione dell'appartamento sia quello sintetico.

Il criterio di stima sintetico si attua comparando l'immobile da valutare con altri immobili di vendite effettuate, i cui prezzi sono quindi certi, aventi caratteristiche

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d49307bbe72f9485

quanto più simili a quelle dell'immobile che è oggetto della presente stima: si è determinato così il prezzo medio ordinario di mercato al mq riferito a gennaio 2017.

Al prezzo medio ordinario di mercato sono stati applicati i coefficienti di differenziazione di seguito riportati, in relazione alle specifiche condizioni intrinseche dell'immobile rispetto a quello medio ordinario, pervenendo così alla stima del più probabile valore venale delle unità immobiliari.

Le fonti di informazione sono:

- Agenzia immobiliare di zona.
- Osservatorio dei valori del mercato immobiliare (Agenzia del Territorio);
- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia (F.I.M.A.A.);
- Case e terreni- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia (APPE – Confedilizia).

Lo scrivente inoltre ha:

k) adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva.

l) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

Dati metrici e determinazione della superficie commerciabile

Le misure delle superfici reali sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; in seguito alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciabile.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciabile
- superficie appartamento:	mq 73,70	1	mq 73,70
- superficie terrazzo	mq 13,16	0,3	mq 3,94
Superficie commerciale appartamento			**mq 77,64**

Valore di mercato dell'immobile

Lo scrivente, svolte le indagini di mercato ed esaminati i prezzi delle fonti di informazioni testé citate, ha determinato il valore medio ordinario di mercato al mq di unità immobiliari residenziali di recente costruzione ubicati nella zona di Seriate, dove è ubicato l'immobile pignorato, in € 1.600,00/mq.

A tale prezzo sono stati applicati i coefficienti di differenziazione di seguito riportati pervenendo così al più probabile valore di mercato al mq dell'immobile oggetto di stima.

- Coefficiente piano	0,95
- Coefficiente di conservazione o manutenzione (compreso il rifacimento del tetto)	0,95
- Coefficiente di luminosità e orientamento	0,95
- Coefficiente di grandezza e funzionalità	1,00
Coefficiente complessivo	0,85

Valore di mercato dell'unità immobiliare al mq: € 1.600,00 x 0,85 = € 1.360,00/mq.

Appartamento (mappale 2247 sub.715):

mq 77,64 x € 1.360,00/mq	€	105.590,40
A detrarsi:		
- 5% per mancanza di garanzia da vizi e difetti (in relazione alle buone condizioni di conservazione e manutenzione si stima in 5% la riduzione de valore per mancanza di vizi e difetti)	€	5.279,52
- 15% per contratto di locazione scadenza 30.05.2018 sull'importo di € 105.590,40	€	15.838,56
	€	84.472,32
Valore di mercato dell'unità immobiliare riferito a gennaio 2017 *in arrotondamento* (euro ottantaquattromilacinquecento/00)	**€**	**84.500,00**

10 - "ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI, SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO PER CIASCUNA UNITA' IL VALORE, LA SUPERFICIE E I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL FRAZIONAMENTO CATASTALE".

Lo scrivente ha provveduto alla formazione dei lotti di vendita come precisato a pag. 5.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

11 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI"

L'unità immobiliare pignorata non è divisibile.

12 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO. LADDOVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHI LA DATA DI REGISTAZIONE, E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, NONCHE' L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRNTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO"

L'immobile è occupato dalla sig.ra [redacted] con contratto di locazione stipulato il 13.05.2014, della durata di 4+4 anni con scadenza in data 30.05.2018 con tacito rinnovo (*vd. allegato 52*).

Note:

- *La copia del contratto di locazione è stata conseganta dalla sig.ra* [redacted]

- *Non è stato possibile accertare gli estremi della registrazione.*

13 - "ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI NON SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPOPRIATIVA PER P.U."

L'immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14 - "ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILE E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI"

Si allega la scheda catastale (*allegato 48*) mentre le fotografie sono state riportate nella relazione.

* * *

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

LOTTO 7

composto da:

appartamento posto al piano primo dell'Edificio [redacted] scala B, identificato con il mappale 2247, sub 718
ubicato in Seriate, via Cesare Battisti, 31

L'ESPERTO ESTIMATORE PROVVEDA

1 - *"ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE"*

Identificazione catastale:

Comune di Seriate

Appartamento identificato catastalmente con il fg. 26, mappale 2247, sub 718– vd. planimetria catastale, *allegato 53.*

Confini:

Appartamento, partendo da nord e ruotando in senso orario: prospetto su area comune, ascensore e disimpegno comune mapp.2247 sub. 703, altra unità immobiliare mapp.2247 sub.719.

Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

2 - *" AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE"*

L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo (*vd. planimetria catastale, allegato 53).*

L'immobile pignorato è parte integrante del fabbricato condominiale denominato Edificio [redacted] ristrutturato nel 2006, elevato su quattro piani fuori terra e uno interrato, servito da due vani scale e ascensore, ubicato in zona semicentrale nel Comune di Seriate all'interno della via Cesare Battisti n.31 e della via XXIV Maggio (v. foto aerea 2 e foto 3-4).

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

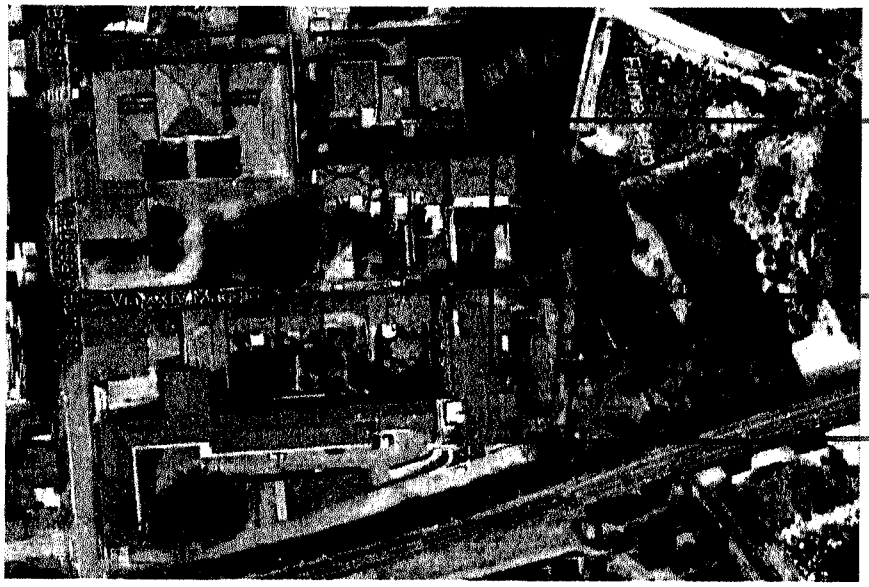


Foto aerea 2



Foto 3

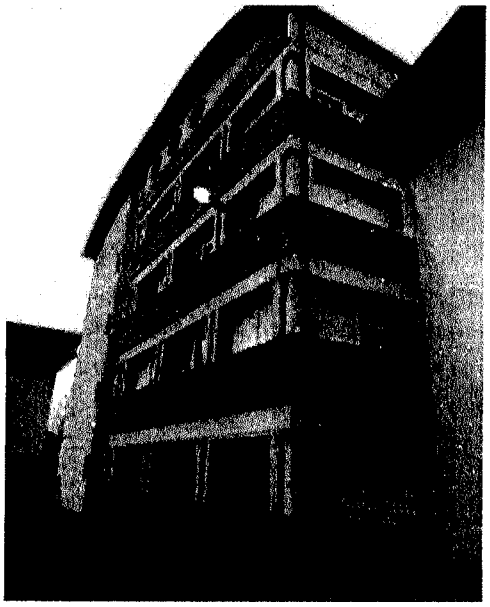


Foto 4

L'accesso carrale al fabbricato, in attesa della realizzazione dell'edificio avviene dal tratto di strada privata a fondo chiuso, mappale 140 (*evidenziato in rosso nell'estratto mappa allegato 6*), di proprietà della e in locazione a on contratto di locazione in data 25.01.2007 registrato a Milano 2 in data 29.01.2007 al n.1735 serie 3, che diparte dalla via Cesare Battisti.

Il fabbricato ha due accessi pedonali; quello che diparte dalla via Cesare Battisti, testé citato, consente l'accesso pedonale alla scala A, mentre quello della via XXIV Maggio, civico 12/A, alla scala B.

Il piano interrato del fabbricato, adibito a box e posti auto, collega la scala A con la scala B.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

L'immobile pignorato è comprensivo della proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni come per legge, artt. 1117 e seguenti del C.C., nonché come da Regolamento di Condominio Contrattuale (*vd. allegato 1*) e come meglio specificato nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*) ed in particolare:

- mappale 2247 sub 701 (cortile, scala, disimpegno, locale caldaia, sottocentrale termica, centrale idrica, intercapedine);
- mappale 2247 sub 702 (disimpegno, locale immondizia, locale contatori, locale ascensore), bene comune non censibile ai subb. 705, 706, 707, 710, 711, 712, 715, 716, 717, 720, 721, 722, 725;
- mappale 2247 sub 703 (cortile, ingresso, vano scala, locale immondizia, locale contatori, locale ascensore, disimpegno), bene comune non censibile ai subb. 708, 709, 713, 714, 718, 719, 723, 724, 726.

Il tutto come meglio rappresentato dall'elaborato planimetrico per la suddivisione dei subalterni *(vd. Allegato 9)*.

Nota:

Gli spazi ed enti comuni, l'attuale regolamento condominiale e le relative tabelle millesimali dell'edificio [redacted] *saranno rivedute ed integrate con le altre parti comuni del nuovo edificio* [redacted] *che saranno di proprietà e di uso comune a tutti i condomini del complesso immobiliare denominato* [redacted] *come meglio specificato nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (vd. allegato 1).*

L'appartamento fa parte del condominio per millesimi 34,095

La vita condominiale è regolata dal regolamento di condominio contrattuale allegato all'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*).

L'immobile è gravato dalle servitù e dai vincoli descritti nell'atto di vendita rep. n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*).

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE

1) Caratteristiche della zona:	zona semi centrale, edificata a destinazione prevalentemente residenziale con traffico di media intensità e con parcheggi insufficienti.
2) Servizi di zona:	vicinanza ai negozi al dettaglio di prima necessità (sufficiente), verde pubblico (sufficiente), scuole primarie (sufficiente), servizi comunali (sufficiente).
3) Collegamenti stradali e pubblici:	vicinanza alla Strada Provinciale SP17 e stazione ferroviaria di Seriate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO DI CUI E' PARTE INTEGRANTE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

a - Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Strutture verticali:	materiale: cemento armato condizioni: buone
Solai:	tipologia: c.a. e laterizio condizioni: buone
Tetto:	tipologia: a volta rivestimento: lastre di rame condizioni: insufficienti

b - Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	tipologia: a battente con vetro doppio materiale: legno condizioni: buone

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

c- Finiture dell'appartamento (vd. foto da 38 a 42)

Imp. elettrico:	condizioni: buone Si allega certificato di conformità a regola d'arte – *vd. allegato 54.*
Imp. riscaldamento:	tipologia: centralizzato a gas metano condizioni: buone elementi radianti: ferro condizioni: buone L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica e risulta in classe C– *vd. allegato 55.*
Infissi Interni:	tipologia: a battente materiale: laminato condizioni: buone
Pavimento interno:	cucina e bagno: materiale: ceramica condizioni: buone camera, soggiorno e disimpegno: materiale: parquet

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

condizioni: buone

Rivestimento: bagnio e cucina: materiale: ceramica
condizioni: buone
camera, disimpegno e soggiorno: materiale: gesso
condizioni: buone

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento, correlate all'anno di ristrutturazione del 2006 sono discrete.

Le foto ritraggono alcuni locali dell'appartamento.



Foto 38 - soggiorno

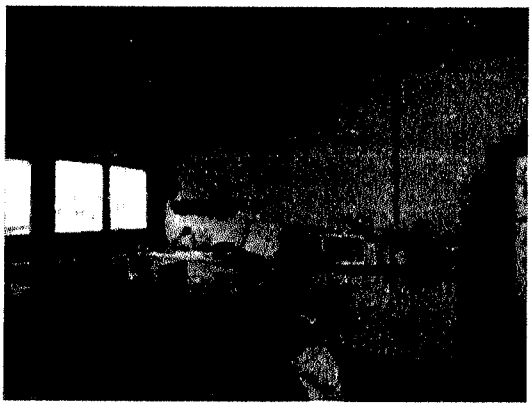


Foto 39 – angolo cottura

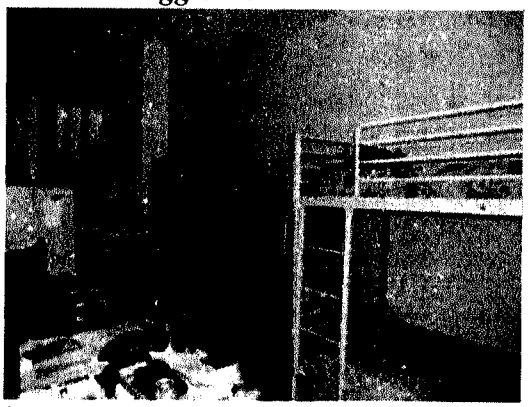


Foto 40 - camera



Foto 41 – bagno



Foto 42 - terrazzo

3 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 1.9.1967, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

40 DELLA LEGGE N. 47/85, INDICHI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE;"

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato costruito in epoca antecedente al 1967 (v. risposta al successivo quesito).

4 - *"PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFETTUATE IN DIFFORMITA' DELLA STESSA ED IN TALI CASI, INDICHI SE IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO E A VERSARE LA RELATIVA OBLAZIONE AI SENSI DELLE LEGGI 47/1985 E 724/1994 INDICANDO LO STATO DEL PROCEDIMENTO; NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, CONTROLLI LA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DPR 6.6.2001 N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6 COMMA L.47/1985 OVVERO DALL'ART. 46, 5 COMMA DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO DI SANATORIA ".*

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato oggetto di ristrutturazione in forza di Permesso di Costruire E/04/187 del 15.06.2004 (*vd. allegato 12*), successiva Richiesta di coloritura facciata Pratica Edilizia E/04/187/1 del 11.07.2005 (*vd. allegato 13*), Denuncia di Inizio Attività in variante E/04/187/2 del 28.07.2005 per diversa distribuzione interna, modifiche al piano interrato e alla copertura (*vd. allegato 14*), Permesso di Costruire in variante E/04/187/3 del 03.02.2006 per recupero del sottotetto esistente (*vd. allegato 15*) e Denuncia di Inizio Attività in variante E/04/187/4 del 14.11.2006 per diversa distribuzione interna (*vd. allegato 16).*

La richiesta di certificato di agibilità è stata presentata in data 01.08.2007 e in base all'art. 25 del DPR n.380 del 2001 risulta attestata (*vd. allegato 17*).

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta conforme alle tavole di progetto approvate.

5 - *"PER I TERRENI ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE, A NORMA DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985"*

Trattasi di unità immobiliare facenti parte di fabbricato condominiale avente area di pertinenza inferiore a mq 5.000.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

6 - *"ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO ALTRESI' GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N.1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E , IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA' NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE"*

Catasto fabbricati

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Seriate (BG), intestate a [redacted] come segue:

Fg	Mappa mapp.	Sub	Ubicazione via	piano	Classamento Cat.	Cl	Consi-stenza	Rendita Catastale
26	2247	718	Via C. Battisti n.29	2	A/2	2	vani 3,5	€ 289,22

(v. visura storica per immobile - *allegato 56).*

L'unità immobiliare è graficamente rappresentata dalla planimetria catastale - *allegato 53*- che corrisponde allo stato di fatto e al progetto approvato.

7 - *"ALL'ACCERTAMENTO, IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO, SE, ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO, IL DEBITORE ESECUTATO RISULTAVA INTESTATARIO DEGLI IMMOBILI STESSI, IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI".*

All'Atto della notifica del pignoramento (11.03.2016), l'unità immobiliare risultava intestate a [redacted] di compravendita del 17.10.1977 n. 158593 Rep., Notaio Dr. A. Barbato, registrato a Bergamo il 28.10.1977 al n. 16152 Vol. 71/M2 ed ivi trascritto in data 15.11.1977 ai nn. 22519/18274 (*vd. allegato 20*).

8 - *"ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE AI MEDESIMI BENI, CON LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE; ALLA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DI SUDDETTI TITOLI; ALL'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI RELATIVI AL BENE PIGNORATO".

Con istanza del 24.01.2017 lo scrivente ha chiesto l'autorizzazione per procedere agli accertamenti ipo-catastali che non sono stati effettuati perché non autorizzati.

Note:

Nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (v.allegato 1) si specifica quanto segue:

- *esiste servitù di fognatura nonché' servitù di lesena (pilastro addossato ad una parete con funzione eminentemente decorativa) di cui all'atto in data 12 luglio 1967 n. 41846 di repertorio del notaio Carlo Leidi, registrato a Bergamo in data 24 luglio 1967 al n. 2403 e trascritto a Bergamo in data 08 agosto 1967 ai n.ri 14394/11145;*
- *esiste un atto di impegno (concessione di costruire) in data 12 luglio 1966 n.40257 di repertorio del notaio Carlo Leidi, registrato a Bergamo in data 27 luglio 1966 al n. 1963 e trascritto a Bergamo in data 04 agosto 1966 ai n.ri 12954/10139;*
- *è presente un vincolo di precario a favore del Comune di Seriate trascritto a Bergamo in data 13 aprile 1976 ai n.ri 7909/6709;*
- *esiste servitù Enel (relativa alla cabina esistente) trascritta a Bergamo in data 04 gennaio 1991 ai n.ri 396/320 a carico degli originari mappali 1863 e 1869;*
- *a carico dell'area facente parte del mappale 2247 sub 704 (bene comune non censibile dell'edificio [redacted], esiste servitù di passo pedonale e carrale a favore del mappale 1863 subb 701 e 702 (edificio [redacted].*
- *l'attuale accesso pedonale delle unità immobiliari poste sulla scala A dell'edificio [redacted] e l'accesso carrale al piano interrato di detto fabbricato, avviene provvisoriamente tramite un'area adibita a strada di proprietà della [redacted] (mappale 140), concessa in locazione alla società [redacted]. (contratto di locazione in data 25 gennaio 2007, registrato a Milano 2 in data 29 gennaio 2007 al n. 1735 serie 3), che si dirama direttamente dalla via Cesare Battisti al civico 31. Il*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

canone di locazione di detta strada e la relativa manutenzione resta a carico della società [redacted], la quale, dopo aver completato la prevista edificazione del secondo fabbricato - edificio [redacted]" - e le relative opere di urbanizzazione, avrà facoltà di rimuovere gli attuali cancelli sia pedonale che carrale e ricostruire a proprie spese il muro di recinzione con la proprietà [redacted] nonché' di disdire il relativo contratto di locazione.

- *La [redacted] si riserva la facoltà - per quanto ancora di sua proprietà - di apportare tutte le modifiche e varianti che riterrà più opportune, sia alle porzioni condominiali comuni che alle altre porzioni immobiliari del complesso immobiliare in oggetto, in particolare a fronte delle previste opere di edificazione dell'edificio "[redacted]", nonché' sulle parti comuni di accesso alle autorimesse dell'edificio "[redacted] che sulle altre porzioni immobiliari comuni poste al piano interrato di detto edificio (mappali 2247 sub. 702 - 703 - 704), al fine di poter realizzare il previsto collegamento pedonale e carrale di progetto di detta autorimessa con il nuovo piano interrato dell'edificio [redacted] nonché' di trasformare, in quattro o più autorimesse, gli attuali 10 posti auto di sua proprietà, identificati con i mappali 2247 subb da 727 al 736 compresi; il tutto senza l'obbligo di chiedere autorizzazioni o consenso ai condomini, ne' corrispondere indennità alcuna.*
- *Per espresso accordo tra le parti la cabina Enel, attualmente esistente sul mappale 1863 a servizio sia dell'edificio "[redacted] che del costruendo edificio "[redacted] sarà trasferita all'interno del predetto edificio [redacted] ed a lavori ultimati tale manufatto farà parte comune dell'intero complesso residenziale [redacted]; pertanto le spese di manutenzione sia ordinarie che straordinarie saranno a carico di tutti i condomini dell'intero complesso residenziale, proporzionalmente ai millesimi di competenza.*

Spese condominiali

L'amministratore del condominio, Rag. [redacted] con mail del 25.01.2017 ha comunicato che l'importo annuo delle spese di gestione è di circa € 1.700,00, mentre l'importo delle spese condominiali non pagate degli ultimi due anni anteriori alla data della perizia è di circa € 3.500,00 (*vd consuntivi ripartizioni – allegato21).*

Nell'assemblea straordinaria del 19.10.2016 è stato deliberato il rifacimento del manto di copertura condominiale e deciso l'accantonamento della somma di € 100.000,00 per

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

la copertura economica dell'intervento (*vedi piano di riparto allegato al verbale – allegato 22).*

9 - "ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI"

Aspetto economico e criterio di stima

Lo scrivente perito estimatore ritiene che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione dell'appartamento sia quello sintetico.

Il criterio di stima sintetico si attua comparando l'immobile da valutare con altri immobili di vendite effettuate, i cui prezzi sono quindi certi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'immobile che è oggetto della presente stima: si è determinato così il prezzo medio ordinario di mercato al mq riferito a gennaio 2017.

Al prezzo medio ordinario di mercato sono stati applicati i coefficienti di differenziazione di seguito riportati, in relazione alle specifiche condizioni intrinseche dell'immobile rispetto a quello medio ordinario, pervenendo così alla stima del più probabile valore venale delle unità immobiliari.

Le fonti di informazione sono:

- Agenzia immobiliare di zona.
- Osservatorio dei valori del mercato immobiliare (Agenzia del Territorio);
- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia (F.I.M.A.A.);
- Case e terreni- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia (APPE – Confedilizia).

Lo scrivente inoltre ha:

m) adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva.

n) considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

Dati metrici e determinazione della superficie commerciabile

Le misure delle superfici reali sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; in seguito alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciabile.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciabile
- superficie appartamento:	mq 77,30	1	mq 77,30
- superficie terrazzo	mq 7,29	0,3	mq 2,18
Superficie commerciale appartamento			**mq 79,48**

Valore di mercato dell'immobile

Lo scrivente, svolte le indagini di mercato ed esaminati i prezzi delle fonti di informazioni testé citate, ha determinato il valore medio di mercato al mq di unità immobiliari residenziali di recente costruzione ubicati nella zona di Seriate, la qualità delle finiture, dove è ubicato l'immobile pignorato, in € 1.600,00/mq.

A tale prezzo sono stati applicati i coefficienti di differenziazione di seguito riportati pervenendo così al più probabile valore di mercato al mq dell'immobile oggetto di stima.

- Coefficiente piano	0,90
- Coefficiente di conservazione o manutenzione (compreso il rifacimento del tetto)	0,95
- Coefficiente di luminosità e orientamento	0,88
- Coefficiente di grandezza e funzionalità	1,00
Coefficiente complessivo	0,75

Valore di mercato dell'unità immobiliare al mq: € 1.600,00 x 0,75 = € 1.200,00/mq.

Appartamento (mappale 2247 sub.718):

mq 79,48 x € 1.200,00/mq	€	95.376,00
A detrarsi:		
- 5% per mancanza di garanzia da vizi e difetti (in relazione alle buone condizioni di conservazione e manutenzione si stima in 5% la riduzione de valore per mancanza di vizi e difetti)	€	4.768,80
- 15% per contratto di locazione scadenza 30.06.2018 sull'importo di € 95.376,00	€	14.306,40
	€	76.300,80
Valore di mercato dell'unità immobiliare riferito a gennaio 2017 *in arrotondamento* (euro settantaseimila/00)	€	**76.000,00**

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

10 - "ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI, SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO PER CIASCUNA UNITA' IL VALORE, LA SUPERFICIE E I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL FRAZIONAMENTO CATASTALE".

Lo scrivente ha provveduto alla formazione dei lotti di vendita come precisato a pag. 5.

11 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI"

L'unità immobiliare pignorata non è divisibile.

12 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO. LADDOVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHI LA DATA DI REGISTAZIONE, E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, NONCHE' L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRNTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO"

L'immobile è locato alla sig.ra [redacted] locazione stipulato il 24.06.2014, registrato in data 24.06.2014, della durata di 4+4 anni, con scadenza in data 30.06.2018 con tacito rinnovo (*vd. allegato 57*).

13 - "ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI NON SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPOPRIATIVA PER P.U."

L'immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14 - "ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILE E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI"

Si allega la scheda catastale (*allegato 53*) mentre le fotografie sono state riportate nella relazione.

* * *

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

LOTTO 8

composto da:

- **appartamento posto al piano terzo dell'Edificio [redacted]cala B, identificato con il mappale 2247 sub.724;**
- **posto auto al piano interrato, identificato con il mappale 2247 sub.739**

ubicati in Seriate via Cesare Battisti, 31

L'ESPERTO ESTIMATORE PROVVEDA

1 - *"ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE"*

Identificazione catastale:

Comune di Seriate

- Appartamento identificato catastalmente con il fg. 26, mappale 2247, sub 724 – vd. planimetria catastale, *allegato 58.*
- Posto auto interrato identificato catastalmente con il fg. 26, mappale 2247, sub 739 – vd. planimetria catastale, *allegato 59.*

Confini:

- Appartamento, partendo da nord e ruotando in senso orario: altra unità immobiliare mapp.2247 sub.723, prospetto su area comune, altra unità immobiliare mapp.2247 sub. 721.
- Posto auto, partendo da nord e ruotando in senso orario: altra unità immobiliare mapp.2247 sub.738, area comune mapp.2247 sub. 704, altra unità immobiliare mapp.2247 sub.740.

Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

2 - *" AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE"*

L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere e balcone (*v. planimetria catastale, allegato 58).*

Il posto auto sub 739 (vd. foto 50) posto al piano interrato è rappresentato dalla planimetria catastale (*vd. allegato 59*).

Gli immobili pignorati sono parte integrante del fabbricato condominiale denominato Edificio [redacted]rutturato nel 2006, elevato su quattro piani fuori terra e uno

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

interrato, servito da due vani scale e ascensore, ubicato in zona semicentrale nel Comune di Seriate all'interno della via Cesare Battisti n.31 e della via XXIV Maggio (v. foto aerea 2 e foto 3-4).

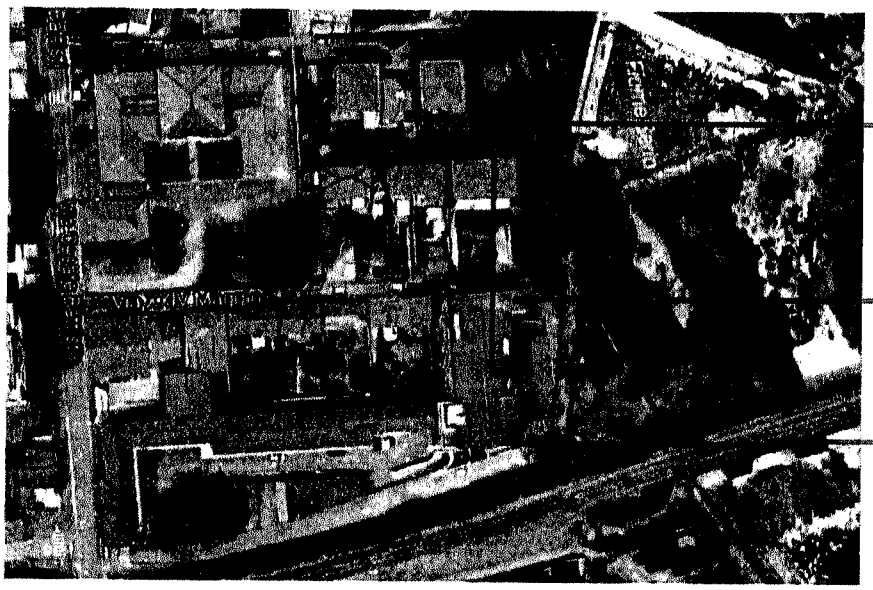


Foto aerea 2



Foto 3

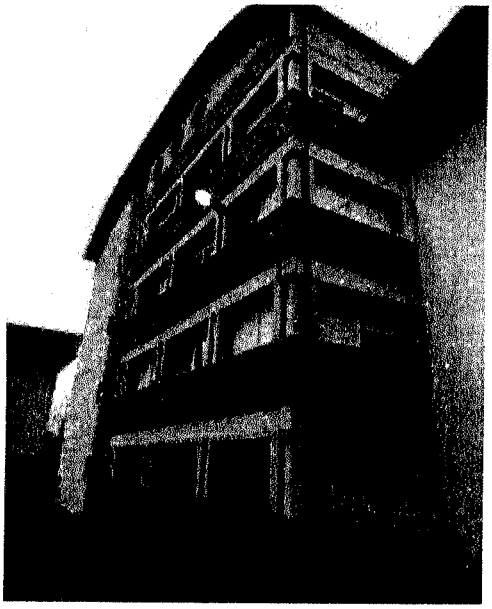


Foto 4

L'accesso carrale al fabbricato, in attesa della realizzazione dell'edificio [redacted] avviene dal tratto di strada privata a fondo chiuso, mappale 140 (*evidenziato in rosso nell'estratto mappa allegato 6*), di proprietà della [redacted] e in locazione a [redacted] con contratto di locazione in data 25.01.2007 registrato a Milano 2 in data 29.01.2007 al n.1735 serie 3, che diparte dalla via Cesare Battisti.

Il fabbricato ha due accessi pedonali; quello che diparte dalla via Cesare Battisti, testé citato, consente l'accesso pedonale alla scala A, mentre quello della via XXIV Maggio, civico 12/A, alla scala B.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

Il piano interrato del fabbricato, adibito a box e posti auto, collega la scala A con la scala B.

Gli immobili pignorati sono comprensivi della proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni come per legge, artt. 1117 e seguenti del C.C., nonché come da Regolamento di Condominio Contrattuale (*vd. allegato 1*) e come meglio specificato nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*) ed in particolare:

- mappale 2247 sub 701 (cortile, scala, disimpegno, locale caldaia, sottocentrale termica, centrale idrica, intercapedine);
- mappale 2247 sub 702 (disimpegno, locale immondizia, locale contatori, locale ascensore), bene comune non censibile ai subb. 705, 706, 707, 710, 711, 712, 715, 716, 717, 720, 721, 722, 725;
- mappale 2247 sub 703 (cortile, ingresso, vano scala, locale immondizia, locale contatori, locale ascensore, disimpegno), bene comune non censibile ai subb. 708, 709, 713, 714, 718, 719, 723, 724, 726.

Il tutto come meglio rappresentato dall'elaborato planimetrico per la suddivisione dei subalterni *(vd. Allegato 9)* .

Nota:

Gli spazi ed enti comuni, l'attuale regolamento condominiale e le relative tabelle millesimali dell'edificio [redacted] *saranno rivedute ed integrate con le altre parti comuni del nuovo edificio* [redacted] *he saranno di proprietà e di uso comune a tutti i condomini del complesso immobiliare denominato* [redacted] *ome meglio specificato nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (vd. allegato 1).*

L'appartamento fa parte del condominio per millesimi 43,783.

Il posto auto fa parte del condominio per millesimi 3,196.

La vita condominiale è regolata dal regolamento di condominio contrattuale allegato all'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*).

L'immobile è gravato dalle servitù e dai vincoli descritti nell'atto di vendita rep. n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*).

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE

1) Caratteristiche della zona:	zona semi centrale, edificata a destinazione prevalentemente residenziale con traffico di media intensità e con parcheggi insufficienti.
2) Servizi di zona:	vicinanza ai negozi al dettaglio di prima necessità (sufficiente), verde pubblico (sufficiente), scuole primarie (sufficiente), servizi comunali (sufficiente).
3) Collegamenti stradali e pubblici:	vicinanza alla Strada Provinciale SP17 e stazione ferroviaria di Seriate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO DI CUI E' PARTE INTEGRANTE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

a - Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Strutture verticali:	materiale: cemento armato condizioni: buone
Solai:	tipologia: c.a. e laterizio condizioni: buone
Tetto:	tipologia: a volta rivestimento: lastre di rame condizioni: insufficienti

b - Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	tipologia: a battente con vetro doppio materiale: legno condizioni: buone

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

c- Finiture dell'appartamento (vd. foto da 45 a 49)

Imp. elettrico:	condizioni: buone Si allega certificato di conformità a regola d'arte – *vd. allegato 60.*
Imp. riscaldamento:	tipologia: centralizzato a gas metano condizioni: buone elementi radianti: ferro condizioni: buone L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica e risulta in classe C – *vd. allegato 61.*
Infissi Interni:	tipologia: a battente materiale: laminato condizioni: buone
Pavimento interno:	angolo cottura e bagno: materiale: ceramica condizioni: buone

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

camere, soggiorno e disimpegno: materiale: parquet
condizioni: buone

Rivestimento: bagni e cucina: materiale: ceramica
condizioni: buone
camere, disimpegno e soggiorno: materiale: gesso
condizioni: buone

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento, correlate all'anno di ristrutturazione del 2006 sono discrete.

Le foto ritraggono alcuni locali dell'appartamento, l'area esclusiva e il posto auto.



Foto 43 - soggiorno

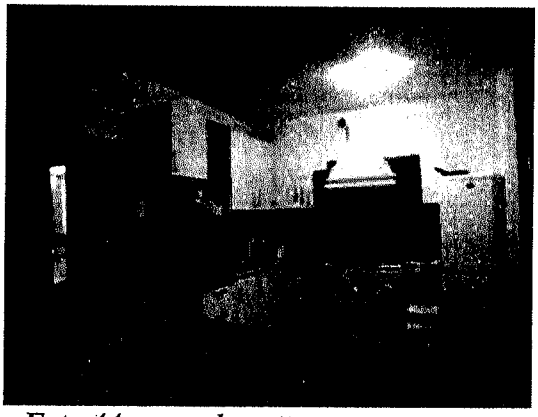


Foto 44 – angolo cottura

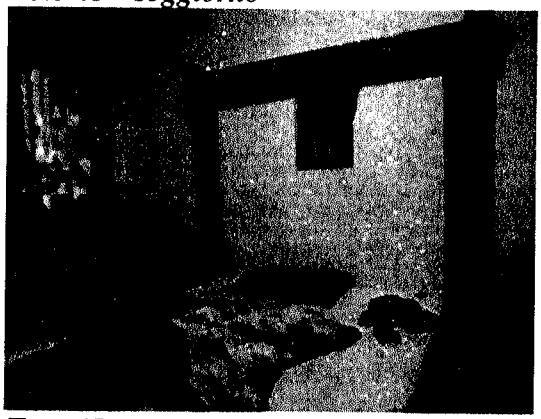


Foto 45 - camera

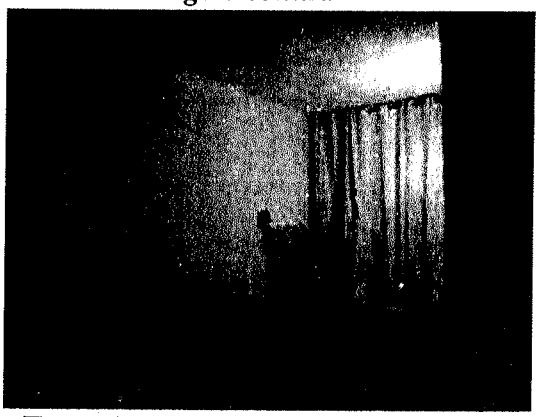


Foto 46 – camera

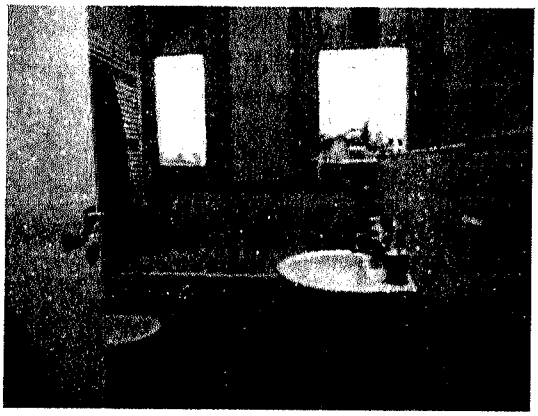


Foto 47 - bagno

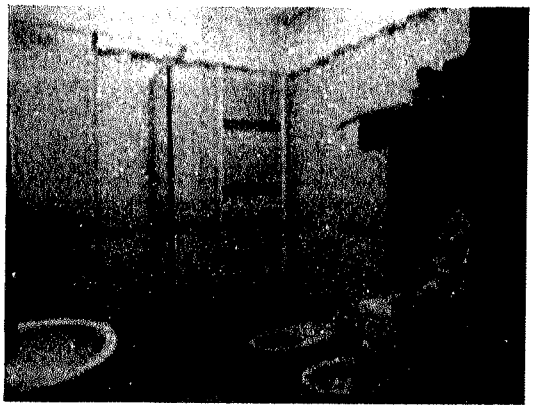


Foto 48 – bagno

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

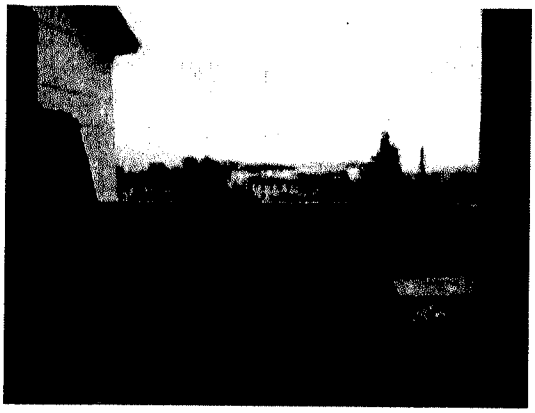


Foto 49- balcone

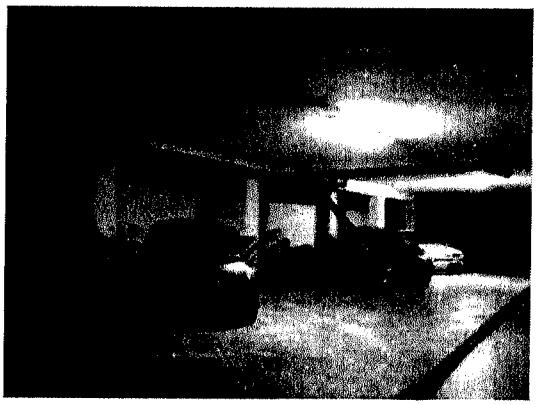


Foto 50- posto auto

3 - *"PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 1.9.1967, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE N. 47/85, INDICHI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE;"*

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato costruito in epoca antecedente al 1967 (v. risposta al successivo quesito).

4 - *"PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFETTUATE IN DIFFORMITA' DELLA STESSA ED IN TALI CASI, INDICHI SE IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO E A VERSARE LA RELATIVA OBLAZIONE AI SENSI DELLE LEGGI 47/1985 E 724/1994 INDICANDO LO STATO DEL PROCEDIMENTO; NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, CONTROLLI LA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DPR 6.6.2001 N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6 COMMA l.47/1985 OVVERO DALL'ART. 46, 5 COMMA DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO DI SANATORIA ".*

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato oggetto di ristrutturazione in forza di Permesso di Costruire E/04/187 del 15.06.2004 (*vd. allegato 12*), successiva Richiesta di coloritura facciata Pratica Edilizia E/04/187/1 del 11.07.2005 (*vd. allegato 13*), Denuncia di Inizio Attività in variante E/04/187/2 del 28.07.2005 per diversa distribuzione interna, modifiche al piano interrato e alla copertura (*vd. allegato 14*), Permesso di Costruire in variante E/04/187/3 del 03.02.2006 per recupero del sottotetto esistente (*vd. allegato 15*) e

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

Denuncia di Inizio Attività in variante E/04/187/4 del 14.11.2006 per diversa distribuzione interna (*vd. allegato 16).*

La richiesta di certificato di agibilità è stata presentata in data 01.08.2007 e in base all'art. 25 del DPR n.380 del 2001 risulta attestata (*vd. allegato 17*).

Lo stato di fatto delle unità immobiliari risulta conforme alle tavole di progetto approvate.

5 - *"PER I TERRENI ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE, A NORMA DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985"*

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di fabbricato condominiale avente area di pertinenza inferiore a mq 5.000.

6 - *"ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO ALTRESI' GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N.1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E , IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA' NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE"*

Catasto fabbricati

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Seriate (BG), intestate a [redacted] come segue:

Fg	Mappa mapp.	Sub	Ubicazione via	piano	Classamento Cat.	Cl	Consi-stenza	Rendita Catastale
26	2247	724	Via C. Battisti n.29	3	A/2	2	vani 4,5	€ 371,85
26	2247	739	Via C. Battisti n.29	S1	C/6	2	mq 13	€ 29,54

(v. visura storica per immobile - *allegati 62-63).*

Le unità immobiliari sono graficamente rappresentate dalle planimetrie catastali - *allegati 58-59* - che corrispondono allo stato di fatto e al progetto approvato.

7 - *"ALL'ACCERTAMENTO, IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO, SE, ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO, IL DEBITORE ESECUTATO RISULTAVA INTESTATARIO DEGLI IMMOBILI STESSI, IN FORZA AD UN*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI".

All'Atto della notifica del pignoramento (11.03.2016), le unità immobiliari risultavano intestate a [redacted] in forza atto di compravendita del 17.10.1977 n. 158593 Rep., Notaio Dr. A. Barbato, registrato a Bergamo il 28.10.1977 al n. 16152 Vol. 71/M2 ed ivi trascritto in data 15.11.1977 ai nn. 22519/18274 (*vd. allegato 20*).

8 - *"ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE AI MEDESIMI BENI, CON LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE; ALLA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DI SUDDETTI TITOLI; ALL'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI RELATIVI AL BENE PIGNORATO".*

Con istanza del 24.01.2017 lo scrivente ha chiesto l'autorizzazione per procedere agli accertamenti ipo-catastali che non sono stati effettuati perché non autorizzati.

Note:

Nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (v.allegato 1) si specifica quanto segue:

- *esiste servitù di fognatura nonché' servitù di lesena (pilastro addossato ad una parete con funzione eminentemente decorativa) di cui all'atto in data 12 luglio 1967 n. 41846 di repertorio del notaio Carlo Leidi, registrato a Bergamo in data 24 luglio 1967 al n. 2403 e trascritto a Bergamo in data 08 agosto 1967 ai n.ri 14394/11145;*
- *esiste un atto di impegno (concessione di costruire) in data 12 luglio 1966 n.40257 di repertorio del notaio Carlo Leidi, registrato a Bergamo in data 27 luglio 1966 al n. 1963 e trascritto a Bergamo in data 04 agosto 1966 ai n.ri 12954/10139;*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

- *è presente un vincolo di precario a favore del Comune di Seriate trascritto a Bergamo in data 13 aprile 1976 ai n.ri 7909/6709;*
- *esiste servitù Enel (relativa alla cabina esistente) trascritta a Bergamo in data 04 gennaio 1991 ai n.ri 396/320 a carico degli originari mappali 1863 e 1869;*
- *a carico dell'area facente parte del mappale 2247 sub 704 (bene comune non censibile dell'edificio [redacted], esiste servitù di passo pedonale e carrale a favore del mappale 1863 subb 701 e 702 (edificio "[redacted].*
- *l'attuale accesso pedonale delle unità immobiliari poste sulla scala A dell'edificio "Aurora" e l'accesso carrale al piano interrato di detto fabbricato, avviene provvisoriamente tramite un'area adibita a strada di proprietà della [redacted]. (mappale 140), concessa in locazione alla società [redacted]. (contratto di locazione in data 25 gennaio 2007, registrato a Milano 2 in data 29 gennaio 2007 al n. 1735 serie 3), che si dirama direttamente dalla via Cesare Battisti al civico 31. Il canone di locazione di detta strada e la relativa manutenzione resta a carico della società [redacted], la quale, dopo aver completato la prevista edificazione del secondo fabbricato - edificio [redacted] e le relative opere di urbanizzazione, avrà facoltà di rimuovere gli attuali cancelli sia pedonale che carrale e ricostruire a proprie spese il muro di recinzione con la proprietà [redacted] nonché' di disdire il relativo contratto di locazione.*
- *La [redacted] si riserva la facoltà - per quanto ancora di sua proprietà - di apportare tutte le modifiche e varianti che riterrà più opportune, sia alle porzioni condominiali comuni che alle altre porzioni immobiliari del complesso immobiliare in oggetto, in particolare a fronte delle previste opere di edificazione dell'edificio [redacted], nonché' sulle parti comuni di accesso alle autorimesse dell'edificio [redacted] che sulle altre porzioni immobiliari comuni poste al piano interrato di detto edificio (mappali 2247 sub. 702 - 703 - 704), al fine di poter realizzare il previsto collegamento pedonale e carrale di progetto di detta autorimessa con il nuovo piano interrato dell'edificio [redacted], nonché' di trasformare, in quattro o più autorimesse, gli attuali 10 posti auto di sua proprietà, identificati con i mappali 2247 subb da 727 al 736 compresi; il tutto senza l'obbligo di chiedere autorizzazioni o consenso ai condomini, ne' corrispondere indennità alcuna.*
- *Per espresso accordo tra le parti la cabina Enel, attualmente esistente sul mappale 1863 a servizio sia dell'edificio [redacted] che del costruendo edificio [redacted] sarà trasferita all'interno del predetto edificio [redacted] ed a lavori ultimati tale*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b83721f95d9307bbe721f9485

manufatto farà parte comune dell'intero complesso residenziale [redacted] *pertanto le spese di manutenzione sia ordinarie che straordinarie saranno a carico di tutti i condomini dell'intero complesso residenziale, proporzionalmente ai millesimi di competenza.*

Spese condominiali

L'amministratore del condominio, [redacted] con mail del 25.01.2017 ha comunicato che l'importo annuo delle spese di gestione è di circa € 1.700,00, mentre l'importo delle spese condominiali non pagate degli ultimi due anni anteriori alla data della perizia è di circa € 7.300,00 (*vd consuntivi ripartizioni – allegato 21).*

Nell'assemblea straordinaria del 19.10.2016 è stato deliberato il rifacimento del manto di copertura condominiale e deciso l'accantonamento della somma di € 100.000,00 per la copertura economica dell'intervento (*vedi piano di riparto allegato al verbale – allegato 22).*

9 - "ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI"

Aspetto economico e criterio di stima

Lo scrivente perito estimatore ritiene che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione dell'appartamento e del posto auto sia quello sintetico.

Il criterio di stima sintetico si attua comparando l'immobile da valutare con altri immobili di vendite effettuate, i cui prezzi sono quindi certi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'immobile che è oggetto della presente stima: si è determinato così il prezzo medio ordinario di mercato al mq riferito a gennaio 2017.

Al prezzo medio ordinario di mercato sono stati applicati i coefficienti di differenziazione di seguito riportati, in relazione alle specifiche condizioni intrinseche dell'immobile rispetto a quello medio ordinario, pervenendo così alla stima del più probabile valore venale delle unità immobiliari.

Le fonti di informazione sono:

- Agenzia immobiliare di zona.
- Osservatorio dei valori del mercato immobiliare (Agenzia del Territorio);
- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia (F.I.M.A.A.);
- Case e terreni- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia (APPE – Confedilizia).

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93007bbe72f9485

Lo scrivente inoltre ha:

- adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel contesto della procedura esecutiva.
- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

Dati metrici e determinazione della superficie commerciabile

Le misure delle superfici reali sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; in seguito alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciabile.

	Superficie reale	**Coeff.**	**Superficie commerciabile**
- superficie appartamento:	mq 91,70	1	mq 91,70
- superficie terrazzo	mq 7,32	0,3	mq 2,19
Superficie commerciale appartamento			**mq 93,89**
Superficie commerciale posto auto			**mq 13,00**

Valore di mercato dell'immobile

Lo scrivente, svolte le indagini di mercato ed esaminati i prezzi delle fonti di informazioni testé citate, ha determinato il valore medio ordinario di mercato al mq di unità immobiliari residenziali di recente costruzione ubicati nella zona di Seriate, dove è ubicato l'immobile pignorato, in € 1.600,00/mq.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

A tale prezzo sono stati applicati i coefficienti di differenziazione di seguito riportati pervenendo così al più probabile valore di mercato al mq dell'immobile oggetto di stima.

- Coefficiente piano	0,98
- Coefficiente di conservazione o manutenzione (compreso il rifacimento del tetto)	0,95
- Coefficiente di luminosità e orientamento	0,98
- Coefficiente di grandezza e funzionalità	1,00
Coefficiente complessivo	0,91

Valore di mercato dell'unità immobiliare al mq: € 1.600,00 x 0,91 = € 1.456,00/mq.

Appartamento (mappale 2247 sub.724):

mq 93,89 x € 1.456,00/mq	€	136.703,84
Posto auto (mappale 2247sub.739)		
mq. 13,00 valutazione a corpo	€	10.000,00
	€	146.703,84
A detrarsi:		
- 5% per mancanza di garanzia da vizi e difetti (in relazione alle buone condizioni di conservazione e manutenzione si stima in 5% la riduzione de valore per mancanza di vizi e difetti)	€	7.335,19
- 20% per contratto di locazione scadenza 22.08.2018 sull'importo di € 136.703,84	€	20.505,57
	€	118.863,08
Valore di mercato delle unità immobiliari riferito a gennaio 2017 *in arrotondamento* (euro centodiciannovemila/00)	€	**119.000,00**

10 - "ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI, SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO PER CIASCUNA UNITA' IL VALORE, LA SUPERFICIE E I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL FRAZIONAMENTO CATASTALE".

Lo scrivente ha provveduto alla formazione dei lotti di vendita come precisato a pag. 5.

11 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI"

Le unità immobiliari pignorate, appartamento con posto auto, non sono divisibili.

12 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO. LADDOVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHI LA DATA DI REGISTAZIONE, E LA

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, NONCHE' L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRNTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO"

L'immobile è locato alla sig.ra [redacted] locazione stipulato in data 22.09.2014, registrato in data 24.09.2014, della durata di 4+4 anni, con scadenza in data 22.08.2018 con tacito rinnovo (*vd. allegato 64*).

13 - *"ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI NON SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPOPRIATIVA PER P.U."*

Gli immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14 - *"ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILE E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI"*

Si allegano le schede catastali (*allegati 58-59*) mentre le fotografie sono state riportate nella relazione.

* * *

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

LOTTO 9

composto da:

area edificabile contraddistinta in mappa con il mappale 1863, con sovrastante fabbricato da demolire, identificato al fg.26 mappale 1863, sub. 701-702, ubicato in Seriate via Cesare Battisti

L'ESPERTO ESTIMATORE PROVVEDA

1 - "ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE"

Identificazione catastale:

Comune di Seriate

- Area mappale 1863
- Fabbricato identificato catastalmente con il fg. 26, mappale 1863, sub 701 , Via Cesare Battisti – vd. planimetria catastale, *allegato 65.*
- Cabina elettrica identificata catastalmente con il fg. 26, mappale 1863, sub 702, via Cesare Battisti – vd. planimetria catastale, *allegato 66.*

Confini dell'area edificabile:

Partendo da nord e ruotando in senso orario: mappali 1636-1858-1857-2243-2244-1871, mapp 2247, mapp. 140.

Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

2 - "AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE"

L'immobile oggetto di stima, composto da area edificabile di mq 2267,32 con sovrastante vecchio fabbricato a forma di "L" e fabbricato accessorio, come rappresentato dall'areofotogrammetria (v. foto 2) e dalle fotografie da n. 51 a n. 56 fa parte del complesso immobiliare [redacted]

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93076be72f9485



EDIFICIO [redacted]
OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO - LOTTO 9

Foto aerea 2

L'accesso carrale all'area avviene dalla via Cesare Battisti (vedi foto 51) e dal tratto di strada privata a fondo chiuso, mappale 140 (*evidenziato in rosso nell'estratto mappa allegato 6 e vedi foto 52*) che diparte dalla via Cesare Battisti.



Foto 51

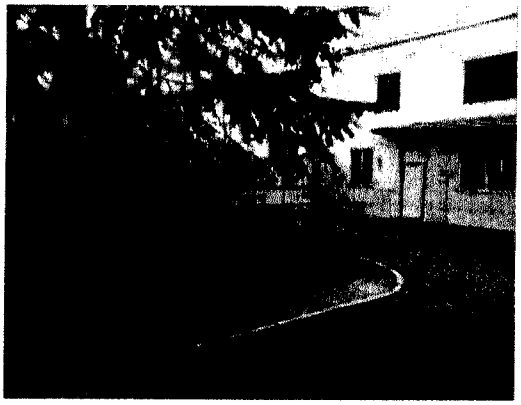


Foto 52

L'area è gravata dalle servitù e dai vincoli descritti nell'atto di vendita rep. n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (*vd. allegato 1*).

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE

1) Caratteristiche della zona: zona semi centrale, edificata a destinazione prevalentemente residenziale con traffico di media intensità e con parcheggi insufficienti.

2) Servizi di zona: vicinanza ai negozi al dettaglio di prima necessità (sufficiente), verde pubblico

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

(sufficiente), scuole primarie (sufficiente), servizi comunali (sufficiente).

3) Collegamenti stradali e pubblici: vicinanza alla Strada Provinciale SP17 e stazione ferroviaria di Seriate.



Foto 53

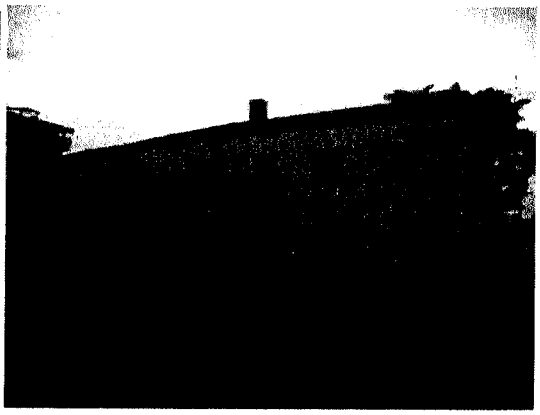


Foto 54

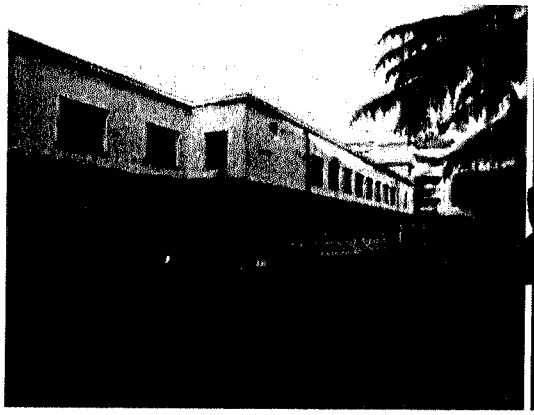


Foto 55

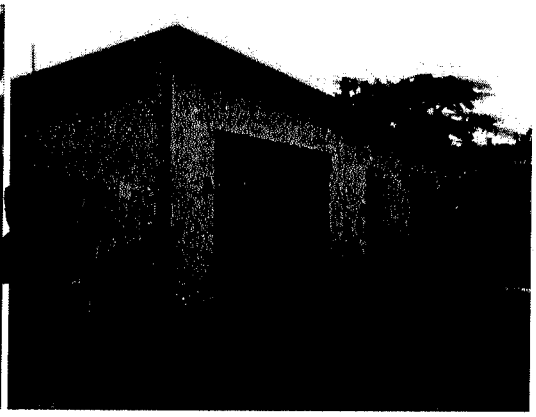


Foto 56

3 - *"PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 1.9.1967, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE N. 47/85, INDICHI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE;"*

Il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente al 1967 ed è da demolire.

4 - *"PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFETTUATE IN DIFFORMITA' DELLA STESSA ED IN TALI CASI, INDICHI SE IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO E A VERSARE LA RELATIVA OBLAZIONE AI SENSI DELLE LEGGI 47/1985 E 724/1994 INDICANDO LO STATO DEL PROCEDIMENTO; NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, CONTROLLI LA POSSIBILITA'*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DPR 6.6.2001 N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6 COMMA l.47/1985 OVVERO DALL'ART. 46, 5 COMMA DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO DI SANATORIA ".

Trattasi di fabbricato da demolire.

5 - *"PER I TERRENI ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE, A NORMA DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985"*

La superficie complessiva dell'area di pertinenza al fabbricato è inferiore ai 5000 mq per cui non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

6 - *"ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO ALTRESI' GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N.1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E , IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA' NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE"*

Catasto fabbricati

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Seriate (BG), intestate a [redacted] come segue:

Fg	Mappa mapp.	Sub	Ubicazione via	piano	Classamento Cat.	Cl	Consi-stenza	Rendita Catastale
26	1863	701	Via C. Battisti n.29	T-1-S1	D/1			€ 10.845,59
26	1863	702	Via C. Battisti n.29	T	D/1			€ 144,61

(v. visura storica per immobile - *allegati 67-68).*

L'area è contraddistinta in mappa con il mappale 1863.

Le unità immobiliari sono graficamente rappresentate dalle planimetrie catastali - *allegato 65-66.*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

7 - *"ALL'ACCERTAMENTO, IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO, SE, ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO, IL DEBITORE ESECUTATO RISULTAVA INTESTATARIO DEGLI IMMOBILI STESSI, IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI".*

All'Atto della notifica del pignoramento (11.03.2016), le unità immobiliari risultavano intestate a [redacted] forza atto di compravendita del 17.10.1977 n. 158593 Rep., Notaio Dr. A. Barbato, registrato a Bergamo il 28.10.1977 al n. 16152 Vol. 71/M2 ed ivi trascritto in data 15.11.1977 ai nn. 22519/18274 (*vd. allegato 20*).

8 - *"ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE AI MEDESIMI BENI, CON LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE; ALLA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DI SUDDETTI TITOLI; ALL'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI RELATIVI AL BENE PIGNORATO".*

Con istanza del 24.01.2017 lo scrivente ha chiesto l'autorizzazione per procedere agli accertamenti ipo-catastali che non sono stati effettuati perché non autorizzati.

Note:

Nell'atto di compravendita rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP (v.allegato 1) si specifica quanto segue:

- *esiste servitù di fognatura nonché' servitù di lesena (pilastro addossato ad una parete con funzione eminentemente decorativa) di cui all'atto in data 12 luglio 1967 n. 41846 di repertorio del notaio Carlo Leidi, registrato a Bergamo in data 24 luglio 1967 al n. 2403 e trascritto a Bergamo in data 08 agosto 1967 ai n.ri 14394/11145;*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

- *esiste un atto di impegno (concessione di costruire) in data 12 luglio 1966 n.40257 di repertorio del notaio Carlo Leidi, registrato a Bergamo in data 27 luglio 1966 al n. 1963 e trascritto a Bergamo in data 04 agosto 1966 ai n.ri 12954/10139;*
- *è presente un vincolo di precario a favore del Comune di Seriate trascritto a Bergamo in data 13 aprile 1976 ai n.ri 7909/6709;*
- *esiste servitù Enel (relativa alla cabina esistente) trascritta a Bergamo in data 04 gennaio 1991 ai n.ri 396/320 a carico degli originari mappali 1863 e 1869;*
- *a carico dell'area facente parte del mappale 2247 sub 704 (bene comune non censibile dell'edificio* [redacted] *esiste servitù di passo pedonale e carrale a favore del mappale 1863 subb 701 e 702 (edificio* [redacted]
- *l'attuale accesso pedonale delle unità immobiliari poste sulla scala A dell'edificio* [redacted] *e l'accesso carrale al piano interrato di detto fabbricato, avviene provvisoriamente tramite un'area adibita a strada di proprietà della* [redacted] *(mappale 140), concessa in locazione alla società* [redacted] *(contratto di locazione in data 25 gennaio 2007, registrato a Milano 2 in data 29 gennaio 2007 al n. 1735 serie 3), che si dirama direttamente dalla via Cesare Battisti al civico 31. Il canone di locazione di detta strada e la relativa manutenzione resta a carico della società* [redacted]*, la quale, dopo aver completato la prevista edificazione del secondo fabbricato - edificio* [redacted] *- e le relative opere di urbanizzazione, avrà facoltà di rimuovere gli attuali cancelli sia pedonale che carrale e ricostruire a proprie spese il muro di recinzione con la proprietà* [redacted] *nonché' di disdire il relativo contratto di locazione.*
- *La* [redacted] *si riserva la facoltà - per quanto ancora di sua proprietà - di apportare tutte le modifiche e varianti che riterrà più opportune, sia alle porzioni condominiali comuni che alle altre porzioni immobiliari del complesso immobiliare in oggetto, in particolare a fronte delle previste opere di edificazione dell'edificio* [redacted]*, nonché' sulle parti comuni di accesso alle autorimesse dell'edificio* [redacted] *che sulle altre porzioni immobiliari comuni poste al piano interrato di detto edificio (mappali 2247 sub. 702 - 703 - 704), al fine di poter realizzare il previsto collegamento pedonale e carrale di progetto di detta autorimessa con il nuovo piano interrato dell'edificio* [redacted]*, nonché' di trasformare, in quattro o più autorimesse, gli attuali 10 posti auto di sua proprietà, identificati con i mappali 2247 subb da 727 al 736 compresi; il tutto senza l'obbligo di chiedere autorizzazioni o consenso ai condomini, ne' corrispondere indennità alcuna.*

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

- *Per espresso accordo tra le parti la cabina Enel, attualmente esistente sul mappale 1863 a servizio sia dell'edificio* [redacted] *del costruendo edificio* [redacted] *sarà trasferita all'interno del predetto edificio* [redacted] *ad a lavori ultimati tale manufatto farà parte comune dell'intero complesso residenziale "*[redacted] *pertanto le spese di manutenzione sia ordinarie che straordinarie saranno a carico di tutti i condomini dell'intero complesso residenziale, proporzionalmente ai millesimi di competenza.*

9 - "ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI"

Aspetto economico e criterio di stima

Premesso che l'immobile denominato [redacted] - Lotto 9 – da stimare, composto da area edificabile con sovrastante vecchio fabbricato da demolire, facente parte del complesso immobiliare [redacted] è soggetto alla trasformazione edilizia secondo quanto stabilito dalle norme del Piano Attuativo (descritte nel capitolo accertamenti urbanistici, v. pag 113-116) e dagli obblighi descritti nell'atto in data 18.10.2007 rep.n.119485/39240 notaio dott. Vacirca (registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai nn.65077/37268 RG/RP) *(vd. allegato 1)*;

Ciò premesso non vi è dubbio che per pervenire alla corretta stima dell'immobile testé citato le visuali economiche sotto le quali questo deve essere valutato siano quelle del "più probabile valore di trasformazione" e del "più probabile valore di mercato".

Considerato la particolarità dell'immobile (area edificabile con sovrastante fabbricato da demolire) lo scrivente per pervenire a una corretta valutazione dell'immobile ha ritenuto opportuno adottare entrambi i procedimenti per poi mediare i due valori così determinati.

Per la stima sono stati considerati i seguenti elementi:

a. caratteristiche fisiche e configurazione geometrica del terreno;
b. caratteristiche costruttive, tipologiche del fabbricato da costruire: simile all'Edificio Aurora già realizzato facente parte del complesso immobliare "Le Farfalle";
c. condizioni economico-sociali della popolazione insediata nella zona;
d. costo di demolizione del vecchio fabbricato e dei fabbricati accessori;
e. il Piano Attuativo che prevede la costruzione di un fabbricato di mq 1933 di SLP;

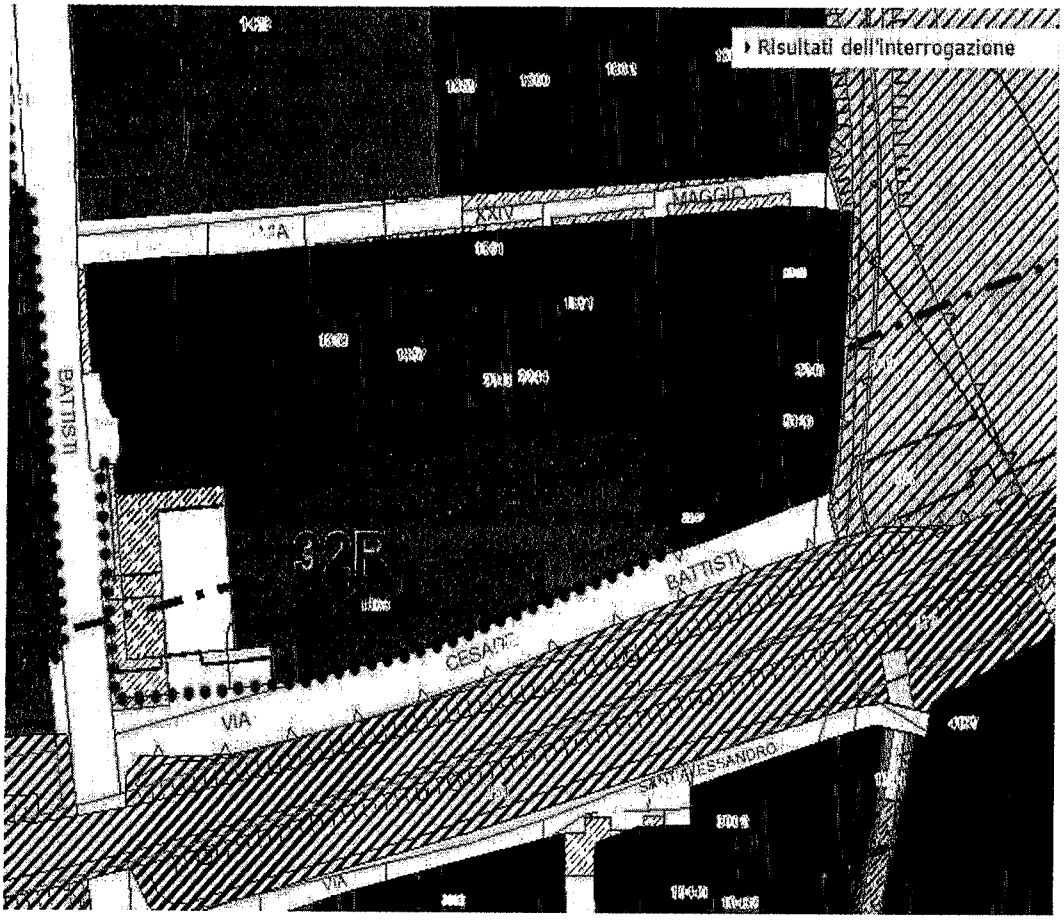
Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

f. gli oneri derivanti dalla convenzione (*v. allegato 69* e capitolo Accertamenti Urbanistici) e dall'atto di compravendita del 18.10.2007 rep. n. 119485/39240 notaio dott. Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo2 il 22.10.2007 al n. 16749/1t e trascritto a Bergamo il 24.10.2007 ai n. 65077/37268 RG/RP (*v. allegato 1).*
g. l'immobile è di interesse solo ad imprenditori riducendo così la cerchia dei possibili acquirenti;
h. la crisi economico-finanziaria che ha interessato l'Italia ha avuto ripercussioni sul settore immobiliare in generale creando molta incertezza per il futuro negli investimenti immobiliari;
i. il principio dell'ordinarietà: l'ordinarietà è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Si tratta di considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato, di modo che la stima risulti equilibrata e aderente alla realtà. Bisogna basare la stima, quindi, sulle normali capacità del bene e sulla conduzione con sistemi e mezzi ordinari, usuali, ovvero non fuori dal comune.

Accertamenti urbanistici relativi all'area con sovrastante fabbricato contraddistinta in mappa al foglio 26 mapp.1863 (*vd. estratto mappa allegato 6*)

Il Comune di Seriate alla data della presente relazione dispone di Piano di Governo del Territorio, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 5 marzo 2012, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.28 del 15 settembre 2012 e pubblicato sul BURL n. 18 Serie Avvisi e Concorsi del 2 maggio 2013.
L'immobile pignorato è inserito nel Piano delle Regole del PGT nei "Comparti residenziali soggetti a normativa specifica (R-S)" – vedi stralcio tavola R3 Classificazione del tessuto urbano ed extraurbano qui riportato.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485



R-S_Ambiti residenziali di completamento

Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto (all.S.1)

Ambiti ferroviari (art.28 all.R.1.2)

Fasce di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie (art.18 all.R.1.1)

L'immobile fa parte dei "Comparti residenziali soggetti a normativa specifica (R-S)" e l'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione che regolamenta urbanisticamente tale comparto è l'Art.11 comma 28 Comparto n.32 – Via Battisti (*vd. allegato 70*) che prevede i seguenti indici e destinazioni:

- s.l.p. ammissibile: 1.933 mq
- superficie lotto mappale 1863: mq 2267,35 (*vd. allegato 71 - conteggi planivolumetrici tav.2 piano attuativo presentato)*
- Rc=35%;
- Hmax = 10,50 ml;

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93076bbe72f9485

- Rp=30%
- Dotazione minima di servizi pubblici: 1.024,66 mq, dei quali almeno 357,63 mq a parcheggio privato di uso pubblico da localizzare nella parte occidentale del lotto; è ammessa la monetizzazione parziale delle aree destinate a servizi pubblici in conformità dell'art.46 comma 1 lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.ei.
- Prima dell'approvazione del Piano Attuativo dovranno essere effettuate le indagini ambientali necessarie sull'area ai sensi del D.Lgs 152/06; qualora gli esisti di tali indagini dovessero dimostrare la presenza di contaminazione, in sede di stipula della convenzione urbanistica sarà inserito, all'interno della stessa, un apposito articolo atto a garantire la completa bonifica dell'area.
- Destinazione: residenziale.

Per quanto non esplicitamente specificato nell'Art. 11, vale la disciplina dell'Art.6 – Ambiti Residenziali Consolidati delle Norme Tecniche di Attuazione che prevede:

- distanza dai fabbricati (Df): pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in ogni caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 3,00 dal confine.
- distanza dai confini (Dc): 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque mai inferiore a ml 3. Per i manufatti interrati e le rampe di accesso ai garage interrati è consentita la possibilità di costruire in aderenza in accordo con quanto stabilito dall'art. 6 c. 5 delle Disposizioni Comuni; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche e le autorimesse emergenti dal suolo 1,20 m.
- distanza dalle strade (Ds): - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m; - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m; - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

La dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, è disciplinata dall'art.8 del Piano dei Servizi che prevede in caso di intervento assoggettato a Piano Attuativo, in alternativa totale o parziale alla cessione di aree per

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

servizi, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche, oppure la cessione gratuita di pari superficie di aree esterne all'ambito dello specifico intervento scelte tra quelle indicate della tavola S.5.2.
Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione per effetto di mancata cessione di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, ai sensi dell'art.46 c.1 lett.a) della L.R. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle citate aree per servizi pubblici previste dal PdS. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente previsto e relativamente alla dotazione minima a parcheggio.

Lo scrivente rende noto che l'immobile di cui trattasi nel vecchio Piano Regolatore Generale era inserito nella *zona B2 residenziale di trasformazione urbanistica* ed identificato come B2/18 (*vedi allegato 72)* e il relativo Piano Attuativo prevedeva i seguenti indici e destinazioni:

- volume ammissibile: 6.000 mc
- slp edificabile: 2.175 mq
- Rc=30%;
- Hmax = 12,00 ml;
- Destinazione: residenziale.

Nota: Questi indici sono leggermente superiori a quelli previsti dall'attuale PGT.

La proprietà aveva presentato il Piano Attuativo Area B2/18 approvato con D.G.C. n.169 del 20.12.2011 (*vd. tavole di progetto allegato 73*) e concordato con il Comune di Seriate il testo della Convenzione Urbanistica relativa al Piano Attuativo (*vd. allegato 69),* approvata con Delibera della giunta comunale n.169 del 20.12.2011 (*vd. allegato 74*).
Il comune di Seriate con lettera del 10.01.2012 comunicava alla società [redacted] l'approvazione del piano attuativo B2/18 specificando che la sottoscrizione della convenzione del piano attuativo in parola, doveva avvenire entro 60 giorni dall'approvazione definitiva (*vd. allegato 75*). Poiché la [redacted] non ha provveduto alla predisposizione degli atti per la sottoscrizione della convenzione urbanistica e al

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

versamento degli oneri di monetizzazione previsti dalla delibera di approvazione, il piano attuativo risulta decaduto.

La proprietà aveva presentato nel 2011 il progetto dell'arch. [redacted] (*v. allegato 73*) che prevedeva la costruzione di:

- piano interrato: mq 1500 circa (45 box auto più locali accessori e corsello);
- piano terra, primo, secondo e attico: mq 1837;
- area esterna di pertinenza unità al piano terra: mq 500,00 circa.

La sagoma del progetto del fabbricato presentato nel Piano Attuativo decaduto era poi stata modificata per rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati, dalle strade e dalla linea ferroviaria definite dal PRG vigente alla data della presentazione del Piano Attuativo.

La convenzione concordata con il Comune prevedeva:

- L'esecuzione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria (realizzazione di un parcheggio di uso pubblico, della strada di accesso al parcheggio e di un nuovo marciapiede di uso pubblico per una superficie pari a mq 597 del costo di circa € 52.400,00 (*vd. computo opere di urbanizzazione –costi di massima – allegato 76*);
- L'esecuzione a carico dl lottizzante di segnaletica stradale, verticale, orizzontale, e luminosa e l'allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione del costo di circa € 9.400,00 (*vd. computo opere di urbanizzazione – costi di massima – allegato 76*);
- La cessione gratuita al Comune di Seriate per opere di urbanizzazione dell'area esterna al perimetro del piano attuativo posta a confine con strada privata di proprietà delle ferrovie italiane (*vd. Tavola Piano Attuativo Area B2/18 approvato con D.G.C. n.169 del 20.12.2011 allegato 77*) di proprietà per 43,78 mq;
- Il pagamento, causa mancata cessione delle aree standard, di un importo complessivo di € 153.700,50 ridotto a 126.879,00 in considerazione della costituzione di servitù perpetua di uso pubblico dei parcheggi ad uso pubblico.

La convenzione potrà essere riproposta dall'acquirente all'amministrazione comunale con lievi modifiche in relazione alle norme del Piano Attuativo.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

Stima dell'immobile adottando l'aspetto economico del "più probabile valore di trasformazione" dell'immobile

Il valore di trasformazione di un bene corrisponde al valore netto che si ricava dalla sua trasformazione in altri beni.

Ipotizzando la realizzazione di un fabbricato con i parametri tecnici ed economici precisati in seguito, il valore dell'immobile si ottiene dalla differenza dei seguenti valori:

- valore di mercato dell'ipotetico edificio da edificare;
- costo di costruzione dello stesso edificio, oneri di urbanizzazione e costi di demolizione del fabbricato esistente, ecc.

Il valore così ottenuto non tiene conto del fatto che, per passare dalla situazione attuale dell'immobile a quella di edilizia realizzata, occorrerà certamente un numero di anni e un intervento di capitali che, se utilizzati in modo diverso, avrebbero certamente reso un saggio (r) all'investitore.

In relazione a ciò per ottenere il valore dell'immobile si ricorre all'applicazione della seguente formula di attualizzazione:

$$Va = Vm - Cc \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

ove:

Va = Valore dell'area edificabile

Vm = Valore di mercato dell'ipotetico fabbricato

Cc = Costo di costruzione dell'ipotetico fabbricato, che è dato dalla somma di tutte le spese che un imprenditore ordinario, in un dato momento e in un determinato ambiente operativo, deve sostenere per realizzare ex novo un fabbricato, e comprende: le spese di progettazione, il collaudo, la direzione lavori, gli oneri e i contributi di concessione edilizia e l'IVA.

n = Anni (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato)

r = Saggio di rendimento del capitale .

Dalle indagini e comparazioni di fabbricati (aventi caratteristiche quanto più simili a quelle del fabbricato che è stato ipotizzato di costruire, di cui sono noti i costi di costruzione e il valore di mercato, è stato accertato che:

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

- Il costo di costruzione di fabbricati aventi caratteristiche come quello costruito è di €1.150.000 al mq e di € 450,00 per il piano interrato.
- Il valore medio di mercato (Vm) delle unità immobiliari nuove di edilizia civile residenziale, con le caratteristiche costruttive simili a quello già costruito, nella zona, è di € 1.800,00 al mq per le abitazioni, €16.000,00/cad. per i box ed €100,00 al mq per le aree di pertinenza al piano terra.
- Inoltre sono stati stimati:
  - il costo di demolizione e smaltimento rifiuti del vecchio fabbricato, stimato in €220.000,00 circa;
  - gli oneri urbanistici relativi alla convenzione e derivanti dalla costruzione (oneri di costruzione, oneri di urbanizzazione primaria, costi di urbanizzazione, monetizzazione aree non cedute), che ammontano a circa € 300.000,00;
  - i costi di costruzione delle opere previste dall'atto in data 18.10.2007 rep.119485 notaio dott. Vacirca *(vd. allegato 1)*, le spese tecniche progettuali, cementi armati, DL e collaudo, che ammontano a € 250.000,00 circa
- Il tempo che trascorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato è di 2 anni;
- Il saggio di rendimento per attività edificatorie è del 5%.

Valore venale dell'ipotetico fabbricato considerando l'edificazione di un fabbricato di mq 1933,00 e la costruzione di n. 45 autorimesse interrate

Il valore di mercato dell'ipotetico fabbricato è di:

mq 1933,00 x € 1.800,00/mq =	€ 3.479.400,00
n. 45 box x € 16.000,00/cad.	€ 720.000,00
area di pertinenza unità al piano terra mq 500 x € 100,00	€ 50.000,00
Valore di mercato ipotetico fabbricato	**€ 4.249.400,00**

Costo di costruzione del fabbricato da costruire

- Piano interrato
  (n. 45 box – corsello)
  mq 1500,00 x € 450,00/mq € 675.000,00

- Piani terra, primo, secondo
  mq 1933,00 x € 1.150,00/mq = € 2.222.950,00

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

- Oneri urbanistici relativi alla convenzione e derivanti dalla costruzione :

Oneri di costruzione	€	90.000,00	
Urbanizzazione primaria	€	19.000,00	
Urbanizzazione (vd. Computo all.76)	€	61.800,00	
Monetizzazionje aree non cedute	€	127.000,00	
	€	297.800,00	
imprevisti e arrotondamenti			€ 300.000,00

- Costo di demolizione del fabbricato :

fuori terra	€	99.000,00	
entro terra	€	64.000,00	
conferimento rifiuti in discarica	€	50.000,00	
	€	213.000,00	
imprevisti e arrotondamenti			€ 220.000,00

- Costi di costruzione delle opere previste dall'atto in data 18.10.2007 rep.119485 notaio dott. Vacirca *(vd, allegato 1)*, spese tecniche progettuali, cementi armati, DL e collaudo.

€ 250.000,00

Costo di costruzione dell'ipotetico fabbricato **€ 3.667.950,00**

Il valore dell'area si determina:

$$(€\ 4.249.400{,}00 - €\ 3.667.950{,}00) \times \frac{1}{(1+0{,}05)^2} = €\ \mathbf{527.375{,}00}$$

- **Stima dell'immobile adottando l'aspetto economico del "<u>più probabile valore di mercato</u>"**

Lo scrivente, dopo aver attentamente valutato ogni circostanza e gli elementi sotto indicati, nonché i processi che regolavano il mercato delle aree edificabili nel 2017 a Seriate, tenuto conto degli elementi significativi e della loro effettiva incidenza, ritiene che il criterio di stima da adottare, per una obiettiva valutazione del più probabile valore di mercato, <u>sia quello sintetico</u>.

Il metodo sintetico si attua nella comparazione di vendite già effettuate, relative ad aree edificabili i cui prezzi sono quindi certi ed aventi inoltre caratteristiche quanto più simili (i cui elementi utilizzati per la valutazione saranno successivamente descritti) a quelle dell'area oggetto della presente stima.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

La comparazione viene effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore delle aree prese in esame, secondo i parametri tecnici ed economici delle aree stesse.

Conseguentemente in relazione a quanto accertato e sopra esposto lo scrivente per determinare il valore dell'area ha considerato gli indici di edificazione previsti dal Piano Attuativo e i costi derivanti dalla convenzione indicati nel capitolo Accertamenti Urbanistici, e tenuto conto degli oneri relativi all'atto in data 18.10.2007 rep. n. 119485 notaio dott. Vacirca (*v. allegato 1*).

Lo scrivente, effettuate le opportune comparazioni, tenuto conto degli elementi testé citati, ritiene che il valore da attribuire all'area sopra descritta, tenendo conto degli indici di edificabilità, possa oscillare da un minimo di €440,00 al mq ad un massimo di € 460,00 al mq

Mediando gli importi si assume per la presente valutazione € 450,00 al mq.

2.257,49 mq x € 450,00/mq =

Valore di mercato dell'area a gennaio 2017			**€ 1.015.870,50**
A detrarsi:			
- Costo di demolizione del fabbricato :			
fuori terra	€	99.000,00	
entro terra	€	64.000,00	
conferimento rifiuti in discarica	€	50.000,00	
	€	213.000,00	
imprevisti e arrotondamenti			€ 220.000,00
- Costi di costruzione delle opere previste dall'atto in data 18.10.2007 rep.119485 notaio dott. Vacirca *(vd, allegato 1)*, spese tecniche progettuali, cementi armati, DL e collaudo.			€ 250.000,00
Valore di mercato dell'area edificabile			**€ 545.870,50**

Valore dell'area riferita a gennaio 2017

Il valore dell'area, determinato secondo *l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione*, è di € 527.375,00

Il valore dell'area, determinato secondo *l'aspetto economico del valore di mercato con stima sintetica*, è di € 545.870,00.

Mediando i valori così determinati si perviene a una equa valutazione dell'area espropriata di € 536.662,00 che si arrotonda a **€537.000,00**.

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93007bbe72f9485

Conclusioni

Dalle risultanze degli accertamenti effettuati e testé descritti, il valore venale dell'area, alla data del provvedimento ablativo, è di **€ 537.000,00**
(euro cinquecentotrentasettemila/00).

10 - "ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI, SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO PER CIASCUNA UNITA' IL VALORE, LA SUPERFICIE E I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL FRAZIONAMENTO CATASTALE".

Lo scrivente ha provveduto alla formazione dei lotti di vendita come precisato a pag. 5.

11 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI"

Trattasi di area edificabile.

12 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO. LADDOVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHI LA DATA DI REGISTAZIONE, E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, NONCHE' L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRNTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO"

L'immobile risulta essere libero.

13 - "ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI NON SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPOPRIATIVA PER P.U."

L'immobile pignorato non è oggetto di procedura per pubblica utilità.

14 - "ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILE E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI"

Si allegano le schede catastali dei fabbricati (da demolire) – v. allegati 65- 66.

* * *

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

D - ALLEGATI

1 Atto di compravendita del 18.10.2007 rep. n.119485/39240 dott. Giovanni Vacirca
2 Mail (pec) del 16.01.2016
3 Mail (pec) del 30.01.2017
4 Contratto di cessione di ramo d'azienda del 09.09.2016 rep. n. 34068/18924 notaio dott. Ciro de Vivo
5 Visura ordinaria CCIAA società [redacted]
6 Estratto mappa
7 Planimetria catastale mappale 2247 sub 706
8 Planimetria catastale mappale 2247 sub 740
9 Elaborato planimetrico per suddivisione subalterni
10 Dichiarazione conformità alla regola d'arte (mappale 2247 sub 706) rilasciata da impresa [redacted] in data 01.09.2007
11 Attestato di certificazione energetica (mappale 2247 sub 706) prot. 16198-000555/10 del 30.11.2010
12 Permesso di costruire E/04/187 del 15.06.2004
13 Richiesta di Coloritura Facciata – pratica edilizia E/04/187/1 del 11.07.2005
14 Denuncia di inizio attività in variante E/04/187/2 del 28.07.2005
15 Variante al permesso di costruire e/04/187/3 del 03.02.2006
16 Denuncia di inizio attività in variante E/04/187/4 del 14.11.2006
17 Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 16533 del 01.08.2007
18 Visura storica per immobile mappale 2247 sub 706
19 Visura storica per immobile mappale 2247 sub 740
20 Atto di compravendita del 17.10.1977 rep. n. 158593 notaio Alfonso Barbato
21 Riparti spese condominiali
22 Primo riparto allegato al verbale di assemblea del 19.10.2016
23 Contratto di locazione del 01.07.2016
24 Planimetria catastale mappale 2247 sub 710
25 Dichiarazione conformità alla regola d'arte (mappale 2247 sub 710) rilasciata da impresa [redacted] data 01.09.2007
26 Attestato di prestazione energetica (mappale 2247 sub 710) del 13.05.2016
27 Visura storica per immobile mappale 2247 sub 710
28 Contratto di locazione del 31.03.2015
29 Planimetria catastale mappale 2247 sub 711
30 Planimetria catastale mappale 2247 sub 741
31 Dichiarazione conformità alla regola d'arte (mappale 2247 sub 711) rilasciata da impresa [redacted] data 01.09.2007
32 Attestato di prestazione energetica (mappale 2247 sub 711) del 04.05.2016
33 Visura storica per immobile mappale 2247 sub 711
34 Visura storica per immobile mappale 2247 sub 741
35 Contratto di locazione del 11.05.2009
36 Planimetria catastale mappale 2247 sub 712
37 Planimetria catastale mappale 2247 sub 737
38 Dichiarazione conformità alla regola d'arte (mappale 2247 sub 712) rilasciata da impresa [redacted] data 01.09.2007
39 Attestato di prestazione energetica (mappale 2247 sub 712) del 13.05.2016
40 Visura storica per immobile mappale 2247 sub 712

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d93307bbe72f9485

41 Visura storica per immobile mappale 2247 sub 737
42 Contratto di locazione del 15.11.2015
43 Planimetria catastale mappale 2247 sub 713
44 Dichiarazione conformità alla regola d'arte (mappale 2247 sub 713) rilasciata da impresa [redacted] in data 01.09.2007
45 Attestato di prestazione energetica (mappale 2247 sub 713) del 13.05.2016
46 Visura storica per immobile mappale 2247 sub 713
47 Contratto di locazione del 05.06.2014
48 Planimetria catastale mappale 2247 sub 715
49 Dichiarazione conformità alla regola d'arte (mappale 2247 sub 715) rilasciata da impresa [redacted] in data 01.09.2007
50 Attestato di prestazione energetica (mappale 2247 sub 715) del 13.05.2016
51 Visura storica per immobile mappale 2247 sub 715
52 Contratto di locazione del 13.05.2014
53 Planimetria catastale mappale 2247 sub 718
54 Dichiarazione conformità alla regola d'arte (mappale 2247 sub 718) rilasciata da impresa [redacted] in data 01.09.2007
55 Attestato di prestazione energetica (mappale 2247 sub 718) del 06.05.2016
56 Visura storica per immobile mappale 2247 sub 718
57 Contratto di locazione del 24.06.2014
58 Planimetria catastale mappale 2247 sub 724
59 Planimetria catastale mappale 2247 sub 739
60 Dichiarazione conformità alla regola d'arte (mappale 2247 sub 724) rilasciata da impresa [redacted] in data 01.09.2007
61 Attestato di prestazione energetica (mappale 2247 sub 724) del 06.05.2016
62 Visura storica per immobile mappale 2247 sub 724
63 Visura storica per immobile mappale 2247 sub 739
64 Contratto di locazione del 22.09.2014
65 Planimetria catastale mappale 1861 sub 701
66 Planimetria catastale mappale 1861 sub 702
67 Visura storica per immobile mappale 1863 sub 701
68 Visura storica per immobile mappale 1863 sub 702
69 Convenzione urbanistica per piano attuativo prot. 22452 del 27.09.2011Comune di Seriate
70 Art. 11 Norme Tecniche di attuazione PGT comune di Seriate
71 Tav. 2 Piano Attuativo area B2/18 – Conteggi planivlumetrici
72 Art. 11 Piano Regolatore Generale di Seriate
73 Tavole di progetto 2 e 4 Bis Piano Attuativo area B2/18
74 Deliberazione della giunta comunale n. 169 del 20.12.2011
75 Lettera Comune di seriate del 10.01.2012 prot. 642
76 Computo opere di urbanizzazione – costi di massima - (prot. 18233 del 29.07.2011.

* * *

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, il Consulente Tecnico resta a disposizione dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione per ogni altro chiarimento.

Bergamo, 04.05.2017

(C. T. del Giudice)

Geom. Franco Magni

Firmato Da: MAGNI FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76b1a1df0b8372f95d9307bbe72f9485

ALLEGATO 1

Compravendita Rep. 119485/39240

Con il presente atto, i sottoscritti signori:

- [redacted]

[redacted]ne interviene al presente atto in proprio, oltre che unitamente al signor:

- [redacted]

in qualita' di amministratori e legali rappresentati della societa' [redacted]

[redacted]odice fiscale e numero di iscrizione [redacted]

forza di poteri statutari, nonche' di delibera dell'assemblea del 18 ottobre 2007 che autorizza la signora [redacted] contrarre con se stessa;

convengono quanto segue:

Art. 1 - consenso e oggetto

La societa' [redacted] come sopra rappresentata, vende alla signora [redacted] e acquista in piena proprieta' i seguenti immobili in Comune di Seriate (BG) nel complesso immobiliare denominato "[redacted], facente parte dell'edificio denominato [redacted] posto tra la pubblica via Cesare Battisti n. 31 e la privata via XXIV maggio n. 12/A, meglio descritto nel documento appresso allegato sub "A", e precisamente

- appartamento a piano secondo composto da soggiorno-cottura, due vani, due bagni, disimpegno e terrazzo;
- posto auto coperto a piano interrato.

Al N.C.E.U. foglio 26:

- mappale 2247 sub 719, via Cesare Battisti n. 29, piano 2, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, r.c.euro 371,85;
- mappale 2247 sub 738, via Cesare Battisti n. 29, piano S1, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 13, r.c.euro 29,54;

(denuncia di variazione n. BG0241349 di protocollo del 06 novembre 2006).

Confini dell'appartamento: mappali 2247 sub 703, sub 718, sub 716 e prospetto su altre unita' immobiliari.

Confini dell'autorimessa: mappali 2247 sub 737, sub 704, sub 739 e muri perimetrali.

Art. 2 - modalita'

Fa parte di quanto alienato ogni diritto accessorio e pertinenza come per legge, ivi compresa la proporzionale comproprieta' dei corpi e servizi condominiali comuni per legge e per destinazione del costruttore ed in particolare secondo le previsioni dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile.

Per espresso accordo tra le parti, si allega al presente atto sub "A" il documento da cui risultano gli elementi storico-catastali, i titoli di acquisto, i finanziamenti erogati alla parte venditrice, i beni comuni non censibili, i patti, le condizioni, le servitu' attive e passive, le convenzioni, gia' note alla parte acquirente che espressamente accetta.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del regolamento di condominio e della tabella millesimale relativa al complesso immobiliare denominato [redacted] edificio "[redacted] che accetta.

Detto regolamento, unitamente alla tabella millesimale, si allega al presente atto sub "B".

E' compresa nella vendita, in misura proporzionale ai millesimi di competenza, l'area urbana identificata al N.C.E.U. con il mappale 2247 sub 742, prospiciente la facciata nord dell'edificio [redacted] che costituisce parte comune di detto fabbricato e, unitamente ad altre porzioni di proprieta' di terzi, costituisce il tratto di strada privata

pedonale e carrale denominata via XXIV Maggio, sulla quale peraltro la società [redacted] ha diritto di passo pedonale e carrale, cosi' come confermato dal provvedimento emesso in data 19 luglio 2007 dal Tribunale di Bergamo - Terza Sezione Civile - che trovasi allegato al predetto regolamento di condominio.

Art. 3 - corrispettivo

Le parti, anche ai sensi del D.P.R. 445/2000 ammonite e consapevoli delle conseguenze penali derivanti da mendaci dichiarazioni, dichiarano quanto segue:

- che il prezzo di questa vendita e' convenuto, tra le parti medesime, in complessivi euro 166.000 (centosessantaseimila), oltre IVA;
- che l'importo complessivamente dovuto e' assolto con i seguenti mezzi di pagamento:
- euro 52.600 (cinquantaduemilaseicento) mediante consegna dell'assegno bancario n. 0523310507-05 tratto, in data 11 ottobre 2007, su conto corrente acceso presso Banca Popolare di Sondrio, filiale di Bergamo, non trasferibile, all'ordine della parte venditrice;
- euro 130.000 (centotrentamila) vengono pagati mediante accollo che la parte alienante fa' alla parte acquirente, che accetta, della somma di pari importo della quota frazionata del mutuo contratto tra la parte alienante e la Banca Popolare di Bergamo S.P.A. citato nell'allegato "A", precisato che la quota di mutuo accollata e' contrassegnata nell'atto di frazionamento in data 22 marzo 2007 citato nell'allegato "A" con il lotto n. 1-201823 e a detta quota corrisponde un montante ipotecario di euro 195.000 (centonovantacinquemila).

Conseguentemente dell'intero suindicato prezzo la parte venditrice rilascia alla parte acquirente quietanza di pieno saldo e rinunzia all'ipoteca legale.

Ai fini dell'accollo che precede, per ogni effetto di legge, la parte acquirente elegge domicilio nell'unita' immobiliare con quest'atto acquistata e in difetto presso la Casa Comunale di Seriate (BG).

Art. 4 - regime patrimoniale

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2659 c.c., la signora [redacted] dichiara di essere vedova.

Art. 5 - situazione urbanistica

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge (D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380; d.lgs. 27 dicembre 2002 n. 301 e, per quanto applicabile e/o richiamata, legge 28 febbraio 1985 n. 47; successive modifiche e integrazioni) e del D.P.R. 445/2000, la parte alienante, consapevole delle conseguenze penali derivanti da mendace dichiarazione, dichiara che il fabbricato di cui fanno parte le unita' immobiliari sopra trasferite e' opera la cui costruzione e' stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967, che in data 15 dicembre 1989 n. 38 pratica edilizia ed in data 18 maggio 1990 n. 10 pratica edilizia sono state rilasciate concessioni edilizie, che il fabbricato e' stato totalmente ristrutturato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi: permesso di costruire n. E/04/187 del 13 ottobre 2004, denuncia di inizio attivita' presentata in data 28 luglio 2005 n. E/04/187/2 - n. 19469 di protocollo, permesso di costruire in variante n. E/04/187/3 del 28 marzo 2006 (per recupero di sottotetto), denuncia di inizio attivita' presentata in data 14 novembre 2006 n. E/04/187/4 - n. 25184 di protocollo (variante per modifiche interne ed agli ingressi), con inizio lavori in data 01 aprile 2005 e fine lavori in data 29 dicembre 2006, che la variazione di cui alla scheda citata al precedente articolo 1 non ha comportato esecuzione di opere interne per le quali si rendono necessari provvedimenti autorizzativi e che non sussistono cause di incommerciabilita' dei beni, di cui garantisce l'esistenza dei requisiti per il rilascio del certificato di agibilita' la cui certificazione e' gia' stata richiesta in data 01 agosto 2007 n. 16533 di protocollo.

Art. 6 - rendimento energetico
La parte venditrice, consapevole delle conseguenze penali derivanti da mendace dichiarazione, dichiara che non sussiste l'obbligo di allegare l'attestazione di qualificazione energetica di cui all'articolo 6, comma 3, D.lgs 19 agosto 2005 n. 192, poiche' quanto in oggetto e' stato costruito in forza di titolo edilizio anteriore al giorno 08 ottobre 2005, e successivamente a tale data, non si sono realizzati i presupposti di fatto e/o di diritto per l'obbligatoria allegazione di detto attestato.
Art. 7 - garanzie
La parte alienante garantisce la piena proprieta' e disponibilita' dei beni venduti pervenuti per i titoli indicati nel documento anzi allegato sub "A"; ne garantisce inoltre l'assoluta liberta' da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e arretrati di imposte e tasse, ad eccezione delle seguenti formalita' indicate nell'allegato "A":
- ipoteca iscritta in data 09 dicembre 2004 ai n.ri 67582/18350 a favore della Banca Popolare di Bergamo S.P.A., dalla quale le unita' immobiliari in oggetto sono state svincolate con atto in data 22 marzo 2007 n. 117210/37442 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo 2 in data 05 aprile 2007 al n. 1628 serie 1 esente;
- ipoteca iscritta in data 22 settembre 2006 ai n.ri 57973/14265 a favore della Banca Popolare di Bergamo S.P.A., di cui all'accollo che precede, precisato che l'unita' immobiliare identificata con il mappale 2247 sub 738 e' stata svincolata con atto in data 22 marzo 2007 n. 117211/37443 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo 2 in data 05 aprile 2007 al n. 1629 serie 1 esente.
Art. 8 - possesso
Il possesso si trasferisce da oggi.
Art. 9 - dichiarazioni fiscali
La parte venditrice dichiara che la presente vendita costituisce cessione di beni nell'esercizio di impresa ai sensi dell'articolo 2, D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633: le parti dichiarano che conseguentemente e' stata rilasciata fattura comprensiva dell'I.V.A..
Le parti dichiarano inoltre, per quanto possa occorrere, di volersi avvalere, ai fini della valutazione, delle disposizioni dell'art.12 del D.L. 14 marzo 1988 n. 70, convertito in Legge il 13 maggio 1988 n. 154.
Art. 10 - dichiarazioni ex D.L. 04.07.2006 n. 223
Le parti dichiarano, anche ai sensi del D.P.R. 445/2000 ammonite e consapevoli delle conseguenze penali derivanti da mendaci dichiarazioni, di non essersi avvalse, per la conclusione della presente vendita, dell'attivita' di intermediari.
Art. 11 - spese
Spese di questo atto a carico della parte acquirente.
r i c h i e s t a
Il presente atto, redatto nella forma richiesta dalle parti, dovra' essere conservato tra gli originali del notaio Giovanni VACIRCA di Bergamo.
Bergamo, 18 ottobre 2007.
Firmato: [redacted]
N. 119485 Repertorio N. 39240 Raccolta
Autentica di firma
R E P U B B L I C A I T A L I A N A
Io avv. Giovanni Vacirca, Notaio in Bergamo, nel cui Collegio Notarile sono iscritto,
a t t e s t o
che i signori:
- [redacted]
- [redacted]

della cui identita' personale, qualita' e poteri, io notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza la loro firma in margine e in calce alla scrittura che precede.
Bergamo, via Partigiani, 5, diciotto ottobre duemilasette, ore quindici e venti (15,20).
Giovanni VACIRCA - Notaio (impronta del sigillo).
..*.*.*
Registrato a Bergamo 2 il giorno 22 ottobre 2007 al n.ri 16749/1t per euro 824,00
Pubblicato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il giorno 24 ottobre 2007 ai n.ri 65077/37268

Allegato " A " all'atto n. 119485/39240 di repertorio del 18 ottobre 2007
Elenco dei titoli, della documentazione storico-catastale, delle servitu', delle formalita' gia' ordinate di cancellazione e delle clausole che disciplinano, in via generale, il complesso immobiliare denominato "[redacted] della societa' "[redacted]

PREMESSA

Impregiudicate le specifiche definizioni contenute nella presente scrittura e nei contratti ai quali la presente scrittura sara' allegata, le parti si danno reciprocamente atto che i termini contenuti nella presente scrittura e nei contratti ai quali quest'ultima sara' allegata hanno il significato qui di seguito specificato:

- "Parte venditrice" o "societa' venditrice": la societa' "[redacted]
- "Parte acquirente": il o i soggetti che acquistano una o piu' unita' immobiliari del condominio sopra generalizzato dalla parte venditrice;
- "Parti": indica la parte venditrice e la parte acquirente, complessivamente considerate;
- "Compravendita", "Atto", "Contratto": indicano gli atti di alienazione di unita' del condominio sopra generalizzato;
- "Allegato "A"": il presente documento.

Quanto sopra premesso, ritenuto parte integrante e sostanziale del presente documento, la societa' "[redacted]", in relazione al condominio sopra generalizzato, da' atto di quanto segue:

- con atto in data 17 ottobre 1977 n. 158593 di repertorio del notaio Alfonso Barbato, registrato a Bergamo in data 28 ottobre 1977 al n. 16152 vol. 71/M2 e trascritto a Bergamo in data 15 novembre 1977 ai n.ri 22519/18274, precisato che con atto in data 29 settembre 1981 n. 66059/14192 di repertorio del notaio Fausto Begnis, registrato a Bergamo in data 13 ottobre 1981 la societa'[redacted]ha assunto l'attuale denominazione sociale, e con atto ricognitorio di proprieta' e di identificazione catastale in data 12 novembre 2004 n. 106617 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo in data 01 dicembre 2004 al n. 200839/2 e trascritto a Bergamo in data 14 gennaio 2005 ai n.ri 2106/1419, la societa'[redacted]e' divenuta proprietaria in Comune di Seriate (BG), via Battisti n. 29, dei fabbricati identificati al N.C.E.U. con i mappali 2182, 1863 sub 701, sub 702, 2247 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, 1871 sub 706;
- detti fabbricati costituiscono il nuovo complesso immobiliare denominato [redacted]composto da due corpi di fabbrica denominati edificio [redacted](gia' ristrutturato) ed edificio [redacted]ancora da realizzare);
- a detto complesso immobiliare denominato [redacted]e precisamente al fabbricato condominiale [redacted]per la scala B) si accede pedonalmente dalla via privata via XXIV maggio n. 12/A, mentre per la scala A) e per i posti auto interrati si accede pedonalmente e carralmente dalla via Cesare Battisti n. 31, come appresso meglio precisato;
- che in data 06 novembre 2006 n. BG0241349 di protocollo e' stata presentata all'UTE di Bergamo denuncia di variazione e detto edifico "Aurora" risulta identificato al N.C.E.U., foglio 26, con la particella 2247 subb da 705 a 742, con i beni comuni non censibili indicati:

. con il mappale 2247 sub 701 (cortile, scala, disimpegno, locale caldaia, sottocentrale termica, centrale idrica, intercapedine), bene comune non censibile ai subb da 705 a 741;

. con il mappale 2247 sub 702 (disimpegno, locale immondizia, locale contatori, locale ascensore), bene comune non censibile ai subb 705, 706, 707, 710, 711, 712, 715, 716, 717, 720, 721, 722, 725;

. con il mappale 2247 sub 703 (cortile, ingresso, vano scala, locale

immondizia, locale contatori, locale ascensore, disimpegno), bene comune non censibile ai subb 708, 709, 713, 714, 718, 719, 723, 724, 726;
- per il finanziamento delle opere eseguite la societa' [redacted]ia stipulato con il Banca Popolare di Bergamo S.P.A.:
a) - un contratto di mutuo fondiario per euro 2.000.000 in data 07 dicembre 2004 n. 107038/30368 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo 2 in data 07 dicembre 2004 al n. 3218/1T, con conseguente ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 09 dicembre 2004 ai n.ri 67582/18350 per euro 3.000.000;
- con atti del notaio Giovanni Vacirca e precisamente: atto in data 29 luglio 2005 n. 110109/32154 di repertorio, registrato a Bergamo 2 in data 01 agosto 2005 al n. 3514 serie 1, atto in data 20 dicembre 2005 n. 111467/32918 di repertorio, registrato a Bergamo 2 in data 04 gennaio 2006 al n. 13 serie 1 esente, atto in data 26 aprile 2006 n. 113023/34141 di repertorio, registrato a Bergamo 2 in data 11 maggio 2006 al n. 2164 serie 1 esente, atto in data 13 luglio 2006 n. 114097/34970 di repertorio, registrato a Bergamo 2 in data 24 luglio 2006 al n. 3351 serie 1 esente, atto in data 19 settembre 2006 n. 114622/35387 di repertorio, registrato a Bergamo 2 in data 04 ottobre 2006 al n. 4162 serie 1 esente; atto in data 05 dicembre 2006 n. 115822/36362 di repertorio, registrato a Bergamo 2 in data 18 dicembre 2006 al n. 5403 serie 1, sono stati stipulati atti di erogazione e quietanza;
- con atto in data 22 marzo 2007 n. 117210/37442 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo 2 in data 05 aprile 2007 al n. 1628 serie 1 esente, e' stato stipulato atto di riduzione della somma iscritta, frazionamento di mutuo e svincolo di alcune immobiliari dall'ipoteca iscritta in data 09 dicembre 2004 ai n.ri 67582/18350, anzi citata;
b) - un contratto di mutuo fondiario per euro 430.000 in data 19 settembre 2006 n. 114623/35388 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo 2 in data 20 settembre 2006 al n. 11203 serie 1t esente, con conseguente ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 22 settembre 2006 ai n.ri 57973/14265 per euro 645.000;
- con atto in data 05 dicembre 2006 n. 115821/36361 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo 2 in data 18 dicembre 2006 al n. 5402 serie 1 e' stato stipulato atto di erogazione e quietanza;
- con atto in data 22 marzo 2007 n. 117211/37443 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo 2 in data 05 aprile 2007 al n. 1629 serie 1 esente, e' stato stipulato atto di quietanza, frazionamento di mutuo e svincolo di alcune immobiliari dall'ipoteca iscritta in data 22 settembre 2006 ai n.ri 57973/14265, anzi citata;
c) - un contratto di finanziamento mediante apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria per euro 500.000 in data 30 maggio 2007 n. 117965/38051 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo 2 in data 30 maggio 2007 al n. 7424 serie 1t esente, con conseguente ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 31 maggio 2007 al n.ri 34547/8861 per euro 750.000 (gravante le unita' immobiliari identificate con i mappali 2247 subb 720, 722, 723, 724, 729, 737, 740, 741).
La parte acquirente si dichiara edotta:
- della servitu' di fognatura nonche' servitu' di lesena (pilastro addossato ad una parete con funzione eminentemente decorativa) di cui all'atto in data 12 luglio 1967 n. 41846 di repertorio del notaio Carlo Leidl, registrato a Bergamo in data 24 luglio 1967 al n. 2403 e trascritto a Bergamo in data 08 agosto 1967 ai n.ri 14394/11145;

- dell'atto di impegno (concessione di costruire) in data 12 luglio 1966 n. 40257 di repertorio del notaio Carlo Leidi, registrato a Bergamo in data 27 luglio 1966 al n. 1963 e trascritto a Bergamo in data 04 agosto 1966 ai n.ri 12954/10139;
- del vincolo di precario a favore del Comune di Seriate trascritto a Bergamo in data 13 aprile 1976 ai n.ri 7909/6709;
- della servitu' Enel (relativa alla cabina esistente) trascritta a Bergamo in data 04 gennaio 1991 ai n.ri 396/320 a carico degli originari mappali 1863 e 1869;
- dell'atto di vincolo pertinenziale ai sensi della Legge Regionale n. 20 del 27 dicembre 2005 stipulato in data 31 gennaio 2007 n. 116588/36961 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo 2 in data 19 febbraio 2007 al n. 716 serie 2 e trascritto a Bergamo in data 07 febbraio 2007 ai n.ri 8177/4910 (per recupero di sottotetto ai fini abitativi), precisato che detti posti auto coperti non possono essere cedute separatamente dalle unita' immobiliari (realizzate nel sottotetto), pena la nullita' dell'atto di cessione (posti auto coperti mappali 2247 sub 727, sub 728 vincolati all'appartamento mappale 2247 sub 726 e posti auto coperti mappali 2247 sub 734 e sub 735 sono vincolati all'appartamento mappale 2247 sub 725).

La parte acquirente prende atto di quanto segue:

- l'edificio [redacted] appresenta il primo dei due fabbricati che, dopo la realizzazione del secondo edificio, costituiscono il complesso immobiliare residenziale denominato [redacted] Il previsto secondo fabbricato, denominato edificio "[redacted] verra' edificato dalla [redacted] o suoi aventi causa, sull'area attigua a quella dell'edificio [redacted] detto edificio [redacted] sara' edificato sull'area che catastalmente e' ora identificato al N.C.E.U. con la particella 1863 subb 701 e 702.

Tale progetto, previa demolizione dell'attuale corpo di fabbrica esistente, prevede la realizzazione di circa 22 unita' immobiliari e 46 autorimesse interrate, oltre alle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali strada, marciapiedi e parcheggi al piano terra destinati, oltre che all'uso pubblico, a servizio di entrambi i suddetti edifici per consentire l'accesso e l'uscita, pedonale e carrale, direttamente dalla pubblica via Cesare Battisti.

A costruzioni ultimate l'accesso carrale per entrambi gli interrati dei due fabbricati avverra' dalla rampa dell'edificio [redacted] mappale 2247 sub 704, gia' esistente, mentre per l'uscita verra' utilizzata la nuova rampa dell'edificio [redacted]

Pertanto, a lavori ultimati, l'attuale regolamento condominiale e le relative tabelle millesimali dell'edificio [redacted] saranno rivedute ed integrate con le altre parti comuni del nuovo edificio [redacted] che, sia per progetto o per destinazione del costruttore, saranno di proprieta' e di uso comune a tutti i Condomini del complesso immobiliare denominato [redacted]

La societa' venditrice dichiara che a carico dell'area facente parte del mappale 2247 sub 704 (bene comune non censibile dell'edificio [redacted], esiste servitu' di passo pedonale e carrale a favore del mappale 1863 subb 701 e 702 (edificio [redacted]

La societa' venditrice dichiara inoltre che l'attuale accesso pedonale delle unita' immobiliari poste sulla scala A dell'edificio [redacted] e l'accesso carrale al piano interrato di detto fabbricato, avviene provvisoriamente tramite un'area adibita a strada di proprieta' della [redacted] mappale 140), concessa in locazione alla societa' [redacted] contratto di locazione in data 25 gennaio 2007, registrato a Milano 2 in data 29 gennaio 2007 al n. 1735 serie 3), che si dirama direttamente dalla via Cesare Battisti al civico 31. Il canone di locazione

di detta strada e la relativa manutenzione resta a carico della societa' [redacted] la quale, dopo aver completato la prevista edificazione del secondo fabbricato - edificio [redacted] - e le relative opere di urbanizzazione, avra' facolta' di rimuovere gli attuali cancelli sia pedonale che carrale e ricostruire a proprie spese il muro di recinzione con la proprieta' [redacted] nonche' di disdire il relativo contratto di locazione.
La societa' venditrice si riserva la facolta' - per quanto ancora di sua proprieta' - di apportare tutte le modifiche e varianti che riterra' piu' opportune, sia alle porzioni condominiali comuni che alle altre porzioni immobiliari del complesso immobiliare in oggetto, in particolare a fronte delle previste opere di edificazione dell'edificio [redacted] nonche' sulle parti comuni di accesso alle autorimesse dell'edificio [redacted] ne sulle altre porzioni immobiliari comuni poste al piano interrato di detto edificio (mappali 2247 sub. 702 - 703 - 704), al fine di poter realizzare il previsto collegamento pedonale e carrale di progetto di detta autorimessa con il nuovo piano interrato dell'edificio [redacted] nonche' di trasformare, in quattro o piu' autorimesse, gli attuali 10 posti auto di sua proprieta', identificati con i mappali 2247 subb da 727 al 736 compresi; il tutto senza l'obbligo di chiedere autorizzazioni o consenso ai condomini, ne' corrispondere indennita' alcuna.
Per espresso accordo tra le parti la cabina Enel, attualmente esistente sul mappale 1863 a servizio sia dell'edificio [redacted] che del costruendo edificio [redacted] sara' trasferita all'interno del predetto edificio [redacted] ed a lavori ultimati tale manufatto fara' parte comune dell'intero complesso residenziale [redacted] pertanto le spese di manutenzione sia ordinarie che straordinarie saranno a carico di tutti i condomini dell'intero complesso residenziale, proporzionalmente ai millesimi di competenza.
La parte acquirente dichiara inoltre di aver visionato l'immobile in oggetto, di averlo trovato di proprio gradimento ed esente da vizi palesi; riconosce pertanto che la societa' venditrice ha adempiuto a tutte le obbligazioni facenti carico alla venditrice medesima in forza di tutti i pregressi accordi intercorsi tra le parti.
La parte acquirente autorizza la societa' venditrice a redigere un nuovo regolamento di condominio con relative tabelle millesimali quando l'intero complesso sara' ultimato, modificando se necessario anche l'attuale regolamento di condominio e l'attuale tabella dei millesimi, con facolta' per la societa' venditrice di contrarre anche con se' stessa.
La parte acquirente presta sin da ora il proprio consenso alla modifica degli enti condominiali individuati, allo stato, come beni comuni non censibili e di cui anzi, ove detta modifica sia necessaria e/o opportuna, per una migliore e piu' corretta individuazione di detti enti anche a seguito del completamento di tutto il complesso immobiliare di cui le unita' immobiliari in oggetto sono parte; il predetto consenso, come sopra manifestato, dalla parte acquirente per la modifica degli enti comuni, costituisce proposta irrevocabile ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1329 codice civile, fino a quando il predetto complesso edilizio non sara' ultimato.
Firmato: [redacted]

Allegato "B" all'atto in
data 18/10/2007 N. 19485/13240 rep.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
EDIFICIO [redacted]
SITO IN COMUNE DI SERIATE
TRA VIA CESARE BATTISTI N.31 E VIA XXIV MAGGIO N.12/A.

Premessa:

L'Edificio [redacted] rappresenta il primo dei due fabbricati che, post realizzazione del secondo edificio, costituiranno il complesso immobiliare residenziale denominato [redacted].

Detto fabbricato, dotato di due vani scale e due ascensori, è essenzialmente composto da n.22 unità immobiliari e n.15 posti auto coperti ubicati al piano autorimessa interrato.

Le nove unità immobiliari poste sulla scala B (lato nord-est) hanno accesso pedonale dalla privata via XXIV Maggio, al civico n.12/A, mentre le restanti tredici unità poste sulla scala A (lato sud-ovest) ed i relativi posti auto del piano interrato, in attesa della realizzazione del secondo edificio, hanno accesso pedonale e carrale provvisorio dal tratto di strada privata a fondo chiuso di proprietà della [redacted] locazione alla [redacted] che si dirama direttamente dalla pubblica via Cesare Battisti, al civico n.31.

Il previsto secondo fabbricato, denominato "[redacted]" verrà edificato dalla [redacted] aventi causa, sull'area attigua all'Edificio [redacted] e catastalmente è identificata con la particella 1863 subalterno 701 e 702. Tale progetto, previa demolizione dell'attuale corpo di fabbrica esistente, prevede la realizzazione di circa 22 unità immobiliari e 46 box auto interrati, oltre alle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali strada, marciapiedi e parcheggi al piano terra destinati, oltre che all'uso pubblico, a servizio di entrambi i suddetti edifici per consentire l'accesso e l'uscita, pedonale e carrale, direttamente dalla pubblica via Cesare Battisti. Difatti, l'accesso carrale per entrambi gli interrati dei due fabbricati avverrà dalla rampa dell'Edificio [redacted] mentre per l'uscita verrà utilizzata la nuova rampa dell'Edificio [redacted].

Pertanto, a lavori ultimati, il presente regolamento condominiale e le attuali tabelle millesimali dell'Edificio [redacted] saranno rivedute ed integrate con le altre parti comuni del nuovo Edificio [redacted] che, sia per progetto o per destinazione del costruttore, saranno di proprietà e di uso comune a tutti i Condomini del complesso immobiliare denominato [redacted].

Art. 1 – Osservanza del regolamento

Ciascun Condomino è obbligato, sia in via reale per la porzione immobiliare acquistata, sia in via personale, tanto in proprio che per i propri eredi, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, in via fra tutti quanti solidale ed indivisibile, ad osservare il presente regolamento e le eventuali prescrizioni che, nell'interesse comune, venissero di seguito applicate dall'Amministratore in esecuzione delle deliberazioni assunte dall'Assemblea dei Condomini, nel rispetto di tutti i diritti ed obblighi di ciascun Condomino, quali risultino dagli atti di acquisto.

Art. 2- La proprietà comune

A norma dell'art. 1117 del Codice Civile, sono di proprietà ed uso comune a tutti i Condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili e irrinunciabili, tutte quelle parti, opere, installazioni, locali, impianti e servizi dell'edificio che in base agli atti di acquisto non risultino di proprietà singola ed individuale di un Condomino o di terzi.

Specificatamente sono comuni:

- L'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le sue pertinenze, il sottosuolo, le fondazioni, il tetto ed i lastrici solari, i muri maestri e tutte le altre opere strutturali necessari alla statica dell'edificio, le scale, i portoni d'ingresso e gli infissi o serramenti ubicati negli spazi comuni, gli ingressi, i vestiboli [redacted]

godimento separato quelle che possono essere poste al servizio anche di una sola parte di Condomini.

In tal senso, a fronte delle previste opere di edificazione del fabbricato denominato [redacted], descritto in premessa, [redacted] riserva sin d'ora il diritto insindacabile di apportare, a proprie spese, tutte le necessarie modifiche e varianti che riterrà più opportune, anche strutturali, sia sulle parti comuni di accesso all'autorimessa dell'Edificio [redacted] che sulle altre porzioni immobiliari comuni poste al piano interrato di detto edificio, al fine di poter realizzare il previsto collegamento pedonale e carrale di progetto di detta autorimessa con il nuovo piano interrato dell'Edificio [redacted] Nonché di trasformare, in quattro o più box auto, gli attuali 10 posti auto di sua proprietà, identificati con i mappali 2247 sub.ni dal 727 al 736 compresi, senza l'obbligo di chiedere, per entrambi detti lavori, ulteriori autorizzazioni o consenso dei Condomini, né corrispondere indennità alcuna.

Art. 5 - Destinazione ed uso proprietà individuali / Obblighi Condomini

Tutte le singole unità immobiliari che compongono l'edificio sono destinate esclusivamente a civile abitazione.

E' tuttavia consentito, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia, cambi di destinazione per uso ufficio, studio professionale, ambulatorio medico e laboratorio odontotecnico, a condizione che siano conservati il decoro e la tranquillità dello stabile e che le parti ed impianti comuni non siano assoggettati ad usi eccedenti la normalità in conseguenza di tali cambiamenti.

Per le eventuali unità immobiliari destinate ad uffici, studi professionali, ambulatori e laboratori odontotecnici, sarà possibile porre, nelle vicinanze degli ingressi pedonali interessati, un telaio con apposite targhe contenenti nominativi e piano di dislocazione dei locali.

Dette insegne dovranno essere uguali ed uniformi per tutti i Condomini che ne faranno richiesta.

E' vietata qualsiasi attività dei Condomini, nelle proprietà esclusive, che sia incompatibile con le norme di igiene, con la tranquillità dei Condomini, con il decoro e la sicurezza dell'edificio.

E' vietato assolutamente e comunque adibire le unità immobiliari, facenti parte dell'edificio condominiale, a deposito merci, laboratori e scuole di qualunque genere, a sedi principali e secondari di associazioni culturali, politiche e sindacali di qualsiasi natura, ad esercizi vari che comportino lavorazioni o attività notturne.

E' vietato la detenzione di animali che possano recare disturbo agli altri Condomini, è comunque consentito tenere animali domestici a condizione che, in nessun modo, arrechino disturbo agli altri Condomini.

E' consentito ai Condomini eseguire eventuali strutture di copertura o tende da installare all'esterno dei terrazzi privati, le quali dovranno essere uniformi come qualità di materiale e colore per tutto l'edificio e preventivamente approvate dall'Assemblea dei Condomini sia per quanto concerne la tipologia che i meccanismi di fissaggio.

Ogni Condomino è tenuto ad effettuare nella sua proprietà esclusiva tutte le riparazioni necessarie al fine di evitare danni agli altri Condomini ed è responsabile, oltre che per la mancata manutenzione e riparazione, anche per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio, ai sensi dell'articolo 2049 Codice Civile.

Ciascun Condomino è obbligato a comunicare per iscritto all'Amministratore il proprio domicilio e le sue eventuali variazioni, nonchè l'eventuale alienazione o locazione della propria porzione immobiliare, oltre alle eventuali modifiche che intende eseguire nei propri locali, gli eventuali danni e/o guasti alle proprietà comuni esistenti nell'ambito della sua unità immobiliare.

I Condomini sono obbligati al pagamento delle spese condominiali nella misura, nelle modalità e nei termini stabiliti dall'Assemblea condominiale, fornire all'Amministratore gli anticipi dalla stessa richiesti ed effettuare i relativi versamenti stabiliti dall'Assemblea per l'eventuale costituzione del fondo riserva.

Qualora il ritardo di detti pagamenti dovesse protrarsi per oltre 15 giorni dalle scadenze stabilite, il Condomino inadempiente sarà tenuto a corrispondere una mora pari all'interesse legale corrente maggiorato di cinque punti percentuale. Tale somma sarà devoluta al fondo di riserva condominiale.

[redacted]

[redacted]

controversie fra i Condomini.

I Consiglieri dovranno essere scelti tra i Condomini titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Le decisioni del Consiglio di condominio vanno prese a maggioranza degli intervenuti alle riunioni.

Art. 8 – L'Assemblea

Partecipanti e deleghe

L'Assemblea ordinaria è composta unicamente dai Condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Chi non sia in possesso di valido titolo di proprietà, non può intervenire in Assemblea, qualunque altro sia il diritto in base al quale eventualmente occupi una unità dell'immobile, fatta eccezione per il diritto di usufrutto, per il quale si richiama l'art. 67 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Qualora Condomino sia una società, questa interviene in Assemblea a mezzo del suo legale rappresentante o di procuratore espressamente delegato.

Qualora Condomino sia un gruppo di persone pro-indiviso (ad es. marito e moglie, etc.) ha diritto di intervenire in assemblea un'unica persona munita di delega degli altri comproprietari pro-indiviso.

Ogni Condomino può delegare chiunque a rappresentarlo in Assemblea.

E' illegale la delega a terzi da parte del delegato.

La delega deve essere in ogni caso scritta in calce al foglio di invito ed è valida unicamente per l'assemblea a cui quell'invito si riferisce.

I Condomini si impegnano a non conferire più di tre deleghe alla stessa persona.

Convocazione

L'Assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro 60 giorni dal termine della gestione, mentre, qualora se ne presenti la necessità, l'Amministratore di sua iniziativa o dietro richiesta di almeno due Condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio, potrà convocare l'Assemblea straordinaria (art.66 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile).

Presupposto della valida costituzione dell'Assemblea è l'avvenuto invito di tutti indistintamente i Condomini mediante lettera raccomandata.

L'invito deve contenere l'ordine del giorno, con il dettagliato degli argomenti da discutere.

Gli inviti vanno notificati in raccomandata al domicilio di ciascun Condomino, almeno cinque giorni prima della data fissata per l'Assemblea.

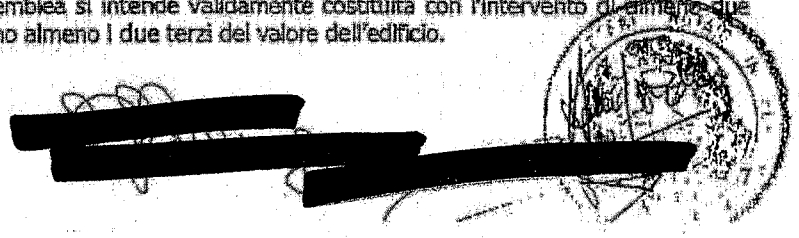
La validità dell'Assemblea non può essere infirmata per errata destinazione di un invito, qualora il Condomino non abbia notificato in raccomandata all'Amministratore, il cambiamento di domicilio – almeno 10 giorni prima dell'Assemblea – .

L'invito va esteso agli eventuali Conduttori di unità locate, nei casi previsti da leggi speciali, con assunzione di responsabilità del Condomino locatore, qualora questi non abbia reso noto in tempo utile all'Amministratore l'esistenza del rapporto di locazione.

Ogni volta l'Assemblea elegge un Presidente che ha il compito di verificare le ricevute degli inviti, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e di coordinare la discussione dell'ordine del giorno. Il Presidente chiama uno dei presenti o l'Amministratore a fungere da Segretario, al quale viene affidato il compito di redigere il verbale.

Validità delle delibere

In prima convocazione l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi dei Condomini, che rappresentino almeno i due terzi del valore dell'edificio.



Il ricorso - sotto pena di decadenza - deve essere proposto dai presenti dissenzienti, entro 30 giorni dalla data della delibera, e dagli assenti, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale.

Chi essendo presente in Assemblea, si sia astenuto dalla delibera, non potrà in nessun caso far ricorso all'Autorità Giudiziaria.

Separazione di responsabilità di liti giudiziarie

Quando l'Assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i Condomini dissenzienti possono separare la propria responsabilità in ordine alle spese ed alle conseguenze della causa, per il caso di soccombenza.

Tale volontà va notificata all'Amministratore del condominio, con atto di significazione a mezzo Ufficiale Giudiziario, entro 30 giorni dalla data di delibera per il Condomino presente dissenziente, ed entro 30 giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale per il Condomino assente.

Se la causa ha esito favorevole al condominio e ne derivano dei vantaggi al Condomino dissenziente, questo deve concorrere, pro-quota, a rifondere quella parte di spesa della causa che non sia stato possibile farsi pagare dalla parte avversa soccombente.

Art. 9 – Ripartizione delle spese comuni

Le spese per:

- Acqua fredda ed acqua calda saranno ripartite in base al consumo di ciascuna unità immobiliare, rilevata tramite lettura di appositi moduli contabilizzatori.
- Riscaldamento centralizzato, saranno ripartite per il 20% in quota fissa per ogni unità immobiliare, mentre per il restante 80%, saranno ripartite in base al consumo di ciascuna unità immobiliare, rilevata tramite lettura di appositi moduli contabilizzatori.
- Amministrazione, imposte, tasse ed assicurazioni riguardanti l'edificio nel suo complesso e in genere tutte le spese per la conservazione, le innovazioni, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti e impianti comuni dell'edificio, fatta eccezione per le scale, vengono ripartite tra tutti i Condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà di ciascuno, indicati nella tabella di proprietà generale allegata.
- Manutenzione ordinaria e straordinaria degli ascensori e delle scale saranno ripartite in base alle apposite tabelle millesimali allegate.
- L'eventuale quota di spesa a carico del condominio per la manutenzione ordinaria e straordinaria della strada privata denominata via XXIV Maggio, verrà ripartita tra tutti i Condomini in proporzione ai millesimi indicati nella tabella di proprietà generale allegata.

Nessun Condomino potrà sottrarsi al contributo per le spese sopra indicate, pro-quota millesimale, nemmeno nel caso che non ne tragga diretto vantaggio o beneficio o non sia interessato per qualsivoglia motivo alle spese stesse, accettando sin d'ora il principio della solidarietà condominiale.

E' tuttavia ammesso che l'Assemblea, nell'approvare una spesa che non sia quella del restauro o tinteggiatura delle facciate, e che interessi solo un gruppo di condomini, determini contemporaneamente come tale spesa vada, eccezionalmente e per quella volta, ripartita.

Per la riscossione dei ratei di spesa approvati dall'Assemblea, l'Amministratore potrà ottenere decreto di ingiunzione esecutivo nonostante opposizione (art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile).

Chi subentrerà nei diritti di un Condomino, è obbligato in solido al pagamento del contributo da lui dovuto, relativo sia all'anno in corso che a quello precedente.

Art. 10 – Fondo comune

Sarà facoltà dell'Assemblea dei Condomini, decidere di costituire un fondo comune per le spese ordinarie, da mettere a disposizione dell'Amministratore.

[redacted]

A carico di tale proprietario e del proprietario sottostante sarà la spesa di riparazione o ricostruzione del solaio comune.

A carico del proprietario sottostante compete la spesa di riparazione del soffitto (intonaco, tinteggiatura, etc.), salvo che detta spesa sia dovuta ad incuria o ritardo del Condomino proprietario soprastante nell'eseguire le dovute riparazioni al pavimento ed al manto impermeabile della terrazza, dopo averne ricevuta preventiva segnalazione dal proprietario sottostante.

In tal caso, anche la spesa di riparazione del soffitto sarà interamente a carico del Condomino soprastante, proprietario della terrazza o balcone.

Spese di riparazione o ricostruzione dei terrazzi o lastrici solari di proprietà esclusiva

Le spese di riparazione e ricostruzione dei terrazzi o lastrici solari di proprietà ed uso esclusivo del singolo Condomino, saranno per un terzo a carico di coloro che ne hanno l'uso esclusivo e per gli altri due terzi, ripartite tra i Condomini a cui il lastrico solare fa da copertura, così come previsto dall'art. 1126 del Codice Civile.

Assicurazione

L'intero edificio dovrà essere assicurato contro i danni derivanti da incendi o da azione del fulmine, infortunio o per responsabilità civile, mediante assicurazione di tipo "globale fabbricati".

Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore attuale dell'edificio e dovrà essere modificato al verificarsi delle variazioni di valore dell'edificio stesso.

Dal capitale da assicurare contro gli incendi, va escluso il valore dell'area e delle fondazioni.

Rinvio alle norme di Legge

Per quanto non previsto dal presente regolamento, si fa espresso riferimento alle vigenti norme di legge del Codice Civile, dall'art. 1117 al 1139 e dall'art. 61 al 72 della disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Documenti allegati

Al presente regolamento condominiale sono allegati i seguenti documenti:

- Relazione di accompagnamento alle tabelle dei valori millesimali;
- Tabella di proprietà generale;
- Tabella A : millesimi di proprietà Scala A;
- Tabella A : millesimi di proprietà Scala B;
- Tabella A : millesimi di proprietà Ascensore Scala A;
- Tabella A : millesimi di proprietà Ascensore Scala B;
- Tabella A : millesimi di proprietà Corsello Autorimessa;
- Tabella A : millesimi di proprietà Appartamenti;
- Tabella C : millesimi ascensore;
- Tabella D : millesimi riscaldamento;
- Calcolo delle superfici virtuali delle singole unità immobiliari;
- Planimetrie dei vari piani che compongono l'edificio;
- Copia Ordinanza del Tribunale di Bergamo – Terza Sezione Civile – del 19/07/2007.



IL TRIBUNALE DI BERGAMO

Terza sezione civile

composto da:

dr. Luciano Alfani — Presidente

dr. Giovanna Golinelli — Giudice

dr. Elena Gelato — Giudice rel.

riunito in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul reclamo avverso il provvedimento emesso in data 14.6.2007 dal Giudice designato dott. Alessandro Gnani, iscritto al n. 48/2007 R.G., posto in deliberazione all'udienza collegiale del 19 luglio 2007, e pendente

TRA

[redacted] rappresentati e difesi dagli avv. ti Adriana e Roberto Mazzetti

ricorrente

E

[redacted]

rappresentati e difesi dall'avv. Marco Sighinolfi

resistenti

[redacted]

ricorrente; il teste ha precisato trattarsi di una convenzione ulteriore rispetto al contratto di locazione dei posti auto ubicati all'interno della proprietà Gima, ed accessibili dall'accesso principale posto sulla strada pubblica, via C. Battisti.

Pertanto, anche volendo accedere alla tesi prospettata nell'ambito del provvedimento reclamato circa l'inconfigurabilità di un possesso mediato in ordine al transito sulla via XXIV Maggio, se riferito ai posti auto accessibili dall'accesso principale sito in via Cesare Battisti, dette considerazioni non sono peraltro ripercorribili con riferimento al contratto con il quale che assumeva di esserne comproprietario avrebbe concesso l'utilizzo della stessa via XXIV Maggio, per il transito e la sosta dei veicoli.

Ad analoghe conclusioni può giungersi avuto riguardo alla deposizione resa dall'informatore [redacted]

Se è vero che detto soggetto era conduttore di un terzo (e dunque, per questa via, non può certo inferirsi un possesso mediato in capo all'odierna ricorrente), anche in questo caso può osservarsi come il teste abbia fatto riferimento ad un diverso accordo, intercorso, sempre verbalmente, con il titolare della [redacted] in forza del quale il legale rappresentante della ricorrente lo riteneva autorizzato ad utilizzare la via XXIV Maggio per

[redacted]

parti, la compensazione integrale delle spese di entrambe le fasi di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale di Bergamo, terza sezione civile, pronunciando sul reclamo proposto avverso il provvedimento emesso dal Tribunale di Bergamo, giudice designato dott. Alessandro Gnani, in data 14.6.2007, così provvede:

- *accoglie* il reclamo e per l'effetto, revocato l'impugnato provvedimento, *ordina* alle parti resistenti di consegnare alla società [redacted] copia delle chiavi del lucchetto apposto sulla sbarra ubicata all'ingresso della via XXIV Maggio in Seriate;

- *compensa* tra le parti le spese della fase possessoria e di quella del reclamo.

Così deciso in Bergamo, il 19 luglio 2007.

Il Presidente

Dr. Luciano Alfani

IL CANCELLIERE - C1
- Dott. Lorenzo Lencia -

23 LUG. 2007

IL CANCELLIERE
Dott. Lorenzo Lencia

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Bergamo, 24 SET. 2007

[redacted]

e) coefficiente di utilizzazione
f) coefficiente di destinazione
g) coefficiente di altezza

Descrizione dei Coefficienti di Riduzione

a) Coefficiente di luminosita'

Tale coefficiente esprime numericamente la quantita' di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie. Detto K il rapporto tra superficie ambiente e superficie della finestra, si sono applicati i seguenti coefficienti :

Descrizione	Coeff.
— Locali senza finestre	0,88
— Spazi aperti	1
— K < 6	1
— 6<= K <= 7	0,97
— 7<= K <= 8	0,94
— 8<= K <= 9	0,92
— K > 9	0,9

b) Coefficiente di orientamento

Tale coefficiente traduce numericamente la posizione di prospetto di ogni singolo ambiente dell'unita' immobiliare rispetto ai punti cardinali, in relazione ai vantaggi e agli svantaggi che questa posizione arreca.
I coefficienti utilizzati sono stati :

Descrizione	Coeff.
— Nord	0,9
— Nord-Est	0,93
— Est	0,95
— Sud-Est	0,98
— Sud	1
— Sud-Ovest	0,98
— Ovest	0,95
— Nord-Ovest	0,93
— Vano cantinato	0,75

N.B.:Per vani aventi piu' pareti esterne, il coefficiente di orientamento e' stato calcolato come la media proporzionale dei coefficienti alle pareti stesse.

c) Coefficiente di esposizione

Tale coefficiente traduce numericamente la caratteristica di maggiori o minori benefici che possono derivare ad un ambiente dell'Unita' immobiliare dalla posizione dell'affaccio che esso ha nel fabbricato.
I coefficienti utilizzati sono stati :

Descrizione	Coeff.
— Su giardini	0,98
— Su veduta panoramica	0,98
— Su Strada	0,97
— Su cortile	0,85
— Su chiostrino	0,8
— Vano cantinato	0,75
— Vano senza finestra	0,75

d) Coefficiente di servitu'

Tale coefficiente esprime numericamente i disagi per gli ambienti dell'Unita' Immobiliare che risultano gravati da servitu' a carattere continuativo derivanti da impianti a servizio di tutto il complesso condominiale. [redacted]
I coefficienti utilizzati sono stati :

g) Coefficiente di altezza

Tale coefficiente esprime numericamente tutti i vantaggi e gli svantaggi posseduti da una Unita' Immobiliare in relazione alla sua posizione di elevazione rispetto al suolo.

I coefficienti utilizzati sono stati :

Descrizione	Coeff.
Interrato	0,73
Seminterrato	0,75
Terreno	0,85
Rialzato	0,9
Primo	0,95
Secondo	1
Terzo	1
Quarto	1
Quinto	1
Sesto	1
Settimo	1
Ottavo	1
Nono	1
Decimo	1
Undicesimo	1
Dodicesimo	1
Tredicesimo	1
Quattordicesimo	1
Quindicesimo	1
Sedicesimo	1
Diciassettesimo	1
Diciottesimo	1
Diciannovesimo	1
Ventesimo	1

Cio' premesso per quanto riguarda lo studio e la scelta dei coefficienti di riduzione per giungere dalla superficie reale alla superficie virtuale, si e' proseguito, ai fini della compilazione delle tabelle dei valori millesimali dello stabile posto in

Seriate(BG) - via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a

scomponendo ogni unita' immobiliare negli ambienti costituenti l'unita' stessa, numerati progressivamente.

Le superfici di ciascun vano o accessorio indicate negli schemi riepilogativi sono state calcolate misurando gli ambienti stessi a filo dell'intonaco delle pareti, al di sopra dei battiscopa e al di sopra di eventuali rivestimenti.

I coefficienti di luminosita', orientamento, esposizione, servitu' ed utilizzazione sono stati applicati, in misura diversa ed in base alle suindicate tabelle, ad ogni ambiente o accessorio dell'Unita' Immobiliare scomposta.

I coefficienti di destinazione ed altezza sono stati invece applicati all'Unita' Immobiliare nel suo insieme (ambienti e pertinenze) considerandoli in egual misura per ogni ambiente dell'unita' immobiliare scomposta.

La superficie virtuale e' stata calcolata effettuando il prodotto di tutti i suddetti coefficienti e moltiplicandolo per la superficie reale. Essa conterra' pertanto tutte le caratteristiche delle differenze quantitative e delle differenze qualitative delle Unita' Immobiliari costituenti il complesso abitativo posto in

Seriate(BG) - via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a

La superficie virtuale rappresenta quindi la base per la determinazione delle quote di valore millesimale di "Proprieta' generale propriamente detta". Queste quote sono state raccolte in una tabella che e' stata denominata, secondo la prassi, Tabella "A".

Descrizione delle Tabelle Millesimali per la loro pratica applicazione nella ripartizione delle spese condominiali

TABELLA A : Valori millesimali di proprieta' generale del Complesso Condominiale.

La Tabella "A" sara' usata per la ripartizione delle spese comuni a tutto l'edificio condominiale (artt. 1117 e 1118 C.C., e art. 68 Disp. Att. C.C.) . Le spese che faranno capo alla Tab. "A", riferita alla proprieta' generale, vengono raggruppate brevemente nella seguente elencazione :

- Ripartizione di tutte le spese amministrative propriamente dette.
- Ripartizione spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le parti comuni a tutto l'edificio.

[redacted]

Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a,

Tabella di Proprietà Generale

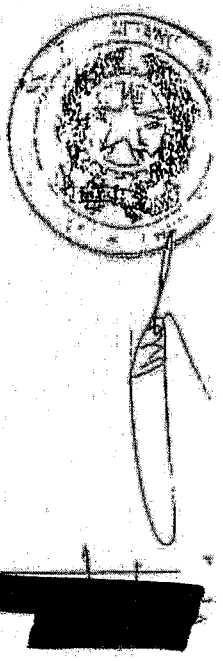
Scala	Int.	Piano	Descrizione Unità Immobiliare	Proprietario o Intestatario	Superficie Virtuale (mq)	Tab.A Millesimi Prop.Gen.	
	P6	Interrato	Box auto interno al fabbricato		4,826	2,919	
	P1	Interrato	Box auto interno al fabbricato		4,969	3,024	
	P2	Interrato	Box auto interno al fabbricato		4,738	2,886	
	P3	Interrato	Box auto interno al fabbricato		4,738	2,886	
	P4	Interrato	Box auto interno al fabbricato		4,798	2,982	
	P5	Interrato	Box auto interno al fabbricato		4,798	2,902	
	P7	Interrato	Box auto interno al fabbricato		4,826	2,919	
	P15	Interrato	Box auto interno al fabbricato		5,284	3,194	
	P9	Interrato	Box auto interno al fabbricato		4,826	2,919	
	P10	Interrato	Box auto interno al fabbricato		7,789	4,699	
	P11	Interrato	Box auto interno al fabbricato		5,324	3,220	
	P12	Interrato	Box auto interno al fabbricato		5,324	3,220	
	P13	Interrato	Box auto interno al fabbricato		5,284	3,196	
	P14	Interrato	Box auto interno al fabbricato		5,284	3,196	
	P8	Interrato	Box auto interno al fabbricato		4,798	2,902	
A	3	Terreno	Appartamento per civile abitazione		68,879	41,540	
A	4	Terreno	Appartamento per civile abitazione		58,821	34,369	
A	5	Terreno	Appartamento per civile abitazione		47,913	28,979	
A	8	Primo	Appartamento per civile abitazione		70,644	42,727	
A	9	Primo	Appartamento per civile abitazione		61,314	37,085	
A	10	Primo	Appartamento per civile abitazione		57,626	34,854	
A	13	Secondo	Appartamento per civile abitazione		75,56	45,702	
A	14	Secondo	Appartamento per civile abitazione		64,733	39,160	
A	15	Secondo	Appartamento per civile abitazione		60,027	36,307	
A	18	Terzo	Appartamento per civile abitazione		75,56	46,702	
A	19	Terzo	Appartamento per civile abitazione		64,581	39,049	
A	20	Terzo	Appartamento per civile abitazione		60,027	36,307	
A	22	Quarto	Appartamento per civile abitazione		155,703	94,175	
B	1	Terreno	Appartamento per civile abitazione		49,566	29,978	
B	2	Terreno	Appartamento per civile abitazione		88,322	53,414	
B	6	Primo	Appartamento per civile abitazione		52,018	31,461	
B	7	Primo	Appartamento per civile abitazione		68,193	41,245	
B	11	Secondo	Appartamento per civile abitazione		56,37	34,095	
B	12	Secondo	Appartamento per civile abitazione		72,358	43,763	
B	16	Terzo	Appartamento per civile abitazione		56,37	34,095	
B	17	Terzo	Appartamento per civile abitazione		72,358	43,763	

Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a.

Tabella A : millesimi di proprietà separata SCALA A

Scala	Int.	Piano	Descrizione Unità Immobiliare	Proprietario o Intestatario	Superficie Virtuale (mq)	Tab.A Millesimi Prop.Gen.	Tab. A1
A	3	Terreno	Appartamento per civile abitazione	[redacted]	66,679	41,548	74,719
A	4	Terreno	Appartamento per civile abitazione		55,821	34,369	61,818
A	5	Terreno	Appartamento per civile abitazione		47,913	28,579	52,126
A	8	Primo	Appartamento per civile abitazione		70,544	42,727	76,868
A	9	Primo	Appartamento per civile abitazione		61,314	37,085	66,705
A	10	Primo	Appartamento per civile abitazione		57,626	34,856	62,694
A	13	Secondo	Appartamento per civile abitazione		75,58	45,792	82,205
A	14	Secondo	Appartamento per civile abitazione		64,733	39,153	70,426
A	15	Secondo	Appartamento per civile abitazione		60,027	36,397	65,306
A	18	Terzo	Appartamento per civile abitazione		75,56	45,702	82,205
A	19	Terzo	Appartamento per civile abitazione		64,561	39,049	70,239
A	20	Terzo	Appartamento per civile abitazione		60,027	36,307	65,306
A	22	Quarto	Appartamento per civile abitazione		155,703	94,175	169,394
				Totali:	919,168	555,951	1000,000



[redacted]

Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a,

Tabella A : millesimi di proprietà separata ASCENSORE SCALA A

Scala	Int.	Piano	Descrizione Unità Immobiliare	Proprietario o Intestatario	Superficie Virtuale (mq)	Tab.A Mill.mi Prop.Gen.	Tab. A3
A	3	Terreno	Appartamento per civile abitazione		58,679	41,548	74,719
A	4	Terreno	Appartamento per civile abitazione		58,821	34,369	61,818
A	5	Terreno	Appartamento per civile abitazione		47,913	28,979	52,126
A	8	Primo	Appartamento per civile abitazione		70,644	42,727	76,856
A	9	Primo	Appartamento per civile abitazione		61,314	37,085	66,706
A	10	Primo	Appartamento per civile abitazione		57,626	34,856	62,694
A	13	Secondo	Appartamento per civile abitazione		75,56	45,702	82,205
A	14	Secondo	Appartamento per civile abitazione		64,733	39,153	70,426
A	15	Secondo	Appartamento per civile abitazione		60,027	36,307	65,306
A	18	Terzo	Appartamento per civile abitazione		75,58	45,702	82,205
A	19	Terzo	Appartamento per civile abitazione		64,561	39,049	70,239
A	20	Terzo	Appartamento per civile abitazione		60,027	36,307	65,306
A	22	Quarto	Appartamento per civile abitazione		155,703	94,178	169,394
				Totali:	919,168	555,961	1000,000

Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a.

Tabella A : millesimi di proprietà separata CORSELLO

Scala	Int.	Piano	Descrizione Unità Immobiliare	Proprietario o Intestatario	Superficie Virtuale (mq)	Tab.A Mill.mi Prop.Gen.	Tab. A5
	P15	Interrato	Box auto interno al fabbricato	[redacted]	5,284	3,194	68,079
	P14	Interrato	Box auto interno al fabbricato		5,284	3,196	68,079
	P13	Interrato	Box auto interno al fabbricato		5,284	3,196	68,079
	P12	Interrato	Box auto interno al fabbricato		5,324	3,220	68,594
	P11	Interrato	Box auto interno al fabbricato		5,324	3,220	68,594
	P10	Interrato	Box auto interno al fabbricato		7,769	4,699	100,095
	P9	Interrato	Box auto interno al fabbricato		4,826	2,919	62,178
	P8	Interrato	Box auto interno al fabbricato		4,826	2,919	62,178
	P7	Interrato	Box auto interno al fabbricato		4,826	2,919	62,178
	P6	Interrato	Box auto interno al fabbricato		4,796	2,902	61,817
	P5	Interrato	Box auto interno al fabbricato		4,796	2,902	61,817
	P4	Interrato	Box auto interno al fabbricato		4,796	2,902	61,817
	P3	Interrato	Box auto interno al fabbricato		4,738	2,866	61,044
	P2	Interrato	Box auto interno al fabbricato		4,738	2,866	61,044
	P1	Interrato	Box auto interno al fabbricato		4,999	3,024	64,407
				Totali:	77,816	48,544	1000,000

Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)
via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a,

Tabella C : millesimi ascensore

Scala	Int.	Piano	Descrizione Unità Immobiliare	Proprietario o Intestatario	Tab.A Mill.mi Prop.Gen.	Mill.mi propr. (a)	Mill.mi altezza (b)	Mill.mi Totali (a+b)
	P15	Interrato	Box auto interno al fabbricato		3,184	1,599		1,599
	P5	Interrato	Box auto interno al fabbricato		2,902	1,451		1,451
	P6	Interrato	Box auto interno al fabbricato		2,902	1,451		1,451
	P7	Interrato	Box auto interno al fabbricato		2,919	1,459		1,459
	P8	Interrato	Box auto interno al fabbricato		2,919	1,459		1,459
	P13	Interrato	Box auto interno al fabbricato		3,196	1,598		1,598
	P14	Interrato	Box auto interno al fabbricato		3,196	1,598		1,598
	P12	Interrato	Box auto interno al fabbricato		3,220	1,610		1,610
	P4	Interrato	Box auto interno al fabbricato		2,902	1,451		1,451
	P11	Interrato	Box auto interno al fabbricato		3,220	1,610		1,610
	P9	Interrato	Box auto interno al fabbricato		2,919	1,459		1,459
	P3	Interrato	Box auto interno al fabbricato		2,866	1,433		1,433
	P2	Interrato	Box auto interno al fabbricato		2,866	1,433		1,433
	P1	Interrato	Box auto interno al fabbricato		3,024	1,512		1,512
	P10	Interrato	Box auto interno al fabbricato		4,698	2,349		2,349
A	3	Terreno	Appartamento per civile abitazione		41,540	20,770		20,770
A	4	Terreno	Appartamento per civile abitazione		34,369	17,184		17,184
A	5	Terreno	Appartamento per civile abitazione		28,979	14,490		14,490
A	8	Primo	Appartamento per civile abitazione		42,727	21,364	12,669	34,033
A	9	Primo	Appartamento per civile abitazione		37,085	18,543	10,996	29,539
A	10	Primo	Appartamento per civile abitazione		34,856	17,427	10,334	27,761
A	13	Secondo	Appartamento per civile abitazione		45,702	22,851	25,512	48,363
A	14	Secondo	Appartamento per civile abitazione		39,153	19,576	21,857	41,433
A	15	Secondo	Appartamento per civile abitazione		36,307	18,153	20,268	38,421
A	18	Terzo	Appartamento per civile abitazione		45,702	22,851	38,293	61,144
A	19	Terzo	Appartamento per civile abitazione		39,049	19,524	[illegible]	52,243
A	20	Terzo	Appartamento per civile abitazione		36,307	18,153	[illegible]	[illegible]
A	22	Quarto	Appartamento per civile abitazione		94,179	[illegible]	[illegible]	[illegible]
B	1	Terreno	Appartamento per civile abitazione		29,978	[illegible]	[illegible]	[illegible]
B	2	Terreno	Appartamento per civile abitazione		40,114	[illegible]	[illegible]	[illegible]
B	6	Primo	Appartamento per civile abitazione		31,451	[illegible]	[illegible]	[illegible]
B	7	Primo	Appartamento per civile abitazione		41,245	[illegible]	[illegible]	[illegible]
B	11	Secondo	Appartamento per civile abitazione		34,896	[illegible]	[illegible]	[illegible]
B	12	Secondo	Appartamento per civile abitazione		43,783	21,892	24,441	46,333
B	16	Terzo	Appartamento per civile abitazione		34,072	17,036	28,549	45,585
B	17	Terzo	Appartamento per civile abitazione		43,783	21,892	30,685	52,577

Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)
via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a.

Tabella D : millesimi riscaldamento

Scala	Int.	Piano	Descrizione Unità Immobiliare	Proprietario o Intestatario	Tab.A Mill.mi Prop.Gen.	Mill.mi volume (a)	Mill.mi radiatori (b)	Mill.mi Totali (a+b)
	P15	Interrato	Box auto interno al fabbricato	[redacted]	3,194	0,001		0,001
A	3	Terreno	Appartamento per civile abitazione		41,540	24,334	26,675	51,009
A	4	Terreno	Appartamento per civile abitazione		34,369	20,699	18,973	39,672
A	5	Terreno	Appartamento per civile abitazione		28,979	17,261	15,176	33,437
A	8	Primo	Appartamento per civile abitazione		42,727	22,781	24,079	46,860
A	9	Primo	Appartamento per civile abitazione		37,695	19,512	21,934	41,446
A	10	Primo	Appartamento per civile abitazione		34,856	17,014	15,082	32,096
A	13	Secondo	Appartamento per civile abitazione		45,792	23,158	24,079	47,237
A	14	Secondo	Appartamento per civile abitazione		39,153	19,634	20,133	39,767
A	15	Secondo	Appartamento per civile abitazione		36,387	17,180	14,998	32,178
A	18	Terzo	Appartamento per civile abitazione		45,792	23,158	24,079	47,237
A	19	Terzo	Appartamento per civile abitazione		39,049	19,634	6,109	25,743
A	20	Terzo	Appartamento per civile abitazione		36,387	17,180	14,998	32,178
A	22	Quarto	Appartamento per civile abitazione		94,175	47,845	40,021	87,866
B	1	Terreno	Appartamento per civile abitazione		29,578	18,282	19,733	38,015
B	2	Terreno	Appartamento per civile abitazione		49,134	22,824	25,681	48,505
B	6	Primo	Appartamento per civile abitazione		31,461	17,161	28,457	45,618
B	7	Primo	Appartamento per civile abitazione		41,245	21,475	20,553	42,028
B	11	Secondo	Appartamento per civile abitazione		34,866	17,666	29,831	47,497
B	12	Secondo	Appartamento per civile abitazione		43,783	21,687	24,079	45,766
B	16	Terzo	Appartamento per civile abitazione		34,072	17,666	29,831	47,497
B	17	Terzo	Appartamento per civile abitazione		43,783	21,687	24,079	45,766
B	21	Quarto	Appartamento per civile abitazione		98,574	52,161	44,730	96,891
				Totali:	956,250	500,000	500,000	1000,000

Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a,

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

Edificio:	Scala: A	Interno: 3	Piano: Terreno	Intestatario: [redacted]

Rif. Amb.	Descrizione Ambiente	Sup. Reale	Coeff. Lumin.	Coeff. Orient.	Coeff. Espos.	Coeff. Servizi	Coeff. Utilizz.	Coeff. Destin.	Coeff. Altezza	Sup. Virt.	Sup. Rad.	Vol. Reale
1	Ingresso	5,499	0,880	1,000	0,750	1,000	0,800	1,000	0,850	2,464		15,646
2	Soggiorno	42,160	1,000	0,950	0,850	1,000	1,000	1,000	0,850	28,837	11,090	120,156
3	Disimpegno	4,218	0,880	1,000	0,750	1,000	0,800	1,000	0,850	1,890		11,999
4	Bagno supplementare con 2 apparecchi	3,880	0,880	1,000	0,750	1,000	1,050	1,000	0,850	2,288		11,058
5	Camera	11,090	1,000	0,950	0,850	1,000	1,000	1,000	0,850	7,912	4,235	31,607
6	Bagno principale con 4 apparecchi	4,340	1,000	0,950	0,850	1,000	0,900	1,000	0,850	2,881	1,400	12,369
7	Camera	18,460	1,000	0,950	0,850	1,000	1,000	1,000	0,850	12,578	4,235	52,611
8	Terrazza a livello scoperta	25,428	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250	1,000	0,850	5,402		
9	Terrazza a livello scoperta	22,290	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250	1,000	0,850	4,737		
	Totali:	137,340								68,679	20,960	255,446



[redacted]

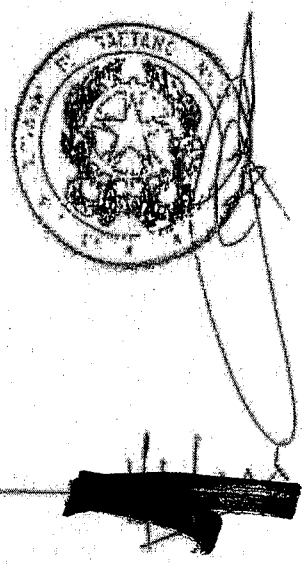
Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a,

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

Edificio:	Scala: B	Interno: 1	Piano: Terreno	Intestatario: [redacted]

Rif. Amb.	Descrizione Ambiente	Sup. Reale	Coeff. Lumin.	Coeff. Orient.	Coeff. Espos.	Coeff. Servitù	Coeff. Utilizz.	Coeff. Destin.	Coeff. Altezza	Sup. Virt.	Sup. Rad.	Vol. Reale
1	Ingresso	5,490	0,880	1,000	0,750	1,000	0,800	1,000	0,850	2,464		15,646
2	Soggiorno	39,338	1,000	0,950	0,850	1,000	1,000	1,000	0,850	27,239	11,085	113,518
3	Bagno principale con 4 apparecchi	5,490	1,000	0,900	0,970	1,000	0,900	1,000	0,850	3,668	1,890	15,646
4	Disimpegno	2,960	0,880	1,000	0,750	1,000	0,800	1,000	0,850	1,328		8,436
5	Camera	13,570	1,000	0,900	0,970	0,960	1,000	1,000	0,850	9,868	2,520	38,674
6	Terrazza a livello scoperta	23,056	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250	1,000	0,850	4,999		
	Totali:	91,400								49,566	15,505	191,919



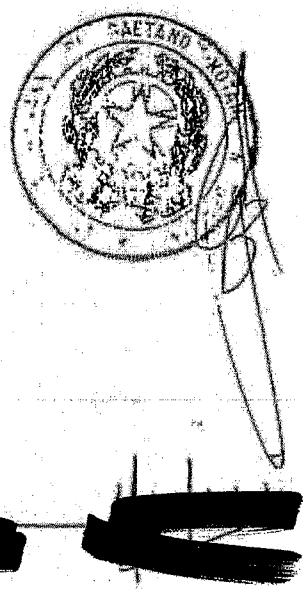
Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a,

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

Edificio:	Scala: A	Interno: 10	Piano: Primo	Intestatario: [redacted]

Rif. Amb.	Descrizione Ambiente	Sup. Reale	Coeff. Lumin.	Coeff. Orient.	Coeff. Espos.	Coeff. Servitù	Coeff. Utilizz.	Coeff. Destin.	Coeff. Altezza	Sup. Virt.	Sup. Rad.	Vol. Reale
1	Soggiorno	38,510	1,000	0,974	0,960	1,000	1,000	1,000	0,950	34,919	8,205	109,783
2	Balcone	13,190	1,000	1,000	1,000	1,000	0,300	1,000	0,950	3,751		
3	Disimpegno	2,538	0,880	1,000	0,750	1,000	0,800	1,000	0,950	1,269		7,210
4	Bagno principale con 4 apparecchi	8,350	1,000	0,950	0,960	1,000	0,900	1,000	0,950	6,646	1,823	23,798
5	Camera	13,280	0,940	0,950	0,960	1,000	1,000	1,000	0,950	11,041	1,823	37,848
	Totali:	75,838								57,626	11,851	178,610



Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a,

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

Edificio: Scala: A Interno: 8 Piano: Primo Intestatario: [redacted]

Rif. Amb.	Descrizione Ambiente	Sup. Reale	Coeff. Lumin.	Coeff. Orient.	Coeff. Espos.	Coeff. Servitù	Coeff. Utilizz.	Coeff. Destin.	Coeff. Altezza	Sup. Virt.	Sup. Rad.	Vol. Reale
1	Soggiorno	38,550	1,000	0,950	0,980	1,000	1,000	1,000	0,950	27,117	12,035	87,381
2	Balcone	7,128	1,000	1,000	1,000	1,000	0,300	1,000	0,950	2,029		
3	Camera	10,620	1,000	0,950	0,980	1,000	1,000	1,000	0,950	9,393	2,090	30,267
4	Camera	12,589	0,970	0,973	0,980	1,000	1,000	1,000	0,950	11,058	2,270	35,853
5	Bagno principale con 4 apparecchi	5,298	0,970	1,000	0,980	1,000	0,900	1,000	0,950	4,234	0,840	14,846
6	Ripostiglio	2,198	0,880	1,000	0,750	1,000	0,900	1,000	0,950	1,236		6,242
7	Bagno supplementare con 3 apparecchi	4,920	0,880	1,000	0,750	1,000	1,100	1,000	0,950	3,393		14,022
8	Disimpegno	5,630	0,880	1,000	0,750	1,000	0,800	1,000	0,950	2,854		16,217
	Totali:	78,990								61,314	17,235	204,830

[redacted]

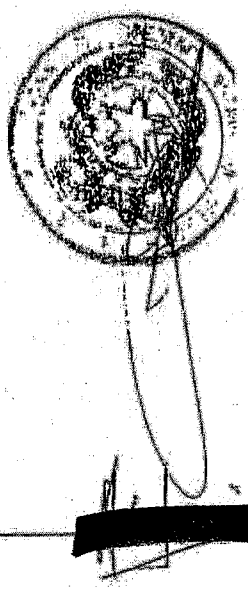
Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a,

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

Edificio: Scala: B Interno: 7 Piano: Primo Intestatario: [redacted]

Rif. Amb.	Descrizione Ambiente	Sup. Reale	Coeff. Lumin.	Coeff. Orient.	Coeff. Espos.	Coeff. Servitù	Coeff. Utilizz.	Coeff. Destin.	Coeff. Altezza	Sup. Virt.	Sup. Rad.	Vol. Reale
1	Soggiorno	36,800	1,000	0,950	0,980	1,000	1,000	1,000	0,950	32,548	12,030	104,880
2	Balcone	7,320	1,000	1,000	1,000	1,000	0,300	1,000	0,950	2,085		
3	Disimpegno	4,560	0,880	1,000	0,750	1,000	0,800	1,000	0,850	2,288		12,996
4	Bagno supplementare con 3 apparecchi	3,910	0,880	1,000	0,750	1,000	1,100	1,000	0,950	2,897		11,144
5	Camera	11,280	1,000	0,950	0,980	1,000	1,000	1,000	0,950	9,977		32,148
6	Bagno principale con 4 apparecchi	4,280	1,000	0,950	0,980	1,000	0,800	1,000	0,950	3,407	1,350	12,198
7	Camera	18,270	0,940	0,950	0,980	1,000	1,000	1,000	0,950	15,198	2,770	52,070
	Totali:	86,420								68,193	16,150	225,435



[redacted]

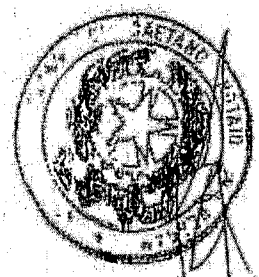
Complesso Condominiale in : Serlate - (BG)

Via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a,

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

Edificio: Scala: A Interno: 13 Piano: Secondo Intestatario: [redacted]

Rif. Amb.	Descrizione Ambiente	Sup. Reale	Coeff. Lumin.	Coeff. Orient.	Coeff. Espos.	Coeff. Servitù	Coeff. Utilizz.	Coeff. Destin.	Coeff. Altezza	Sup. Virt.	Sup. Rad.	Vol. Reale
1	Ingresso	5,270	0,880	1,000	0,750	1,000	0,800	1,000	1,000	2,783		15,019
2	Soggiorno	37,090	1,000	0,950	0,980	1,000	1,000	1,000	1,000	34,631	12,030	105,707
3	Balcone	7,420	1,000	1,000	1,000	1,000	0,300	1,000	1,000	2,226		
4	Disimpegno	4,070	0,880	1,000	0,750	1,000	0,800	1,000	1,000	2,149		11,600
5	Bagno supplementare con 3 apparecchi	4,810	0,880	1,000	0,750	1,000	1,100	1,000	1,000	2,911		11,429
6	Camera	11,160	1,000	0,950	0,980	1,000	1,000	1,000	1,000	10,396	2,770	31,806
7	Bagno principale con 4 apparecchi	4,570	1,000	0,950	0,980	1,000	0,900	1,000	1,000	3,829	1,350	13,025
8	Camera	19,130	0,940	0,950	0,980	1,000	1,000	1,000	1,000	16,741	2,770	54,520
	Totali:	92,720								75,568	18,920	243,105



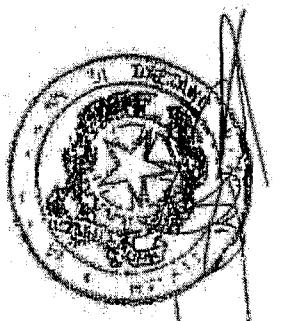
Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a,

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

Edificio: Scala: B Interno: 11 Piano: Secondo Intestatario: [redacted]

Rif. Amb.	Descrizione Ambiente	Sup. Reale	Coeff. Lumin.	Coeff. Orient.	Coeff. Espos.	Coeff. Servitù	Coeff. Ufficz.	Coeff. Destin.	Coeff. Altezza	Sup. Virt.	Sup. Rad.	Vol. Reale
1	Ingresso	6,720	0,880	1,000	0,750	1,000	0,800	1,000	1,000	3,548		19,152
2	Soggiorno	36,510	1,000	0,928	0,980	1,000	1,000	1,000	1,000	33,133	19,190	104,063
3	Disimpegno	2,910	0,660	1,000	0,750	1,000	0,800	1,000	1,000	1,536		8,294
4	Bagno principale con 4 apparecchi	5,610	1,000	0,900	0,980	1,000	0,900	1,000	1,000	4,463	1,620	15,569
5	Camera	13,320	1,000	0,900	0,980	0,980	1,000	1,000	1,000	11,813	2,430	37,962
6	Balcone	7,290	1,000	1,000	1,000	1,000	0,300	1,000	1,000	2,187		
	Totali:	72,360								56,370	23,440	185,450



[redacted]

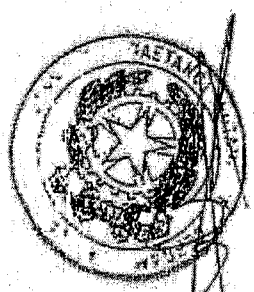
Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a,

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

Edificio:	Scala: A	Interno: 20	Piano: Terzo	Intestatario: [redacted]

Rif. Amb.	Descrizione Ambiente	Sup. Reale	Coeff. Lumin.	Coeff. Orient.	Coeff. Espos.	Coeff. Servitù	Coeff. Utilizz.	Coeff. Destin.	Coeff. Altezza	Sup. Virt.	Sup. Rad.	Vol. Reale
1	Soggiorno	38,510	1,000	0,950	0,980	1,000	1,000	1,000	1,000	35,853	8,205	109,753
2	Balcone	13,160	1,000	1,000	1,000	1,000	0,300	1,000	1,000	3,948		
3	Disimpegno	2,530	0,880	1,000	0,750	1,000	0,800	1,000	1,000	1,335		7,210
4	Camera	13,710	0,920	0,950	0,980	1,000	1,000	1,000	1,000	11,743	1,755	39,074
5	Bagno principale con 4 apparecchi	8,530	1,000	0,950	0,980	1,000	0,900	1,000	1,000	7,147	1,825	24,310
	Totali:	76,440								68,027	11,785	180,346



[redacted]

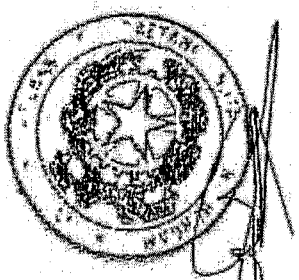
Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

Edificio: Scala: A Interno: 19 Piano: Terzo Intestatario: [redacted]

Rif. Amb.	Descrizione Ambiente	Sup. Reale	Coeff. Lumin.	Coeff. Orient.	Coeff. Espos.	Coeff. Servitù	Coeff. Utilizz.	Coeff. Destin.	Coeff. Altezza	Sup. Virt.	Sup. Rad.	Vol. Reale
1	Soggiorno	38,850	1,000	0,950	0,980	1,000	1,000	1,000	1,000	35,721		87,823
2	Balcone	7,120	1,000	1,000	1,000	1,000	0,300	1,000	1,000	2,136		
3	Camera	10,969	0,970	0,950	0,980	1,000	1,000	1,000	1,000	9,898	1,890	31,236
4	Camera	12,580	0,970	0,965	0,980	1,000	1,000	1,000	1,000	11,540	2,270	35,853
5	Bagno principale con 4 apparecchi	5,139	0,970	1,000	0,980	1,000	0,900	1,000	1,000	4,388	0,840	14,621
6	Ripostiglio	2,190	0,850	1,000	0,750	1,000	0,900	1,000	1,000	1,301		6,242
7	Bagno supplementare con 3 apparecchi	4,920	0,850	1,000	0,750	1,000	1,100	1,000	1,000	3,572		14,022
8	Disimpegno	5,690	0,850	1,000	0,750	1,000	0,800	1,000	1,000	3,084		16,217
	Totali:	79,448								64,581	4,900	205,112



[redacted]

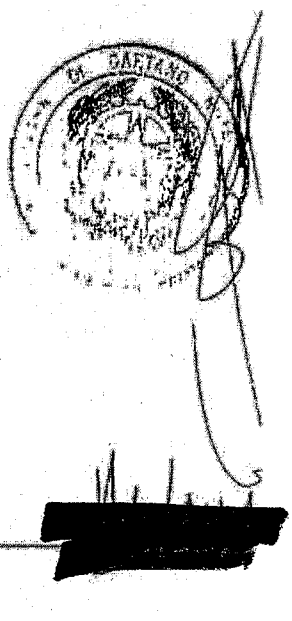
Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a,

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

Edificio: Scala: B Interno: 17 Piano: Terzo Intestatario: [redacted]

Rif. Amb.	Descrizione Ambiente	Sup. Reale	Coeff. Lumin.	Coeff. Orient.	Coeff. Espos.	Coeff. Servitù	Coeff. Utilizz.	Coeff. Destin.	Coeff. Altezza	Sup. Virt.	Sup. Rad.	Vol. Reale
1	Soggiorno	37,139	1,000	0,950	0,980	1,000	1,000	1,000	1,000	34,568		105,821
2	Balcone	7,220	1,000	1,000	1,000	1,000	0,300	1,000	1,000	2,196		
3	Disimpegno	4,890	0,880	1,000	0,750	1,000	0,800	1,000	1,000	2,582		13,936
4	Camera	18,428	0,940	0,950	0,980	1,000	1,000	1,000	1,000	16,120	2,770	52,487
5	Bagno principale con 4 apparecchi	4,190	1,000	0,950	0,980	1,000	0,900	1,000	1,000	3,511	1,350	11,942
6	Camera	11,419	1,000	0,950	0,980	1,000	1,000	1,000	1,000	10,623	2,770	32,516
7	Bagno supplementare con 3 apparecchi	3,849	0,880	1,000	0,750	1,000	1,100	1,000	1,000	2,788		10,944
	Totali:	87,200								72,388	6,890	227,658



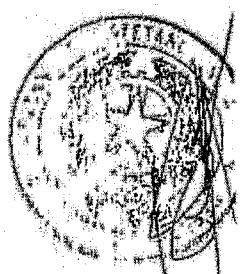
Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a,

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

Edificio: Scala: B Interno: 21 Piano: Quarto Intestatario: [redacted]

Rif. Amb.	Descrizione Ambiente	Sup. Reale	Coeff. Lumin.	Coeff. Orient.	Coeff. Espos.	Coeff. Servitù	Coeff. Utilizz.	Coeff. Destin.	Coeff. Altezza	Sup. Virt.	Sup. Rad.	Vol. Reale
1	Ingresso	3,970	0,880	1,000	0,750	0,980	0,800	1,000	1,000	2,854		11,910
2	Soggiorno	71,470	1,000	0,950	0,980	1,000	1,000	1,000	1,000	66,539	17,150	214,410
3	Cucina con superficie > 10 mq	20,910	1,000	0,900	0,950	0,980	0,940	1,000	1,000	16,989	3,960	62,730
4	Ripostiglio	7,220	0,900	1,000	0,980	1,000	0,900	1,000	1,000	5,731	0,760	21,660
5	Balcone	21,760	1,000	1,000	1,000	1,000	0,300	1,000	1,000	6,528		
6	Ripostiglio	5,470	0,880	1,000	0,750	1,000	0,900	1,000	1,000	3,249		16,410
7	Disimpegno	6,110	0,880	1,000	0,750	1,000	0,800	1,000	1,000	3,226		18,330
8	Camera	15,830	0,920	0,950	0,980	1,000	1,000	1,000	1,000	13,559	2,100	47,490
9	Camera	15,770	0,920	0,950	0,960	1,000	1,000	1,000	1,000	13,587	2,100	47,310
10	Bagno principale con 4 apparecchi	5,540	0,880	1,000	0,750	1,000	0,900	1,000	1,000	3,291		16,620
11	Bagno principale con 5 apparecchi	9,340	0,940	0,900	0,980	1,000	0,920	1,000	1,000	7,124	1,287	28,020
12	Camera	17,390	1,000	0,950	0,980	1,000	1,000	1,000	1,000	16,190	7,770	52,170
13	Balcone	9,700	1,000	1,000	1,000	1,000	0,300	1,000	1,000	2,910		
14	Ripostiglio	3,500	0,860	1,000	0,750	1,000	0,900	1,000	1,000	2,879		10,500
	Totali:	213,980								162,976	35,147	547,580



[redacted]

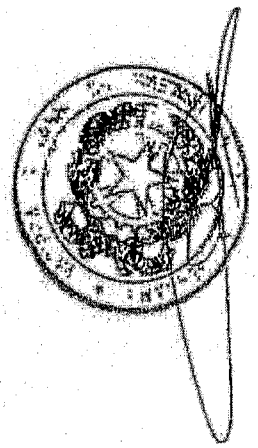
Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a,

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

Edificio: Scala: Interno: P2 Piano: Interrato Intestatario: [redacted]

Rif. Amb.	Descrizione Ambiente	Sup. Reale	Coeff. Lumin.	Coeff. Orient.	Coeff. Espos.	Coeff. Servitù	Coeff. Utilizz.	Coeff. Destin.	Coeff. Altezza	Sup. Virt.	Sup. Rad.	Vol. Reale
1	Box auto	11,800	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,550	0,730	4,738		
	Totali:	11,800								4,738		



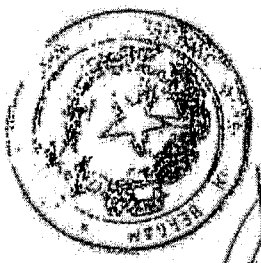
Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a,

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

Edificio:	Scala:	Interno: P4	Piano: Interrato	Intestatario: [redacted]

Rif. Amb.	Descrizione Ambiente	Sup. Reale	Coeff. Lumin.	Coeff. Orient.	Coeff. Espos.	Coeff. Servitù	Coeff. Ubicz.	Coeff. Destin.	Coeff. Altezza	Sup. Virt.	Sup. Rad.	Vol. Reale
1	Box auto	11,950	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,550	0,730	4,798		
	Totali:	11,950								4,798		



[redacted]

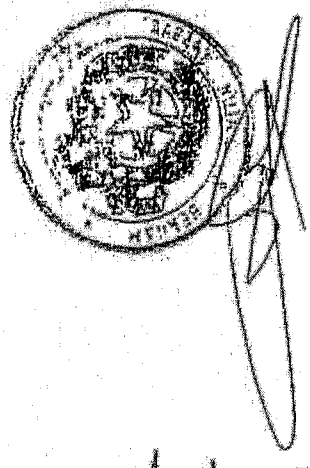
Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a,

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

Edificio:	Scala:	Interno: P5	Piano: Interrato	Intestatario: [redacted]

Rif. Amb.	Descrizione Ambiente	Sup. Reale	Coeff. Lumin.	Coeff. Orient.	Coeff. Espos.	Coeff. Servitù	Coeff. Utilizz.	Coeff. Destin.	Coeff. Altezza	Sup. Virt.	Sup. Rad.	Vol. Reale
1	Box auto	11,959	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,550	0,730	4,798		
	Totali:	11,959								4,798		



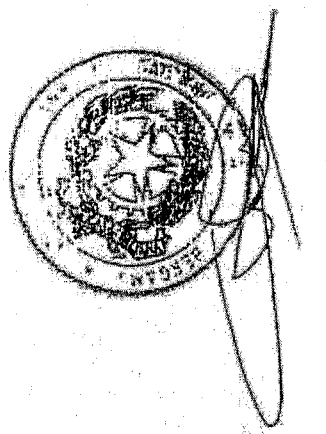
Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a,

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

Edificio:	Scala:	Interno: P8	Piano: Interrato	Intestatario: [redacted]

Rif. Amb.	Descrizione Ambiente	Sup. Reale	Coeff. Lumin.	Coeff. Orient.	Coeff. Espos.	Coeff. Servitù	Coeff. Utilizz.	Coeff. Destin.	Coeff. Altezza	Sup. Virt.	Sup. Rad.	Vol. Reale
1	Box auto	12,820	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,550	0,730	4,826		
	Totali:	12,820								4,826		



[redacted]

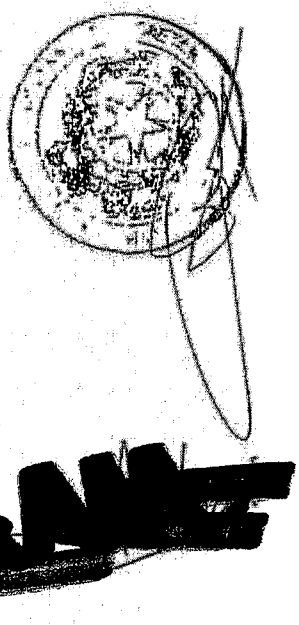
Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a,

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

Edificio:	Scala:	Interno: P10	Piano: Interrato	Intestatario: [redacted]

Rif. Amb.	Descrizione Ambiente	Sup. Reale	Coeff. Lumin.	Coeff. Orient.	Coeff. Espos.	Coeff. Servitù	Coeff. Utilizz.	Coeff. Destin.	Coeff. Altezza	Sup. Virt.	Sup. Rad.	Vol. Reale
1	Box auto	19,350	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,550	0,750	7,769		
	Totali:	19,350								7,769		



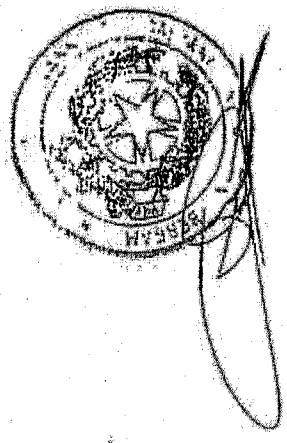
Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a,

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

Edificio: Scala: Interno: P12 Piano: Interrato Intestatario [redacted]

Rif. Amb.	Descrizione Ambiente	Sup. Reale	Coeff. Lumin.	Coeff. Orient.	Coeff. Espos.	Coeff. Servitù	Coeff. Utilizz.	Coeff. Destin.	Coeff. Altezza	Sup. Virt.	Sup. Rad.	Vol. Reale
1	Box auto	13,269	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,550	0,730	5,324		
	Totali:	13,269								5,324		



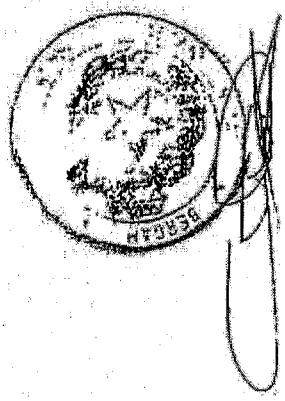
Complesso Condominiale in : Seriate - (BG)

via Cesare Battisti, 31 / via XXIV Maggio, 12/a,

Calcolo della Superficie Virtuale e della Superficie Radiante

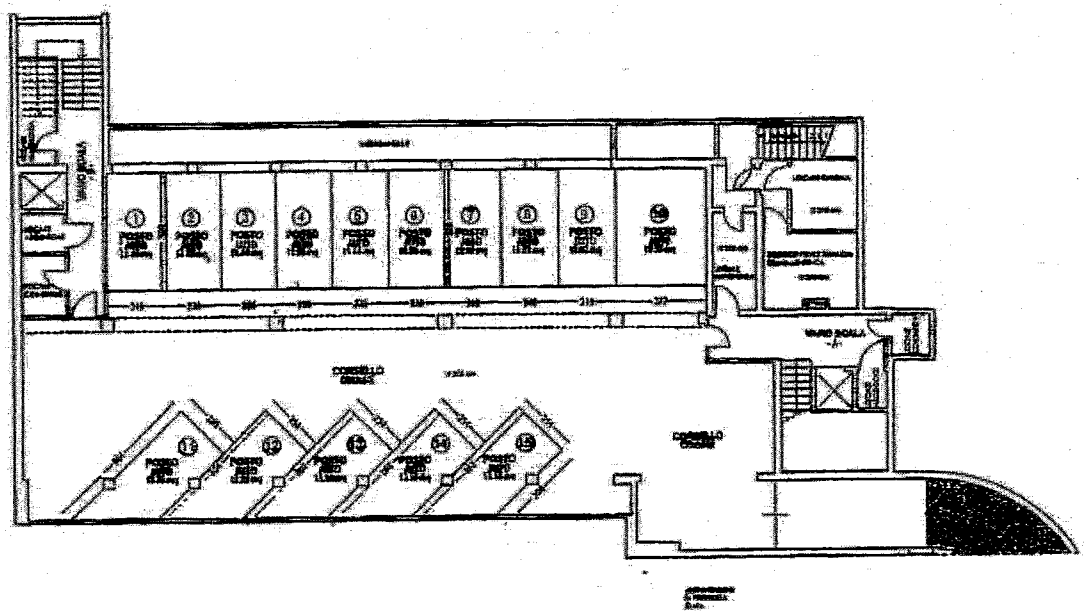
Edificio: Scala: Interno: P14 Piano: Interrato Intestatario: [redacted]

Rif. Amb.	Descrizione Ambiente	Sup. Reale	Coeff. Lumin.	Coeff. Orient.	Coeff. Espos.	Coeff. Servitù	Coeff. Utilizz.	Coeff. Destin.	Coeff. Altezza	Sup. Virt.	Sup. Rad.	Vol. Reale
1	Box auto	13,160	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,550	0,730	5,284		
	Totali:	13,160								5,284		

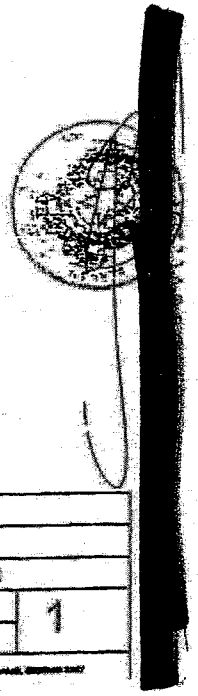


[redacted]

NORD



PIANTA PIANO INTERRATO H.283



[redacted]

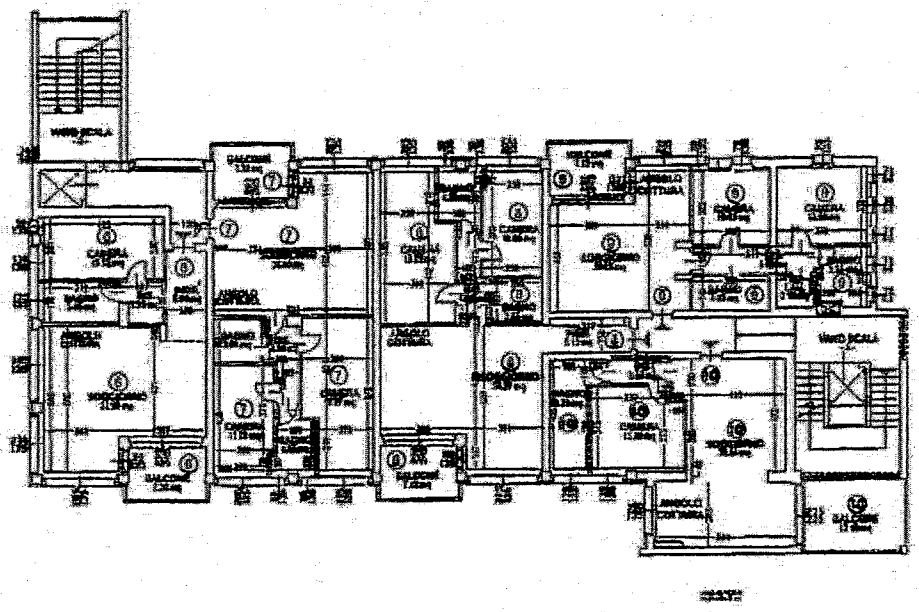
OGGETTO: CALCOLO TABELLE MILLESIMALI

ELABORATO: PIANTA PIANO INTERRATO

1

SCALA: 1:200

NORD

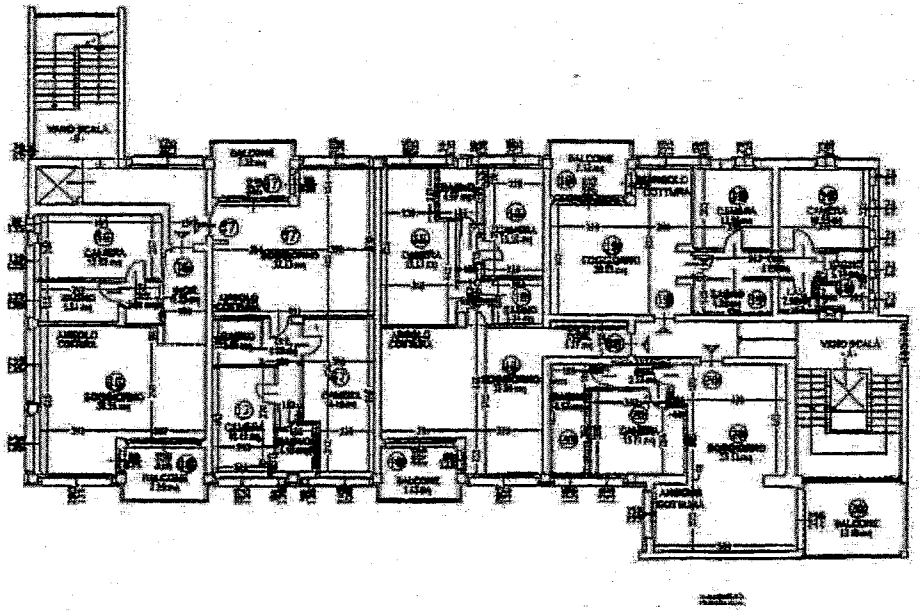


PIANTA PIANO PRIMO H.285

[redacted]

[redacted]	
OGGETTO: CALCOLO TABELLE MILLESIMALI	
ELABORATO: PIANTA PIANO PRIMO	3

NORD



PIANTA PIANO TERZO H.285

[redacted]	
CALCOLO TABELLE MILLESIMALI	
PIANTA PIANO TERZO	5

ALLEGATO 2

STUDIO TECNICO GEOM. FRANCO MAGNI

24121 BERGAMO - VIA MASONE, 11 Tel. 035 / 32 02 32 Fax 035 / 41 78 813
E-mail: franco.magni@geopec.it

Bergamo, 16.01.2017

Spett.le
[redacted]

p.c. Gentile avv.ti
EUGENIO RAVASIO
eugenio.ravasio@bergamo.pecavvocati.it
LAURA RINALDI
laura.rinaldi@bergamo.pecavvocati.it

- Tribunale di Bergamo - ***Procedura Esecutiva n. 338/16***
promossa da: [redacted]
contro: [redacted]
- ***ns rif.*** T530

Io sottoscritto, Geom. Franco Magni libero professionista incaricato dall'Ill. Giudice dell'Esecuzione nella procedura immobiliare sopra indicata, comunico che per procedere nell'incarico devo necessariamente ispezionare gli immobili pignorati non ancora visionati (foglio. 26 mapp.2247 sub.712-715 e mapp.1863 sub.701-702), e a tal fine fisso il sopralluogo **venerdì 20.01.2017 alle ore 14.00 a Seriate (Bg), via Cesare Battisti n.29/31** e pertanto **vi invito a rendere possibile tale ispezione.**

Al fine di facilitare gli accertamenti, per tale data, vi invito a presentarmi tutta la documentazione tecnica in vostro possesso, quale atto di acquisto, concessioni e/o licenze edilizie, certificazioni impianti, libretto manutenzione caldaia, certificazione energetica ed eventuali contratti d'affitto in essere.

Cordiali saluti.

Geom. Franco Magni

Franco Magni pec

Da: Franco Magni pec <franco.magni@geopec.it>
Inviato: lunedì 16 gennaio 2017 11:07
A: 'eugenio.ravasio@bergamo.pecavvocati.it'; 'laura.rinaldi@bergamo.pecavvocati.it'
Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 338/1[redacted]
Allegati: L.20.01.2017 sp.pdf

V. lettera allegata.
Cordiali saluti

FRANCO MAGNI
VIA MASONE, 11
24121 BERGAMO
TEL. 035.220232
FAX. 035.213179
magni@francomagni.it

IMPORTANTE: Il contenuto di questa e-mail e degli eventuali allegati, è strettamente confidenziale e destinato alla/e persona/e a cui è indirizzato. Se avete ricevuto per errore questa e-mail, Vi preghiamo di segnalarcelo immediatamente e di cancellarla dal vostro computer. E' fatto divieto di copiare e divulgare il contenuto di questa e-mail. Ogni utilizzo abusivo delle informazioni qui contenute da parte di persone terze o comunque non indicate nella presente e-mail, potrà essere perseguito ai sensi di legge.

Franco Magni pec

Da: posta-certificata@sicurezzapostale.it
Inviato: lunedì 16 gennaio 2017 11:07
A: franco.magni@geopec.it
Oggetto: CONSEGNA: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 338/16 [redacted]

Allegati: daticert.xml; postacert.eml (63,4 KB)
Firmato da: posta-certificata@sicurezzapostale.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 16/01/2017 alle ore 11:06:36 (+0100) il messaggio
"Procedura Esecutiva Immobiliare n. 338/16 [redacted]
"franco.magni@geopec.it"
ed indirizzato a "laura.rinaldi@bergamo.pecavvocati.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec282.20170116110631.07083.08.1.84@pec.aruba.it

Franco Magni pec

Da:	posta-certificata@sicurezzapostale.it
Inviato:	lunedì 16 gennaio 2017 11:07
A:	franco.magni@geopec.it
Oggetto:	CONSEGNA: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 338/1[redacted]
Allegati:	daticert.xml; postacert.eml (63,4 KB)
Firmato da:	posta-certificata@sicurezzapostale.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 16/01/2017 alle ore 11:06:36 (+0100) il messaggio
"Procedura Esecutiva Immobiliare n. 338/16[redacted]
"franco.magni@geopec.it"
ed indirizzato a "eugenio.ravasio@bergamo.pecavvocati.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec282.20170116110631.07083.08.1.84@pec.aruba.it

ALLEGATO 3

STUDIO TECNICO GEOM. FRANCO MAGNI

24121 BERGAMO - VIA MASONE, 11 Tel. 035 / 22 02 32 Fax 035 / 21 31 79
E-mail: franco.magni@geopec.it

Bergamo, 30.01.2017

Spett.le
[redacted]

p.c. Gentile avv.ti
EUGENIO RAVASIO
eugenio.ravasio@bergamo.pecavvocati.it
LAURA RINALDI
laura.rinaldi@bergamo.pecavvocati.it

- Tribunale di Bergamo - ***Procedura Esecutiva n. 338/16***
promossa da: [redacted]
contro: [redacted]
- ***ns rif.*** T530

Con riferimento alla procedura esecutiva sopra indicata, poiché il giorno 20.01.2017, non ho potuto effettuare l'ispezione dell'appartamento piano 1 scala A mappale 712 e dell'appartamento piano 2 scala A mappale 715 occupato da [redacted] facenti parte del Condominio [redacted] ubicato nel comune di Seriate (Bg), via Cesare Battisti n.29/31, regolarmente annunciatavi con e-mail e raccomandata del 16.01.2017, comunico che il giorno **06.02.2017 alle ore 17.00** effettuerò i sopralluoghi e pertanto vi invito a rendere possibile tali ispezioni.

Comunico inoltre che l'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione mi ha autorizzato ad avvalermi della Forza Pubblica, con l'assistenza del fabbro, per accedere agli immobili.
Al fine di evitare questa spiacevole circostanza, vi invito a volermi comunicare, entro **il 01.02.2017**, la vostra disponibilità a rendere possibile l'ispezione delle unità immobiliari sopra individuate facenti parte del Condominio Aurora, in **via Cesare Battisti n.29/31** per il giorno **06.02.2017.**

Cordiali saluti.

Geom. Franco Magni

Franco Magni pec

Da: Franco Magni pec <franco.magni@geopec.it>
Inviato: lunedì 30 gennaio 2017 09:54
A: [redacted]
Cc: 'eugenio.ravasio@bergamo.pecavvocati.it'; 'laura.rinaldi@bergamo.pecavvocati.it'
Oggetto: Procedura Esecutiva n. 338/201[redacted]
Allegati: L.06.02.2017 sp .pdf

V. lettera allegata.
Cordiali saluti

FRANCO MAGNI
VIA MASONE, 11
24121 BERGAMO
TEL. 035.220232
FAX. 035.213179
magni@francomagni.it

IMPORTANTE: Il contenuto di questa e-mail e degli eventuali allegati, è strettamente confidenziale e destinato alla/e persona/e a cui è indirizzato. Se avete ricevuto per errore questa e-mail, Vi preghiamo di segnalarcelo immediatamente e di cancellarla dal vostro computer. E' fatto divieto di copiare e divulgare il contenuto di queste e-mail. Ogni utilizzo abusivo delle informazioni qui contenute da parte di persone terze o comunque non indicate nella presente e-mail, potrà essere perseguito ai sensi di legge.

Franco Magni pec

Da:	posta-certificata@pec.aruba.it
Inviato:	lunedì 30 gennaio 2017 09:54
A:	franco.magni@geopec.it
Oggetto:	CONSEGNA: Procedura Esecutiva n. 338/2016 [redacted]
Allegati:	daticert.xml; postacert.eml (173 KB)
Firmato da:	posta-certificata@pec.aruba.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 30/01/2017 alle ore 09:54:24 (+0100) il messaggio
"Procedura Esecutiva n. 338/2016 [redacted]
"franco.magni@geopec.it"
ed indirizzato a [redacted]
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec282.20170130095423.26249.02.1.84@pec.aruba.it

Franco Magni pec

Da:	posta-certificata@sicurezzapostale.it
Inviato:	lunedì 30 gennaio 2017 09:55
A:	franco.magni@geopec.it
Oggetto:	CONSEGNA: Procedura Esecutiva n. 338/2016 [redacted]
Allegati:	daticert.xml
Firmato da:	posta-certificata@sicurezzapostale.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 30/01/2017 alle ore 09:54:30 (+0100) il messaggio
"Procedura Esecutiva n. 338/2016 [redacted]
"franco.magni@geopec.it"
ed indirizzato a "eugenio.ravasio@bergamo.pecavvocati.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec282.20170130095423.26249.02.1.84@pec.aruba.it

Franco Magni pec

Da:	posta-certificata@sicurezzapostale.it
Inviato:	lunedì 30 gennaio 2017 09:55
A:	franco.magni@geopec.it
Oggetto:	CONSEGNA: Procedura Esecutiva n. 338/2016 [redacted]
Allegati:	daticert.xml
Firmato da:	posta-certificata@sicurezzapostale.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 30/01/2017 alle ore 09:54:30 (+0100) il messaggio
"Procedura Esecutiva n. 338/201[redacted]
"franco.magni@geopec.it"
ed indirizzato a "laura.rinaldi@bergamo.pecavvocati.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec282.20170130095423.26249.02.1.84@pec.aruba.it

ALLEGATO 4

AGENZIA
DELLE ENTRATE
DI MILANO 1
28/09/2016
N.ro. 31668
Serie 1T
Esatti € 2.846,00

CONTRATTO DI CESSIONE DI RAMO D'AZIENDA

I sottoscritti:

- [redacted] che interviene al presente atto nella sua qualità di procuratore speciale della società [redacted] capitale sociale euro [redacted] interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di [redacted] con numero di iscrizione e codice fiscale [redacted] munito degli occorrenti poteri in forza di procura speciale autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Maurizio Baldacchino, di Portoferraio, in data 10 agosto 2016, repertorio n. 88622 che, in originale, si allega al presente atto con la lettera "A";

(di seguito denominata "parte venditrice, o cedente")

- [redacted] per la carica presso la sede sociale che interviene quale persona designata dall'amministratore unico [redacted] capitale sociale euro 20.000,00 interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di [redacted] codice fiscale [redacted] della società [redacted] con sede in [redacted] capitale sociale euro [redacted] centomila/00) versato per euro [redacted] iscritta presso il registro delle imprese di [redacted] codice fiscale [redacted] REA n. [redacted] munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale;

(in prosieguo denominata anche "parte acquirente/cessionaria"),

premesso che:

a) la parte cedente è esclusiva titolare del ramo d'azienda sita in Seriate, avente per oggetto l'attività di gestione immobiliare;

convengono quanto segue:

Art. 1) - Natura della premessa -

La premessa è patto, e si ha qui per integralmente ripetuta e trascritta.

Art. 2) - Consenso negoziale ed oggetto -

La società [redacted], come sopra rappresentata, vende alla Società [redacted] che a mezzo del suo legale rappresentante, accetta ed acquista, la piena proprietà del ramo d'azienda oggetto del presente atto.

Art. 3) - Precisazioni - Determinazione dei valori - Successione nei contratti - Disciplina dei crediti e debiti relativi al ramo d'azienda ceduto -

A) Il ramo d'azienda commerciale di cui sub a) della premessa viene ceduto e trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Studio Notarile Associato
de Vivo - Tacchini
Largo Donegani, 2 20121 Milano (MI)
Tel.: +39 02 80683.1 R.A. - Fax +39 02 72002454 - Email: info@tdlex.net
www.tdlex.net

La vendita comprende l'avviamento commerciale, nonché tutte le merci, attrezzature e beni mobili che arredano e corredano il ramo d'azienda ceduta, quali risultanti dall'elenco che si allega al presente atto sotto la lettera "B", nonchè gli immobili infra meglio descritti e tutti i diritti connessi a qualsiasi procedimento e/o azione legale e/o commerciale attiva verso terzi, in corso o da attivare in futuro.

B) Alle merci, alle attrezzature, agli arredi, agli immobili ed all'avviamento commerciale vengono pattiziamente attribuiti i seguenti valori:

- mobili, attrezzature ed arredi: euro 300,00 (trecento/00);
- immobili: euro 801.447,16 (ottocentounomilaquattrocentoquarantasette/16), meglio dettagliato nell'elenco che si allega ub "B1";
- avviamento: euro 15.000,00 (quindicimila/00).

C) La cessione avviene con accollo delle passività del valore complessivo di euro 801.668,84 (ottocentounomilaseicentosessantotto/84), meglio dettagliati nel documento allegato sub "C".

Sono esclusi invece dalla cessione i crediti e le passività non elencate inerenti al ramo d'azienda in argomento, che pertanto resteranno, rispettivamente, a favore ed a carico della parte cedente.

In considerazione di quanto precede, il valore dell'azienda è quindi di euro 15.078,32 (quindicimilasettantotto/32).

D) Ai sensi dell'art. 2558, codice civile, la parte cessionaria subentra nei contratti stipulati per l'esercizio del ramo d'azienda.

Art. 4) - Prezzo - Termini e modalità di pagamento -

Il prezzo della presente cessione è stato convenuto in complessivi - Euro 15.078,32 (quindicimilasettantotto/32), che sarà pagato entro il 30 settembre 2016.

La parte venditrice rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

Art. 5) - Possesso -

La parte cessionaria consegue l'immediato possesso del ramo d'azienda ceduto, e da tale momento ne sopporterà gli oneri e godrà dei relativi frutti. La consegna del ramo d'azienda avviene in data odierna.

Art. 6) - Garanzie -

La parte cedente garantisce la piena e libera disponibilità dell'azienda commerciale di cui trattasi, garantendo altresì che sulla stessa non gravano oneri, pesi, pegni, ipoteche, privilegi vincoli o gravami di qualsiasi specie e natura o pretese di ogni genere da parte di terzi.

Il ramo d'azienda in oggetto viene quindi trasferito libero da ogni onere quali imposte, tasse in corso di accertamento o da accertarsi. La parte cedente garantisce la correttezza formale e sostanziale, civile e tributaria, delle scritture

contabili.
La parte cessionaria, pertanto, sarà tenuta indenne dalla parte venditrice da ogni pretesa relativa l'azienda oggetto della presente cessione.
La parte cedente dichiara inoltre di non avere rapporti di lavoro dipendente relativi alla predetta azienda la quale, pertanto, viene ceduta libera anche da pretese di personale già dipendente, nonché da ogni onere e gravame verso gli Istituti Previdenziali, Assicurativi ed Esattoriali.
In ogni caso, con il presente accordo la parte cedente si obbliga fin da ora a tenere manlevata e indenne la parte cessionaria da qualsivoglia pretesa, richiesta di risarcimento danni, rivendicazione, azione, procedimento giudiziale, responsabilità, danno e qualsivoglia altra azione che siano eventualmente instaurate dai dipendenti che hanno intrattenuto rapporti di lavoro, di qualsiasi natura, con la parte cedente in relazione al ramo d'azienda che viene ceduta e per tutto il periodo anteriore alla presente cessione. Resta inteso che tale manleva varrà per qualsiasi somma la parte cessionaria fosse tenuta a corrispondere a seguito di tali pretese, rivendicazioni e azioni, ivi compresi interessi, rivalutazione monetaria e spese legali.
In particolare, la parte cedente sarà esclusivamente responsabile per il pagamento ai propri dipendenti del TFR maturato alla data della presente cessione e lasciato in azienda, nonché delle ferie ed i permessi maturati e non goduti fino alla data della cessione.
Secondo quanto convenuto nel precedente Art. 2), sono inoltre esclusi dalla cessione i crediti ed i debiti non elencati inerenti all'azienda in argomento, che pertanto resteranno, rispettivamente, a favore ed a carico della parte venditrice, obbligandosi quest'ultima a rimborsare immediatamente alla parte acquirente quanto questa fosse tenuta a pagare per effetto di quanto disposto dall'art. 2560 cod. civ., nonché in dipendenza della responsabilità solidale per debiti di imposta prevista dall'art. 14 del D.Lgs. n. 472/1997.
Resta inteso che la parte acquirente non risponde di nessun debito, ad eccezione di quelli elencati (anche se non ancora determinato o scaduto) che abbia origine da atti, fatti e/o circostanze anteriori al momento della consegna dei beni aziendali, in particolare non risponde di eventuali debiti fiscali (anche se non ancora accertati) relativi alla gestione aziendale anteriore al momento della consegna.
La parte cedente si impegna pertanto a manlevare la parte cessionaria da eventuali atti esecutivi e/o conservativi che, in relazione ai debiti di cui sopra, potessero essere promossi sui beni oggetto del presente contratto.
Art. 7) - Voltura delle autorizzazioni amministrative -
La parte cedente presta fin d'ora ogni più ampio consenso

per la voltura, a nome della parte cessionaria di tutte le autorizzazioni amministrative di cui sub b) della premessa ed inerenti all'azienda venduta, esonerando pertanto le Autorità competenti da qualsiasi responsabilità in merito.
La parte cessionaria viene pertanto espressamente autorizzata ad esperire le pratiche che si renderanno necessarie per operare le predette volture a suo nome. La stessa parte cedente si impegna sin d'ora a sottoscrivere tutti gli atti che saranno necessari, ed a porre in essere tutto quanto di sua pertinenza, onde consentire alla parte acquirente il subingresso nelle predette autorizzazioni amministrative.

Art. 8) - Divieto di concorrenza -

Ai sensi dell'art. 2557, cod. civ., i contraenti convengono che la parte cedente dovrà astenersi, per il periodo di cinque anni dalla data odierna, dall'iniziare una nuova impresa che per oggetto, ubicazione od altre circostanze sia in grado di sviare la clientela dell'azienda ceduta. In ordine alla ubicazione, i contraenti precisano che il detto limite opera esclusivamente per la distanza di 1.000 (mille) metri lineari rispetto all'ubicazione dell'azienda ceduta.

*****

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI
COMPENDIO DEL RAMO D'AZIENDA CEDUTO

- in Comune di Seriate, via Cesare Battisti n. 29:
-- appartamento al piano terreno, con annessa antistante e retrostante area di pertinenza, della consistenza complessiva di vani catastali 5,5 (cinque virgola cinque);
-- appartamento al piano primo della consistenza complessiva di vani catastali 3,5 (tre virgola cinque);
-- appartamento al piano primo della consistenza complessiva di vani catastali 5 (cinque);
-- appartamento al piano primo della consistenza complessiva di vani catastali 4,5 (quattro virgola cinque);
-- appartamento al piano primo della consistenza complessiva di vani catastali 3,5 (tre virgola cinque);
-- appartamento al piano secondo, della consistenza complessiva di vani catastali 3,5 (tre virgola cinque);
-- appartamento al piano secondo, della consistenza complessiva di vani catastali 3,5 (tre virgola cinque);
-- appartamento al piano terzo, della consistenza complessiva di vani catastali 4,5 (quattro virgola cinque);
-- posto auto coperto al piano interrato, della superficie complessiva di mq. 13 (tredici) catastali;
-- posto auto coperto al piano interrato, della superficie complessiva di mq. 13 (tredici) catastali;
-- posto auto coperto al piano interrato, della superficie complessiva di mq. 13 (tredici) catastali;
-- posto auto coperto al piano interrato, della superficie complessiva di mq. 13 (tredici) catastali;

-- fabbricato ad uso industriale (opificio), articolato in piano interrato, terreno e primo, con annessa area di pertinenza;
-- fabbricato ad uso industriale (cabine elettriche) al piano terreno.
Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:
- foglio 26, mappale 2247, subalterno 706, via Cesare Battisti n. 29, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 110 (totale escluse aree scoperte mq. 105), rendita catastale euro 454,48;
- foglio 26, mappale 2247, subalterno 710, via Cesare Battisti n. 29, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 79 (totale escluse aree scoperte mq. 75), rendita catastale euro 289,22;
- foglio 26, mappale 2247, subalterno 711, via Cesare Battisti n. 29, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 102 (totale escluse aree scoperte mq. 100), rendita catastale euro 413,17;
- foglio 26, mappale 2247, subalterno 712, via Cesare Battisti n. 29, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 90 (totale escluse aree scoperte mq. 88), rendita catastale euro 371,85;
- foglio 26, mappale 2247, subalterno 713, via Cesare Battisti n. 29, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 80 (totale escluse aree scoperte mq. 78), rendita catastale euro 289,22;
- foglio 26, mappale 2247, subalterno 715, via Cesare Battisti n. 29, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 80 (totale escluse aree scoperte mq. 75), rendita catastale euro 289,22;
- foglio 26, mappale 2247, subalterno 718, via Cesare Battisti n. 29, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 81 (totale escluse aree scoperte mq. 79), rendita catastale euro 289,22;
- foglio 26, mappale 2247, subalterno 724, via Cesare Battisti n. 29, piano 3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 95 (totale escluse aree scoperte mq. 93), rendita catastale euro 371,85;
- foglio 26, mappale 2247, subalterno 737, via Cesare Battisti n. 29, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 14,

rendita catastale euro 29,54;
- foglio 26, mappale 2247, subalterno 739, via Cesare Battisti n. 29, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, rendita catastale euro 29,54;
- foglio 26, mappale 2247, subalterno 740, via Cesare Battisti n. 29, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 14, rendita catastale euro 29,54;
- foglio 26, mappale 2247, subalterno 741, via Cesare Battisti n. 29, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 14, rendita catastale euro 29,54;
- foglio 26, mappale 1863, subalterno 701, via Cesare Battisti n. 29, piano T-1-S1, categoria D/1, rendita catastale euro 10.845,59;
- foglio 26, mappale 1863, subalterno 702, via Cesare Battisti n. 29, piano T, categoria D/1, rendita catastale euro 144,61.
Coerenze in contorno ed in senso orario:
- dell'appartamento al sub. 706 e dell'area di pertinenza a corpo: altra unità immobiliare al sub. 709, proprietà di terzi, altra unità immobiliare al sub. 707, enti comuni, altra unità immobiliare al sub. 705;
- degli appartamenti ai subb. 710, 711 e 712 a corpo: altra unità immobiliare al sub. 714, prospetto su area al sub. 707, prospetto su enti comuni al sub. 701, enti comuni al sub. 702, prospetto su enti comuni ai sub. 701 e 704, prospetto su proprietà al mappale 1863;
- dell'appartamento al sub. 713: prospetto su mappale 742, enti comuni al sub. 703, altra unità immobiliare sub. 714, prospetto su area al sub. 708;
- dell'appartamento al sub. 715: altra unità immobiliare al sub. 716, enti comuni al sub. 702, prospetto su enti comuni al sub. 704, prospetto su proprietà al mappale 1863;
- dell'appartamento al sub. 718: altra proprietà, enti comuni al sub. 703, altra unità immobiliare al sub. 719, prospetto su area al sub. 708;
- dell'appartamento al sub. 724: altra unità immobiliare al sub. 723, enti comuni al sub. 703, prospetto su area al sub. 709, altra unità immobiliare al sub. 721, prospetto su area al sub. 709;
- del posto auto al sub. 737: enti comuni al sub. 704 per due lati, posto auto al sub. 738, altra proprietà;
- dei posti auto ai sub. 739, 740 e 741 a corpo: posto auto al sub. 738, enti comuni al sub. 704 per due lati, altra proprietà;
- dell'opificio con annessa area e delle cabine elettriche a corpo: proprietà ai mappali 1856, 1858, 1857, 2243, proprietà al mappale 1863 sub. 3, proprietà ai mappali 2247

e 140.
Salvo errori e come in fatto.
Art. 9) - Conformità catastale
Ai sensi dell'articolo 29, comma 1-bis, legge 27 febbraio 1985, n. 52:
- a seguito di ispezioni effettuate dal Notaio autenticante nei registri catastali e immobiliari:
-- quanto in oggetto risulta correttamente intestato alla società cedente;
-- i suddetti dati di identificazione catastale sono quelli riferiti alla planimetria depositata in Catasto e raffigurante i beni in oggetto che si allega al presente atto con la lettera "D";
-- è stata verificata la conformità tra gli intestatari catastali dei beni in oggetto con le risultanze dei Registri Immobiliari;
- la società cedente dichiara che i suddetti dati di identificazione catastale e la predetta raffigurazione planimetrica sono conformi allo stato di fatto dei beni in oggetto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.
Art. 10) - provenienza
La società cedente, come sopra rappresentata, dichiara che gli immobili in oggetto sono pervenuti per averli edificati su terreni acquistati in forza dei seguenti titoli:
- atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Alfonso Barbato, di Bergamo, in data 17 ottobre 1977, repertorio n. 158593, registrato a Bergamo il 28 ottobre 1977 al n. 16152 e trascritto a Bergamo il 15 novembre 1977 ai nn. 22519/18274 con il quale la società [redacted] ha venduto alla società [redacted] la piena proprietà degli immobili originari di quanto in oggetto;
- verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal notaio Fausto Begnis, di Bergamo, in data 29 settembre 1981, repertorio n. 66059/14192, registrato a Bergamo il 13 ottobre 1981 con il quale la predetta società [redacted] ha variato la propria denominazione i[redacted]
Art. 11) - garanzie
La società cedente, come sopra rappresentata, presta tutte le garanzie previste dalla legge per ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando che su quanto alienato non gravano pesi, oneri, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, diritti reali o personali spettanti a terzi, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli che ne limitino il pieno godimento e la libera disponibilità, ad eccezione:
- dell'ipoteca iscritta a Bergamo il 9 dicembre 2004 ai nn. 67582/18350 a favore della "BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.", gravante sugli immobili di cui al foglio 26,

mappale 2247, subalterni 706, 710, 711, 712, 713, 715 e 718;
- dell'ipoteca iscritta a Bergamo il 31 maggio 2007 ai nn. 34547/8861 a favore della "BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.", gravante sull'immobile di cui al foglio 26, mappale 2247, subalterno 737;
- della domanda giudiziale trascritta a Bergamo il 21 novembre 2007 ai nn. 71244/40754 a favore dei signori [redacted] sede in [redacted] della signora [redacted] avente per oggetto "Dichiarare l'inesistenza ai sensi del 949 CC della servitù di passaggio e/o di qualsiasi altro diritto reale da parte del fondo al foglio 26 mappale 2247 da sub. 701 a sub. 742 e accertare la comproprietà del mappale 1868 sub.ni 703, 704 e 701", gravante sugli immobili di cui al foglio 26, mappale 2247, subalterni 706, 710, 711, 712, 713, 715, 724, 737, 739, 740 e 741;
- dell'ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo il 4 giugno 2015 ai nn. 21636/3476 a favore di [redacted] gravante su tutti gli immobili;
- dell'ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo il 4 giugno 2015 ai nn. 21637/3477 a favore di [redacted] gravante su tutti gli immobili;
- dell'ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo il 19 giugno 2015 ai nn. 23972/3891 a favore di [redacted] gravante su tutti gli immobili;
- dell'ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo il 2 marzo 2016 ai nn. 8456/1343 a favore di [redacted] gravante su tutti gli immobili;
- del pignoramento trascritto a Bergamo il 29 marzo 2016 ai nn. 13710/8877 a favore di [redacted] gravante su tutti gli immobili, formalità tutte ben note all'odierna parte cessionaria.

Art. 12) - Dichiarazioni prescritte dalla normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia

La signora [redacted] nella sua qualità, consapevole delle responsabilità e sanzioni, anche penali, previste dalla legge in caso di dichiarazioni mendaci e falsità in atti, ai sensi e per gli effetti degli artt. 47, 48 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, a titolo di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, in relazione a quanto trasferito, dichiara che;
- per quanto concerne gli immobili insistenti sul mappale 2247:
a) le relative opere di realizzazione sono state poste in essere in forza data anteriore al primo settembre 1967;
b) per successivi interventi edilizi sono stati

presentati/rilasciati al/dal Comune di Seriate i seguenti provvedimenti:
- concessione edilizia rilasciata in data 15 dicembre 1989 n. 38 pratica edilizia;
- concessione edilizia rilasciata in data 18 maggio 1990 n. 10 pratica edilizia;
- permesso di costruire n. E/04/187 rilasciato in data 13 ottobre 2004;
- denuncia di inizio attività presentata in data 28 luglio 2005 n. E/04/187/2 n. 19469 di protocollo;
- permesso di costruire in variante n. E/04/187/3 rilasciato in data 28 marzo 2006;
- denuncia di inizio attività presentata in data 14 novembre 2006 n. E/04/187/4 n. 25184 di protocollo con inizio lavori in data 1° aprile 2005 e fine lavori in data 29 dicembre 2006;
- richiesta del certificato di agibilità presentata in data 1° agosto 2007 n. 16533 di protocollo;
c) la relativa configurazione, consistenza, superficie coperta ed utile, volumetria complessiva e destinazione d'uso sono interamente conformi a quelle autorizzate.
- per quanto concerne gli immobili insistenti sul mappale 1863:
a) le relative opere di realizzazione sono state poste in essere in forza data anteriore al primo settembre 1967;
b) la relativa configurazione, consistenza, superficie coperta ed utile, volumetria complessiva e destinazione d'uso sono interamente conformi a quelle autorizzate.

Art. 13) - Dichiarazioni in ordine alla certificazione energetica degli edifici

La signora [redacted] nella sua qualità, dichiara che il presente contratto è soggetto alla disciplina di cui al d. lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e all'articolo 10, comma 3, del. Giunta Regionale Lombardia 22 dicembre 2008, n. 8745, e successive modifiche, e consegna, per allegarli al presente contratto in unico inserto con la lettera "E", i seguenti attestati di prestazione/certificazione energetica relativi ai beni in oggetto:
- con scadenza in data 30 novembre 2010 per l'immobile di cui al sub. 706;
- con scadenza in data 13 maggio 2026 per l'immobile di cui al sub. 710;
- con scadenza in data 13 maggio 2026 per l'immobile di cui al sub. 711;
- con scadenza in data 13 maggio 2026 per l'immobile di cui al sub. 712;
- con scadenza in data 4 maggio 2026 per l'immobile di cui al sub. 713;
- con scadenza in data 13 maggio 2026 per l'immobile di cui

al sub. 715;
- con scadenza in data 6 maggio 2026 per l'immobile di cui al sub. 718;
- con scadenza in data 6 maggio 2026 per l'immobile di cui al sub. 724;
- con scadenza in data 18 luglio 2026 per l'immobile di cui al sub. 701 del mappale 1863;
- con scadenza in data 18 luglio 2026 per l'immobile di cui al sub. 702 del mappale 1863;
che essa società dichiara esser stati redatti, a norma di legge, da soggetto certificatore registrato nel Catasto Energetico, estraneo alla proprietà, alla progettazione e alla realizzazione dell'edificio.
La società cedente dichiara inoltre che, dal giorno dell'avvenuto rilascio dei predetti attestato di certificazione/prestazione energetica ad oggi, non sono stati effettuati mutamenti di destinazione d'uso o interventi che modifichino la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto in oggetto.
La società cessionaria da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione/prestazione energetica dei beni in oggetto.
Art. 14) - Trattamento tributario - spese -
Ai fini del presente, l'imposta di registro è determinata ai sensi dell'art. 23 del d.p.r. n. 131/1986.
Le spese e gli onorari notarili, nonché ogni altro onere relativo al presente contratto di cessione di ramo d'azienda, saranno a carico della parte cessionaria.
Art. 15) - Rinvio -
Per quant'altro non previsto nel presente contratto, le parti si riportano alle vigenti norme del codice civile, alle leggi speciali in materia di cessione del ramo d'azienda ed, in mancanza, agli usi locali.
Art. 16) - Controversie -
Qualsiasi controversia dovesse sorgere in ordine alla interpretazione e/o esecuzione del presente contratto sarà devoluta alla competenza del Tribunale di Milano.
F.to [redacted]
F.to [redacted]
N. 34068 di Repertorio N. 18924 di Raccolta
AUTENTICA DI FIRME
Certifico io sottoscritto dr. Ciro de Vivo, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, che i signori:
- [redacted]
[redacted] domiciliato per la carica presso la sede sociale che è intervenuto al presente atto nella sua qualità di procuratore speciale della società "[redacted] sede in [redacted] sociale euro [redacted] interamente versato, iscritta

presso il Registro delle Imprese di Bergamo con numero di iscrizione e codice fiscale [redacted] R.E.A. n. [redacted] munito degli occorrenti poteri in forza di procura speciale autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Maurizio Baldacchino, di Portoferraio, in data 10 agosto 2016, repertorio n. 88622 che, in originale, si trova allegata al presente atto con la lettera "A";

- [redacted] domiciliato per la carica presso la sede sociale che interviene quale persona designata dall'amministratore unico [redacted] capitale sociale euro [redacted] interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di [redacted] codice fiscale [redacted] della società [redacted] con sede in [redacted] capitale sociale euro [redacted] (centomila/00) versato per euro [redacted] iscritta presso il registro delle imprese di Bergamo - codice fiscale [redacted] REA n. [redacted] munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale;

della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno sottoscritto alla mia presenza in calce e a margine il presente atto, previa lettura da me datane agli stessi, alle ore dodici e minuti quaranta.

Milano, Largo Donegani, n. 2, il giorno nove settembre duemilasedici.

F.to Ciro de Vivo - Notaio

ALLEGATO "A" AL
N. 34068 DI REP.
N. 18924 DI RACC.

Repertorio n.88622

PROCURA SPECIALE

La sottoscritta:

- [redacted] domiciliata per la carica presso la sede sociale, libera professionista (Codice Fiscale: [redacted] titolare della Carta di identità n. [redacted] rilasciata dal Comune di [redacted] la quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico, con tutti i poteri di firma e rappresentanza della società [redacted] con sede in [redacted] capitale sociale Euro [redacted] (centomila virgola zero zero), interamente versato, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [redacted] iscritta al n. [redacted] del Repertorio Economico Amministrativo presso la C.C.I.A.A. [redacted] munita degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale;

con il presente atto nomina e costituisce procuratore speciale il signor:

- [redacted]

affinché, in nome e per conto della società mandante, ceda alla Società "[redacted] iscritta presso il registro delle imprese di [redacted] codice fiscale [redacted] la componente mobiliare e immobiliare del ramo di azienda corrente in Seriate, Via Cesare Battisti n. 29, avente per oggetto l'attività di gestione immobili propri.

Al procuratore vengono conferiti tutti i poteri necessari ed opportuni per il miglior espletamento di quanto autorizzato, e pertanto, ad a mero titolo esemplificativo, quest'ultimo tra l'altro potrà:

1. intervenire nel contratto di cessione, sottoscrivendolo nei modi di legge;

2. descrivere meglio il compendio aziendale in oggetto, individuandone le componenti, l'avviamento, i contratti, le attività e le passività ed ogni altro bene allo stesso riconducibile, anche eventualmente con diversi e/o più esatti dati; individuare e descrivere la componente immobiliare del ramo d'azienda in oggetto;

3. stabilire tutte le clausole e condizioni;

4. convenire il prezzo di vendita, riscuoterlo ovvero dichiarare di averlo già riscosso in tutto o in parte, rilasciando relativa quietanza di saldo o parziale, pattuire eventuali dilazioni;

5. rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità;

6. approvare, redigere ed allegare documenti contabili, elenchi lavoratori ed inventari di merci; incassare il prezzo convenuto e rilasciare quietanza; rendere tutte le occorrenti dichiarazioni in materia fiscale; ad allegare atti o documenti;

7. prestare tutte le garanzie previste dalla legge per ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, indicando eventuali iscrizioni, trascrizioni ed altri pesi, vincoli o servitù;

8. far conseguire alla parte acquirente il possesso di quanto comprato contestualmente alla stipula dell'atto, nonchè fare quanto altro sarà necessario per l'espletamento del presente mandato, con promessa di rato e valido sin da ora, senza bisogno di ulteriore conferma o ratifica.

Il tutto senza alcun compenso per la parte mandataria, con obbligo di rendiconto.

La parte prende atto che il Notaio autenticante è titolare del trattamento dei dati personali contenuti nel presente atto e che lo stesso è stato autorizzato per legge, anche in mancanza del consenso della parte, con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità garante per la protezione dei dati personali.

[redacted]

[redacted]

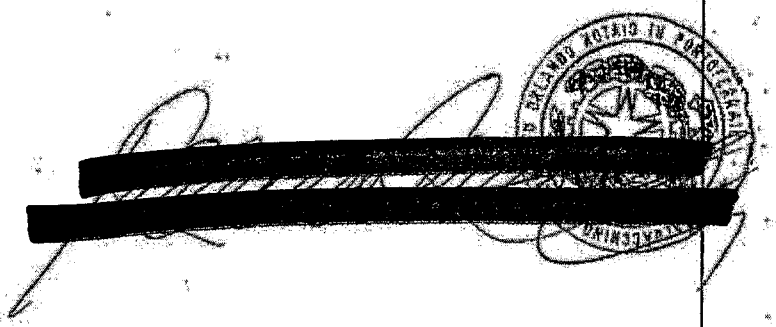
Repertorio n. 88622

AUTENTICAZIONE DI FIRMA

Il dieci agosto duemilasedici, in Portoferraio, Via Manganaro n. 64, attesto io sottoscritto Maurizio Baldacchino Notaio in Portoferraio, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Livorno, che la signora:

[redacted] domiciliata per la carica presso la sede sociale, libera professionista, titolare della Carta di identità n. [redacted] rilasciata dal Comune di [redacted] nella sua qualità di Amministratore Unico, con tutti i poteri di firma e rappresentanza della società [redacted] con sede in [redacted] n. 29, capitale sociale Eur[redacted] centomila virgola zero zero), interamente versato, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [redacted] iscritta al n[redacted] del Repertorio Economico Amministrativo presso la C.C.I.A.A. di [redacted], munita degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale;

della cui identità personale io Notaio sono certo, ha sottoscritto in calce l'atto che precede in mia presenza e vista.



ALLEGATO 5

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di BERGAMO

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI CAPITALE

[redacted]

SP8RBE

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	[redacted]
Indirizzo PEC	
Telefono	
Numero REA	
Codice fiscale	
Partita IVA	
Forma giuridica	
Data atto di costituzione	
Data iscrizione	
Data ultimo protocollo	
Amministratore Unico	

ATTIVITA'

Stato attività	attiva
Data inizio attività	15/07/1996
Attività esercitata	immobiliare - locazione di beni immobili propri e sublocazione - lavori generali- costruzioni edifici civili ed industriali.
Codice ATECO	68.2
Codice NACE	68.2
Attività Import export	-
Contratto di rete	-
Albi ruoli e licenze	-
Albi e registri ambientali	-

L'IMPRESA IN CIFRE

Capitale sociale	100.000,00
Addetti al 31/01/2001	1
Soci	2
Amministratori	1
Titolari di cariche	0
Sindaci, organi di controllo	0
Unità locali	0
Pratiche RI dal 14/01/2016	0
Trasferimenti di quote	6
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni (1)	-

CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

DOCUMENTI CONSULTABILI

Bilanci	2004 - 2003 - 2002 - 2001 - 2000 - ...
Fascicolo	sì
Statuto	sì
Altri atti	27

Le informazioni, sopra riportate, sono tutte di fonte Registro Imprese o REA (Repertorio Economico Amministrativo); si possono trovare i dettagli nella Visura o nel Fascicolo d'Impresa

(1) Da elenchi soci e trasferimenti di quote

[redacted]

Indice

1 Sede 2
2 Informazioni da statuto/atto costitutivo 2
3 Capitale e strumenti finanziari 3
4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote 3
5 Amministratori 5
6 Trasferimenti d'azienda, fusioni, scissioni, subentri 5
7 Attività, albi ruoli e licenze 6
8 Aggiornamento impresa 6

1 Sede

Indirizzo Sede legale	[redacted]
Telefono	[redacted]
Indirizzo PEC	[redacted]
Partita IVA	[redacted]
Numero REA	[redacted]

iscrizione REA	Numero repertorio economico amministrativo (REA): [redacted]
sede legale	[redacted]
indirizzo elettronico	[redacted]
partita iva	[redacted]

2 Informazioni da statuto/atto costitutivo

Registro Imprese	Data di iscrizione [redacted] Sezioni: Iscritta nella sezio[redacted]
Estremi di costituzione	Data atto di costituzione: [redacted]
Sistema di amministrazione	amministratore unico (in carica)
Oggetto sociale	OGGETTO SOCIALE: L'ASSUNZIONE DI LAVORI STRADALI ED INFRASTRUTTURALI IN GENERE, IDRAULICI, EDILI CIVILI ED INDUSTRIALI E AFFINI; - LA COMPRAVENDITA, COSTRUZIONE E GESTIONE DI ...
Poteri da statuto o da patti sociali	L'ORGANO AMMINISTRATIVO E' INVESTITO DEI PIU' AMPI POTERI PER LA GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA SOCIETA', SENZA ECCEZIONE DI SORTA, ED HA FACOLTA' DI COMPIERE TUTTI GLI ATTI CHE RITENGA OPPORTUNI PER L'ATTUAZIONE ED IL ...

Estremi di costituzione

[redacted]

iscrizione Registro Imprese	Codice fiscale e numero d'iscrizione: [redacted] del Registro delle Imprese [redacted] Precedente numero di iscrizione: [redacted] Data iscrizione [redacted]
sezioni	Iscritta nella sezione [redacted]
informazioni costitutive	Data atto di costituzione: [redacted]

Sistema di amministrazione e controllo

durata della società	Data termine: 31/12/2050
scadenza esercizi	Scadenza primo esercizio: 31/12/1996 Scadenza esercizi successivi: 31/12
forme amministrative	amministratore unico (in carica)
Oggetto sociale	OGGETTO SOCIALE: L'ASSUNZIONE DI LAVORI STRADALI ED INFRASTRUTTURALI IN GENERE, IDRAULICI, EDILI CIVILI ED INDUSTRIALI E AFFINI; - LA COMPRAVENDITA, COSTRUZIONE E GESTIONE DI IMMOBILI, SIA CIVILI CHE INDUSTRIALI, SIA RUSTICI CHE URBANI. ESSA POTRA' COMPIERE OGNI ALTRA OPERAZIONE NECESSARIA OD UTILE PER IL CONSEGUIMENTO DELLO SCOPO SOCIALE, NEI LIMITI DELLE NORME DI LEGGE.

Poteri

poteri da statuto o da patti sociali	L'ORGANO AMMINISTRATIVO E' INVESTITO DEI PIU' AMPI POTERI PER LA GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA SOCIETA', SENZA ECCEZIONE DI SORTA, ED HA FACOLTA' DI COMPIERE TUTTI GLI ATTI CHE RITENGA OPPORTUNI PER L'ATTUAZIONE ED IL RAGGIUNGIMENTO DEGLI SCOPI SOCIALI, ESCLUSI SOLTANTO QUELLI CHE LA LEGGE E IL PRESENTE STATUTO RISERVANO, IN MODO TASSATIVO, ALL'ASSEMBLEA. LA FIRMA SOCIALE E LA RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETA' DI FRONTE AI TERZI E IN GIUDIZIO SPETTANO ALL'AMMINISTRATORE UNICO O AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE ED AGLI EVENTUALI AMMINISTRATORI DELEGATI, NELL'AMBITO DEI POTERI LORO CONFERITI.

3 Capitale e strumenti finanziari

Capitale sociale in Euro	Deliberato:	100.000,00
	Sottoscritto:	92.900,00
	Versato:	92.900,00

4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

Sintesi della composizione societaria e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 26/09/2012

[redacted]

Il grafico a torta e la tabella sottostante rappresentano una sintesi della composizione societaria dell'impresa (le quote di proprietà sono sommate per titolare e poi arrotondate).
Si sottolinea che solo l'elenco dei soci, disponibile di seguito alla tabella di sintesi, fornisce la completa e dettagliata situazione societaria così come depositata.

Socio	Valore	%	Tipo diritto
[redacted]	91.971,00	99 %	proprieta'
[redacted]	929,00	1 %	proprieta'

Elenco dei soci e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 26/03/2012

capitale sociale

Capitale sociale dichiarato sul modello con cui è stato depositato l'elenco dei soci: 92.900,00 Euro

Proprieta'

[redacted]

Quota di nominali: 91.971,00 Euro
Di cui versati: [redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Tipo di diritto: proprieta'
Domicilio del titolare o rappresentante comune
[redacted]

Proprieta'

[redacted]

Quota di nominali: 929,00 Euro
Di cui versati: 929,00
Codice fiscale: [redacted]
Tipo di diritto: proprieta'
Domicilio del titolare o rappresentante comune
[redacted]

Variazioni sulle quote sociali che hanno prodotto l'elenco sopra riportato

[redacted]

pratica con atto del 16/03/2012

Data deposito: 26/03/2012
Data protocollo: 26/03/2012
Numero protocollo: BG -2012-16456

5 Amministratori

Amministratore Unico [redacted]

Forma amministrativa adottata

amministratore unico

Numero amministratori in carica: 1

Elenco amministratori

Amministratore Unico

[redacted]

Codice fiscale [redacted]

sede [redacted]

carica

amministratore unico
Nominato con atto del 29/04/2015
Data iscrizione: 22/06/2015
Durata in carica: fino alla revoca
Data presentazione carica: 28/05/2015

poteri

LA PERSONA DESIGNATA IN DATA 29/04/2015 DALLA SOCIETA' AMMINISTRATORE [redacted]
' AFFINCHE' ESERCITI LE FUNZIONI DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA'
[redacted]

6 Trasferimenti d'azienda, fusioni, scissioni, subentri

Trasferimenti d'azienda e compravendite

Tipo di atto	Data atto	N. protocollo	Cedente	Cessionario
compravendita	[redacted]			
compravendita	[redacted]			

Trasferimenti di proprietà o godimento d'azienda

compravendita
estremi della pratica
estremi ed oggetto dell'atto

Data atto: 09/09/2016
Data protocollo: 23/09/2016
Notaio: DE VIVO CIRO
Numero repertorio: 34068/18924
Cedente: [redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Cessionario: [redacted]
Codice fiscale [redacted]

Data depos[redacted]
Numero protocollo [redacted]

compravendita

Data atto: 09/09/2016

Data deposito: 23/09/2016

[redacted]

estremi della pratica
estremi ed oggetto dell'atto

Data protocollo: 23/09/2016 Numero protocollo [redacted]
Notaio: DE VIVO CIRO,
Numero repertorio: [redacted]
Cedente: [redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Cessionario: [redacted]
Codice fiscale: [redacted]

7 Attività, albi ruoli e licenze

Data d'inizio dell'attività dell'impresa 15/07/1996
Attività esercitata IMMOBILIARE - LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI PROPRI E SUBLOCAZIONE - LAVORI GENERALI- COSTRUZIONI EDIFICI CIVILI ED INDUSTRIALI.

Attività

Inizio attività
(informazione storica)
Data inizio dell'attività dell'impresa: 15/07/1996

attivita' esercitata nella sede legale
IMMOBILIARE - LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI PROPRI E SUBLOCAZIONE - LAVORI GENERALI- COSTRUZIONI EDIFICI CIVILI ED INDUSTRIALI.

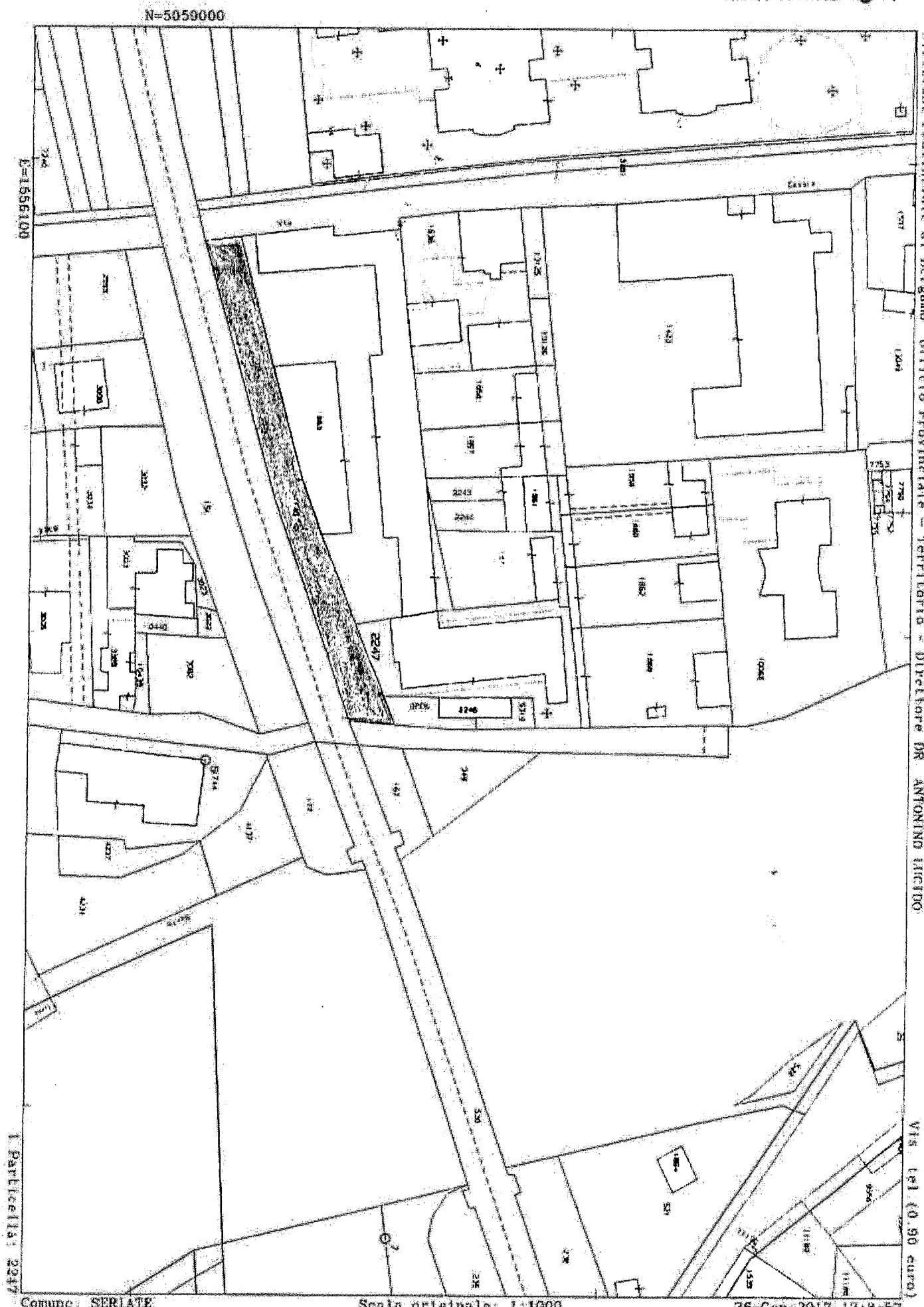
classificazione ATECORI 2007 dell'attività
(informazione di sola natura statistica)
Codice: 68.2 - affitto e gestione di immobili di proprieta' o in leasing
Importanza: P - primaria Registro Imprese
Data inizio: 15/07/1996

Addetti
(informazione di sola natura statistica)
Numero addetti dell'impresa rilevati nell'anno 2001
(Dati rilevati al 31/01/2001)
Dipendenti: 1
Totale: 1

8 Aggiornamento impresa

Data ultimo protocollo 28/05/2015

ALLEGATO 6


N=5059000
E=1556100
Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DR ANTONINO LUCIDO
Vis. tel. (0.90 euro)
I Particella: 2247
2247
2243
2244
2246
Comune: SERIATE
Foglio: 926
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
26-Gen-2017 12:8:57
Prot. n. T182233/2017

Data: 12/12/2016 - n. BG0153220 - Richiedente MAGNI FRANCO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0241349 del 06/11/2006

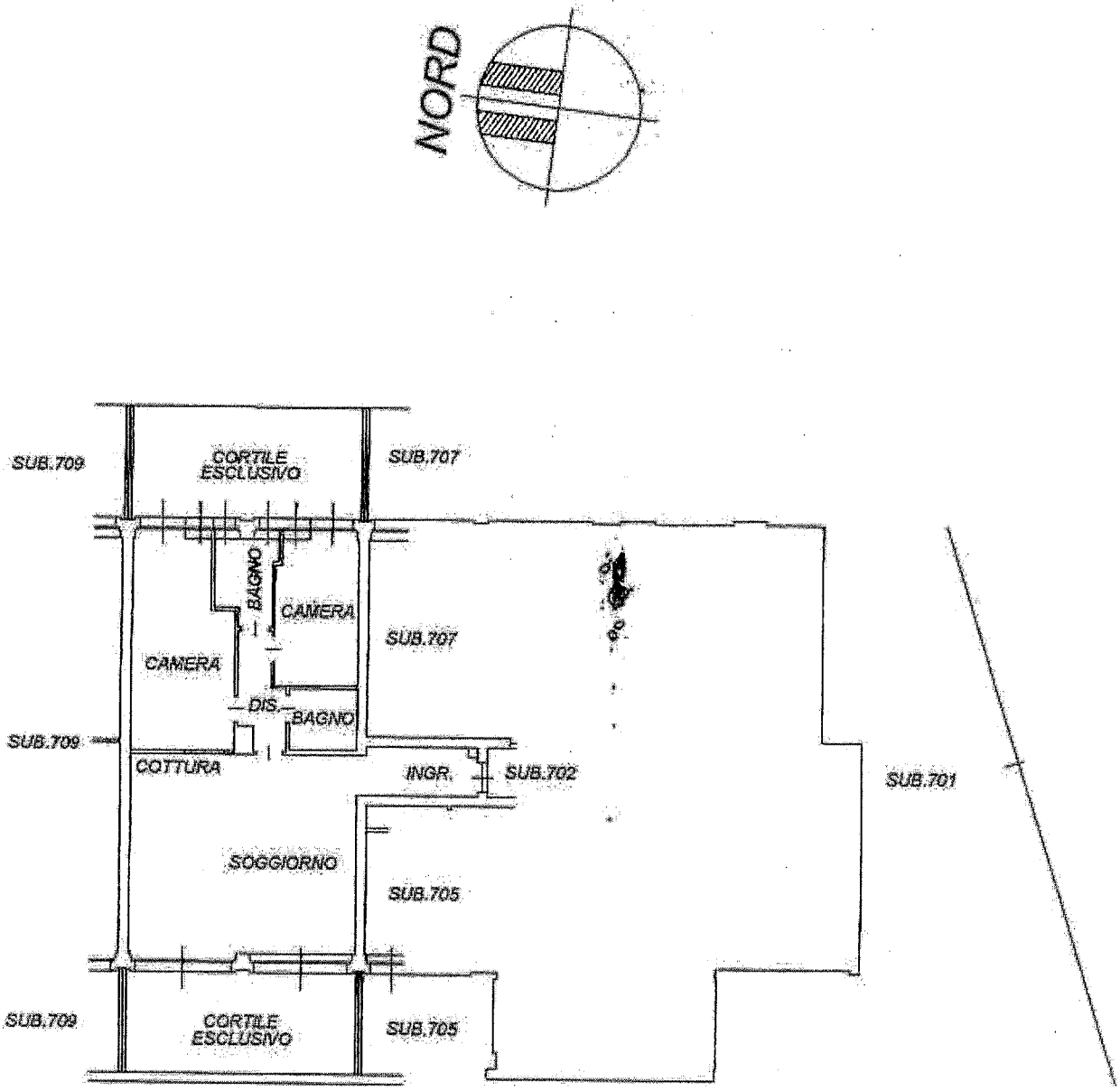
ALLEGATO 7

Planimetria di u.i.u. in Comune di Seriate

Via Cesare Battisti civ. 29

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Giossi Diego
Foglio: 26	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 2247	
Subalterno: 706	Prov. Bergamo N. 2712

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA H.285

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/12/2016 - Comune di SERIATE (I628) - < Foglio: 26 Particella: 2247 - Subalterno 706 >
VIA CESARE BATTISTI n. 29 piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 12/12/2016 - n. BG0153220 - Richiedente MAGNI FRANCO
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Data: 12/12/2016 - n. BG0153218 - Richiedente MAGNI FRANCO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

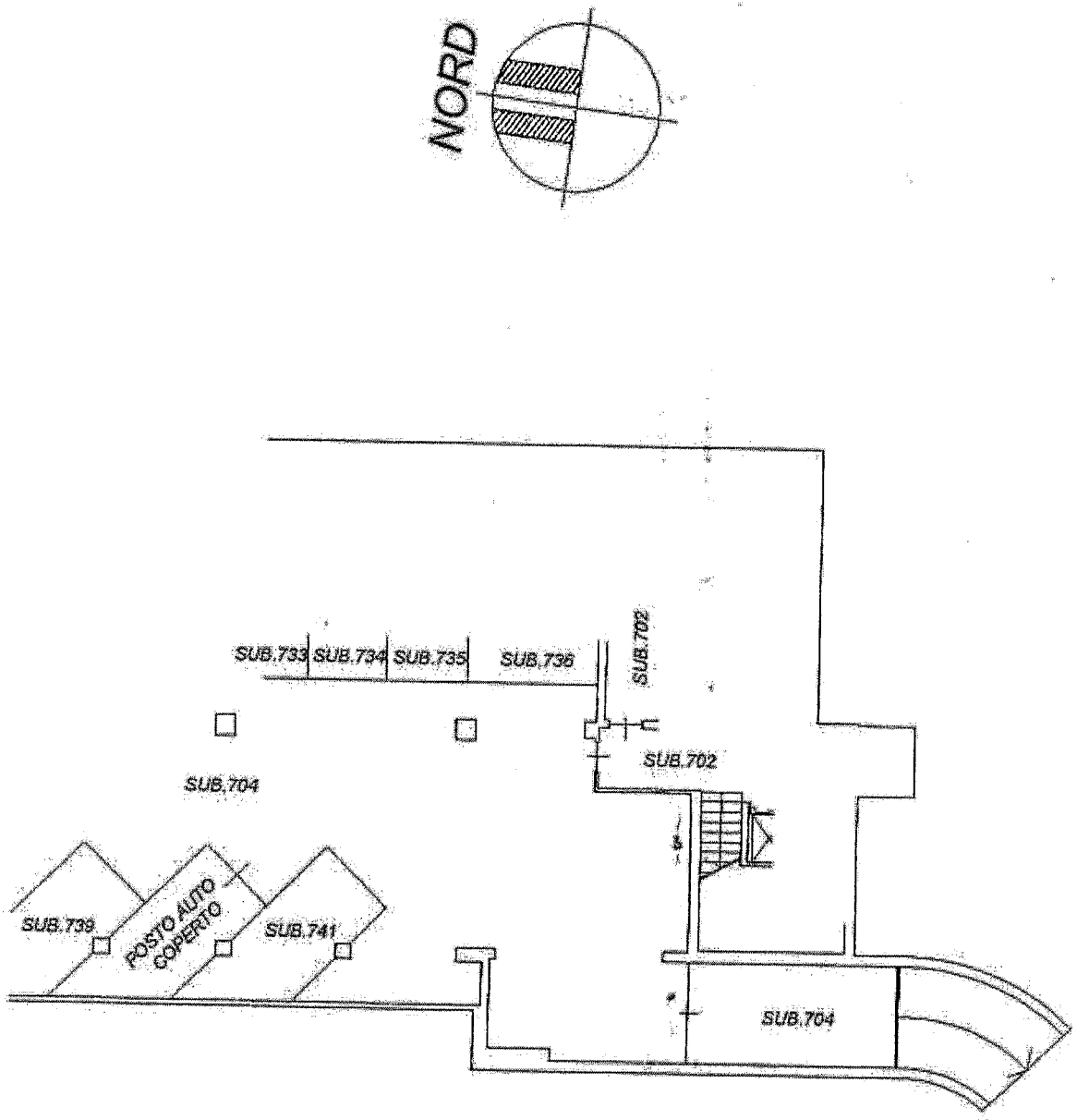
Dichiarazione protocollo n. BG0241349 del 06/11/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Seriate
Via Cesare Battisti civ. 29

ALLEGATO 8

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 26
Particella: 2247
Subalterno: 740

Compilata da:
Giossi Diego
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo N. 2712

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO H.283

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/12/2016 - Comune di SERIATE(I628) - < Foglio: 26 Particella: 2247 - Subalterno 740 >
VIA CESARE BATTISTI n. 29 piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 12/12/2016 - n. BG0153218 - Richiedente MAGNI FRANCO
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

ALLEGATO 9

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilata dal: Rossi Diego	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Bergamo	N. 2712
Comune di: Seriate	Sezione:	Foglio: 26	Particella: 2247	Protocollo n.: 0420/2009 del:
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del:	Scala 1 : 500

NORD

PIANO QUARTO

PIANO TERZO

PIANO SECONDO

PIANO PRIMO

PIANO TERRA

PIANO INTERRATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2017 - Comune di SERIATE (I628) - < Foglio: 26 - Particella: 2247 - Elaborato planimetrico >

Agenzia del Territorio
Direzione provinciale di Bergamo

CATASTO FABBRICATI

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: SERIATE
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SERIATE		4	1871	218377	

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
706						SOPPRESSO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SERIATE		4	2182	218377	

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SERIATE		26	2247	218377	

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
701	via cesare battisti	29	S1-T			BCNC CORTILE, SCALA, DISIMPEGNO, LOCALE CALDAIA, SOTTOCENTRALE TERMICA, CENTRALE IDRICA, INTERCAPEDINE COMUNE AI SUB.705,706,707,708,709,710,711,712,713,714,715,716,717,718,719,720,721,722,723,724,725,726,727,728,729,730,731,732,733,734,735,736,737,738,739,740,741.
702	via cesare battisti	29	S1-T1-2 3-4			BCNC DISIMPEGNO, LOCALE IMMONDIZIA, LOCALE CONTATORI, LOCALE ASCENSORE COMUNI AI SUB.705,706,707,710,711,712,715,716,717,720,721,722,725
703	via cesare battisti	29	S1-T1-2 3-4			BCNC CORTILE, INGRESSO, VANO SCALA, LOCALE IMMONDIZIA, LOCALE CONTATORI, LOCALE ASCENSORE, DISIMPEGNO COMUNI AI SUB.708,709,713,714,718,719,723,724,726.
704	via cesare battisti	29	S1			BCNC CORSELLO E SCIVOLO COMUNI AI SUB.727,728,729,730,731,732,733,734,735,736,737,738,739,740,,741.
705	via cesare battisti	29	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTILE ESCLUSIVO.
706	via cesare battisti	29	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTILE ESCLUSIVO.
707	via cesare battisti	29	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTILE ESCLUSIVO.
708	via cesare battisti	29	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTILE ESCLUSIVO.
709	via cesare battisti	29	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTILE ESCLUSIVO.
710	via cesare battisti	29	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
711	via cesare battisti	29	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
712	via cesare battisti	29	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
713	via cesare battisti	29	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
714	via cesare battisti	29	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
715	via cesare battisti	29	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
716	via cesare battisti	29	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
717	via cesare battisti	29	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
718	via cesare battisti	29	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
719	via cesare battisti	29	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
720	via cesare battisti	29	3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
721	via cesare battisti	29	3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
722	via cesare battisti	29	3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
723	via cesare battisti	29	3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
724	via cesare battisti	29	3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
725	via cesare battisti	29	4			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
726	via cesare battisti	29	4			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
727						SOPPRESSO
728						SOPPRESSO
729						SOPPRESSO
730						SOPPRESSO
731						SOPPRESSO

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: SERIATE
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
SERIATE			26	2247		218377	
Sub	UBICAZIONE: via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
732						SOPPRESSO	
733						SOPPRESSO	
734						SOPPRESSO	
735						SOPPRESSO	
736						SOPPRESSO	
737	via cesare battisti	29	S1			POSTO AUTO COPERTO	
738	via cesare battisti	29	S1			POSTO AUTO COPERTO	
739	via cesare battisti	29	S1			POSTO AUTO COPERTO	
740	via cesare battisti	29	S1			POSTO AUTO COPERTO	
741	via cesare battisti	29	S1			POSTO AUTO COPERTO	
742	via cesare battisti	29	T			AREA URBANA DI MQ. 50	
743	via cesare battisti	29	S1			BOX	
744	via cesare battisti	29	S1			BOX	
745	via cesare battisti	29	S1			BOX	
746	via cesare battisti	29	S1			BOX	

Unità immobiliari n. 53 Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Silice di
Signorelli Ivano

ALLEGATO 10

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE
(Art. 9 della legge n. 46 del 5 marzo 1990 - D.M.20/02/92, G.U. n. 49 del 28/2/92 e successive modificazioni)

Il sottoscritto Signorelli Ivano titolare dell'impresa [redacted] operante nel settore impianti elettrici,
con sede in via [redacted]
[X] iscritta nel registro delle ditte (R.D. 20.9.1934, N. 2011) della camera C.I.A.A. [redacted]
[X] iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 8.8.1985, n. 443) d[redacted]
esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) ELETTRICO 220V 3KW 1F+N

inteso come: [X] nuovo impianto [ ] trasformazione [ ] ampliamento [ ] manutenzione straordinaria
[ ] altro

commissionato da: [redacted]
installati nel comune di [redacted] via [redacted]
numero 3 piano TERRA scala A int. riferim. Mappale 224 [redacted]
di proprietà di (nome cognome, o ragione sociale e indirizzo) [redacted]

COMUNE DI SERIATE (Bergamo)

in edificio ad uso: [ ] industriale [ ] commercio [X] civile [ ] altri usi

14 SET 2007

PROTOCOLLO GENERALE
PROT. 18878
TIT. VI CL. 3 FASC. 22

Dichiara
sotto la propria personale responsabilità che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, in quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 46/90, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:
[0] rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 6 della legge n. 46/1990;
[X] seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego ; 64/8
[X] installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, art. 7 della legge n.46/1990;
[X] controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo seguito le verifiche richieste dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori
[0] Progetto (solo per impianto con obbligo di progetto)
[X] Relazione con tipologie di materiali utilizzati;
[X] Schema di impianto realizzato;
[ ] Riferimento a dichiarazione di conformità precedenti o parziali, già esistenti;
[X] Copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali;
[0] Allegati facoltativi; 0

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
IL FUNZIONARIO INCARICATO

Declina
ogni responsabilità per sinistri o persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto elettrico da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione.

il dichiarante
[redacted]

Data
01/09/07

Avvertenze per il committente: responsabilità del committente o del proprietario, legge n. 46/1990, art. 10

[X] Copia per il committente
da depositare in comune ove ha sede l'impianto per richiesta di abilità o agibilità

[ ] copia per la ditta installatrice
da depositare in comune ove ha sede l'impianto, nel caso di installazione di impianti in edifici già in possesso di certificato di conformità

ALLEGATO 11

Unione Europea | Regione Lombardia | Comune di Seriate

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

16198000555510

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA valido fino al 30/11/2020

Dati proprietario

Nome e cognome [redacted]
Ragione sociale [redacted]
Indirizzo [redacted]
N. civico [redacted]
Comune [redacted]
Provincia [redacted]
C.A.P. [redacted]
Codice fiscale / Partita IVA [redacted]
Telefono [redacted]

Catasto energetico

Numero di protocollo 16198 - 000555 / 10
Registrato il 30/11/2010

Valido fino al 30/11/2020

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome **Alessio Maggi**
Numero di accreditamento 2287

Dati catastali

Sezione		Foglio	26	Particella	2247		Categoria catastale	
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a
706								

Dati edificio

Provincia **BERGAMO**
Comune **SERIATE**

Indirizzo **Via Cesare Battisti 31**

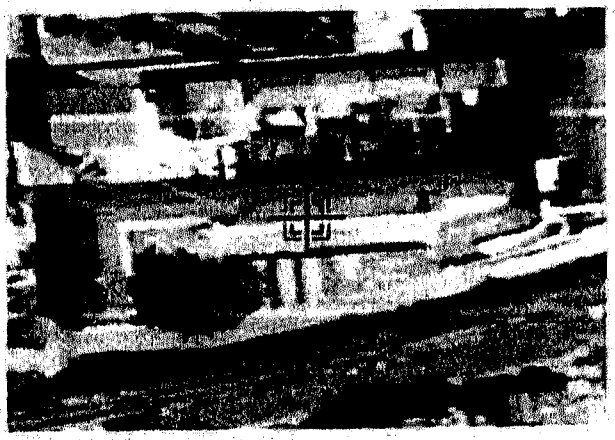
Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**
Gradi giorno 2530 [GG]

Categoria dell'edificio **E.1(1)**
Anno di costruzione **2007**

Superficie utile 96.80 [m²]
Superficie disperdente (S) 163.59 [m²]
Volume lordo riscaldato (V) 366.45 [m³]
Rapporto S/V: 0.45 [m⁻¹]

Progettista architettonico [redacted]
Progettista impianto termico **N.D.**
Costruttore **N.D.**

Mappa



Classe energetica - EP_{ii} Zona climatica E

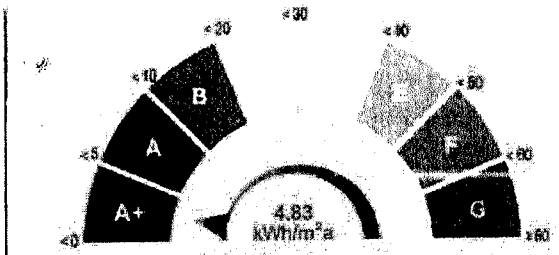
Basso fabbisogno

A+	< 14 [kWh/m²a]	
A	< 29 [kWh/m²a]	
B	< 58 [kWh/m²a]	
C	< 87 [kWh/m²a]	
D	< 116 [kWh/m²a]	
E	< 145 [kWh/m²a]	kWh/m²a
F	< 175 [kWh/m²a]	
G	> 175 [kWh/m²a]	

Alto fabbisogno

Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: 61.99 [kWh/m²a]

Prestazione raffrescamento - ET_c

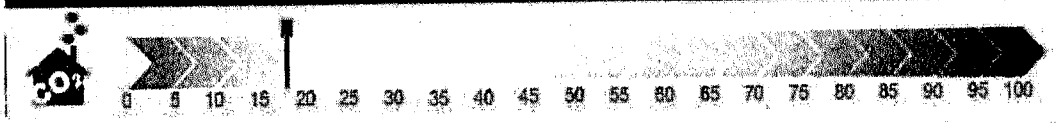


Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva

Richiesta rilascio targa energetica

☐ Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - Co_{2eq}



17.98 [kg/m²a]

Unione Europea | Regione Lombardia | Comune di Seriate

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

18198000055510

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA valido fino al 30/11/2020

Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET_H	68.33 [kWh/m²a]
Climatizzazione estiva ET_C	4.83 [kWh/m²a]
Acqua calda sanitaria ET_W	19.33 [kWh/m²a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale EP_H	90.01 [kWh/m²a]
Climatizzazione estiva EP_C	[kWh/m²a]
Acqua calda sanitaria EP_W	126.86 [kWh/m²a]
Contributi	
Fonti rinnovabili EP_{RIN}	0.00 [kWh/m²a]
Efficienze medie	
Riscaldamento $\varepsilon_{gH,r}$	76.00 [%]
Acqua calda sanitaria $\varepsilon_{gW,r}$	15.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\varepsilon_{gHW,r}$	40.00 [%]
Totale per usi termici EP_T	216.86 [kWh/m²a]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_L	0.00 [kWh/m²a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
☐ tradizionale			
○ multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
☒ condensazione			
☒ multistadio o modulante			
numero generatori			1
potenza termica nom. al focolare			12.43
combustibile utilizzato			Gas naturale
☐ pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
☐ teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
☐ cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
☐ ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
☐ altro (si veda campo note)			

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

	Intervento	Superficie interessata [m²]	Prestazioni U [W/m²K] η [%]	Risparmio EP_H [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO_{2eq} [%]
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione della copertura						
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
Impianto	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						

Note La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.

Note

Timbro e firma

Il Soggetto certificatore dichiara, sotto la propria personale responsabilità, di aver redatto il presente attestato in conformità alle disposizioni contenute nelle deliberazioni di Giunta regionale VIII/5018 e s.m.i.

Accettazione del Comune | Soggetto certificatore

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Organismo regionale di accreditamento e ha stesso valore di ricevuta del catasto energetico.

www.cened.it

ALLEGATO 1 2

10,33 Euro

PROTOCOLLO GENERALE N. :

E/DC/187

PRATICA EDILIZIA N.

COMUNE DI SERIATE
(Bergamo)

15 GIU 2004
PROTOCOLLO GENERALE
PROT. 16992
CAT. X CL. 10

Al Sig. Sindaco
del Comune di SERIATE
Sportello unico per l'edilizia

LA sottoscritto [redacted] residente/con sede
in [redacted] via [redacted]
n. [redacted] C.F. [redacted] P.I. [redacted] CAP
tel. [redacted] fax e-mail
con domicilio in codesto Comune, presso: [redacted]
via [redacted] tel [redacted] nella persona
di (1) [redacted]

In qualità, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di:

- [x] Proprietario
- [ ] Avente titolo con delega della proprietà allegato in copia
- [ ] Unico richiedente
- [ ] Due o più richiedenti *(vedasi l'allegato "2" Richiedenti aggiuntivi)*

UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA
Sportello Unico per l'Edilizia
Data 16 GIU 2004

CHIEDE IL RILASCIO DI

- [x] **PERMESSO DI COSTRUIRE**
- [ ] **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**
- [ ] **VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. _____ DEL _____**

ai sensi e per gli effetti
- [x] dell'art. 10
- [ ] dell'art. 36

del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" così modificato dalla legge 28 dicembre 2001 n. 443 e del D.Lgs. n. 301 del 2002;

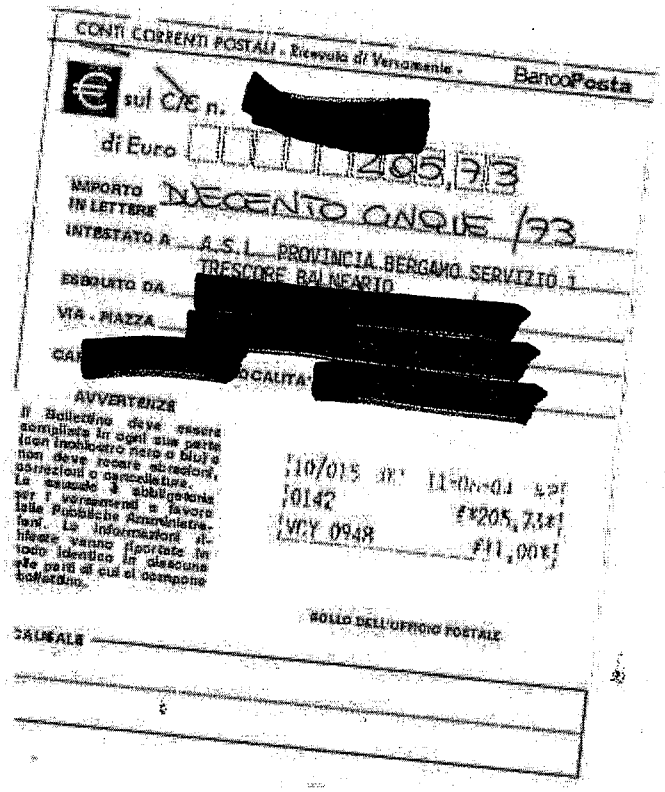
DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERE IN PROGETTO
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI IMMOBILE SITO IN SERIATE, Zona A, da industriale a residenziale

A) per i seguenti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio:

INTERVENTI SUBORDINATI AL PERMESSO DI COSTRUIRE *(art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)*

NUOVA COSTRUZIONE *(art. 10.1 lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)*
- [ ] Costruzione di manufatto edilizio fuori terra o interrato *(art. 3.1 lettera e.1) del D.P.R. 380/2001)*
- [ ] Ampliamento di manufatto all'esterno della sagoma dell'esistente *(art. 3.1 lettera e.1) del D.P.R. 380/2001)*
- [ ] Intervento pertinenziale che comporta la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale *(art. 3.1 lettera e.6) del D.P.R. 380/2001)*

(1) Nel caso di Società/Persone giuridiche descrivere il titolo giuridico del firmatario: carica sociale, procuratore, ecc.



CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento - BancoPosta

€ sul C/C n. [redacted]

di Euro 205,73

IMPORTO IN LETTERE DUECENTO CINQUE /73

INTESTATO A A.S.L. PROVINCIA BERGAMO SERVIZIO 1 TRESCORE BALNEARIO

ESEGUITO DA [redacted]

VIA - PIAZZA [redacted]

CA[redacted] OCALITA' [redacted]

AVVERTENZE

Il Bollettino deve essere compilato in ogni sua parte (con inchiostro nero o blu) e non deve recare abrasioni, correzioni o cancellature. La causale è obbligatoria per i versamenti a favore delle Pubbliche Amministrazioni. Le informazioni richieste vanno riportate in modo identico in ciascuna delle parti di cui si compone il bollettino.

10/015 [illegible] 11-06-04 [illegible]
0142 €*205,73*
VCY 0948 €1,00*

BOLLO DELL'UFFICIO POSTALE

CAUSALE

Intervento di urbanizzazione primaria e secondaria realizzato da soggetti diversi dal Comune *(art. 3.1 lettera e.2) del D.P.R. 380/2001)*

- ☐ Realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato *(art. 3.1 lettera e.3) del D.P.R. 380/2001)*
- ☐ Installazione di torri e tralicci per impianti radio-rice-trasmettenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione *(art. 3.1 lettera e.4) del D.P.R. 380/2001)*
- ☐ Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere (roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro oppure depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee) *(art. 3.1 lettera e.5) del D.P.R. 380/2001)*
- ☐ Realizzazione di depositi merci o di materiali *(art. 3.1 lettera e.7) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)*
- ☐ Realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo edificato *(art. 3.1 lettera e.7) del D.P.R. 380/2001)*

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA *(art. 10.1 lettera b) del D.P.R. 380/2001)*

- ☐ Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA *(art. 10.1 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 come mod. dal D.Lgs. 301/2002)*

- ☐ Interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso

---

B) per i seguenti interventi non comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, per i quali, pur se realizzabili tramite Denuncia di Inizio Attività, si richiede il rilascio del Permesso di Costruire *(art. 22.3 del D.P.R. 380/2001)*

INTERVENTI REALIZZABILI CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ *(art. 22.3 del D.P.R. 380/2001)*

INTERVENTI EDILIZI MINORI

- ☐ Opere interne di singole u. i. che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, e limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68, non modifichino la destinazione d'uso
- ☐ Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero che alterino la sagoma dell'edificio
- ☐ Interventi di manutenzione straordinaria *(art. 3.1 lettera b) del D.P.R. 380/2001)*
- ☐ Interventi di restauro e risanamento conservativo *(art. 3.1 lettera c) del D.P.R. 380/2001)*
- ☐ Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti
- ☐ Volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni
- ☐ Recinzioni, muri di cinta, cancellate

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA *(art. 3.1 lettera d) del D.P.R. 380/2001)*

- ☐ Consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA *(art. 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/2002)*

- ☒ che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti

INTERVENTI PERTINENZIALI

- ☐ Parcheggi pertinenziali nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato

- ☐ ALTRO

_____

_____

_____

VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE n. _____ del _____ ovvero D.I.A. n. _____ del _____ che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modifica la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma dell'edificio e non viola la prescrizioni contenute nel permesso di costruire *(art. 22.2 del D.P.R. 380/2001)*

- ☐ Interventi sottoposti a concessione disciplinati da piani attuativi che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal C.C. in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti *(art. 1,comma 6, lettera c) legge 443/2001)*
- ☐ Interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche *(art. 1,comma 6, lettera b) legge 443/2001)*
- ☐ Interventi di sopralzo, addizione, ampliamento e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) dell'art. 6 della legge 443/2001, ma recanti analoghe previsioni di dettaglio *(art. 1,comma 6, lettera d) legge 443/2001)*
- ☐ Demolizioni, reinterri e scavi che non riguardino cave o torbiere

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO

UBICAZIONE	(via/piazza) VIA CESARE BATTISTI	(civico, interno)	29
PIANO	INTERRATO / TERRA / 1° / 2° / 3°		

DATI URBANISTICI

AZZONAMENTO DA P.R.G. VIGENTE	ZONA A	DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
AZZONAMENTO DA P.R.G. ADOTTATO		DESTINAZIONE	

DATI CATASTALI

FG.	26	MP.	2247	SUB.	1/2/3/4/5	PIANO	INT. T / 1° / 2° / 3°
FG.		MP.		SUB.		PIANO	

RIFERIMENTI

PER L'IMMOBILE DI CUI TRATTASI:

- ☒ Non sono in corso di trattazione altri progetti edilizi
- ☐ Estremi precedenti pratiche edilizie _____
- ☐ Pratiche edilizie in corso _____
- ☐ È stata presentata domanda di Condono ex lege 47/85, P.G. _____
- ☐ È stata presentata domanda di Condono D.L. 26 luglio 1994, n. 468 e succ. mod. e int. - P.G. _____
- ☐ È stato approvato il Piano Attuativo Denominazione: _____ D.C.C. n. _____ del _____
- ☐ È stata approvata variante a Piano Attuativo Denominazione: _____ D.C.C. n. _____ del _____
- ☐ È stata presentata istanza di autorizzazione paesistica ai sensi dell'art. 151, comma 2, D.Lgs. 490/1999 Riferimento P.E. _____ rilasciato in data _____
- ☐ È stata stipulata/presentata convenzione

VINCOLI URBANISTICI

L'IMMOBILE DI CUI TRATTASI RISULTA:

- ☐ Vincolato ai sensi del Titolo I D.Lgs. 490/99
- ☐ Vincolato ai sensi del Titolo II D.Lgs. 490/99
- ☐ Altro *(Specificare vincolo)* _____

ALLA PRESENTE DOMANDA SI ALLEGANO I SEGUENTI PARERI E DOCUMENTI:

- ☐ Parere Ufficio Ambiente
- ☐ Parere Comando Polizia Municipale
- ☐ Parere Parco Regionale del Serio
- ☒ Visto preventivo dei Vigili del Fuoco o dichiarazione sostitutiva
- ☐ Parere ASL
- ☐ Parere Ente Roggia
- ☐ Autorizzazione della Provincia
- ☐ Altro *(Specificare Ente)* _____

PROGETTISTA DELLE OPERE

Sig. [redacted] C[redacted]

Residente/con sede i[redacted] vi[redacted] n. [redacted] CAP [redacted]

tel. [redacted] fax [redacted] e-m[redacted]

con domicilio:

- ☒ idem come sopra
- ☐ presso: _____

via _____ n. _____ CAP _____ tel. _____

iscritto all'albo [redacted] della Provincia [redacted] al [redacted]

DIRETTORE LAVORI

- ☒ idem come sopra se lo stesso
- ☐ ovvero:

Sig. _____

residente/con sede in _____ via _____

n. _____ C.F. _____ P. IVA _____ CAP _____

tel. _____ fax _____ e-mail _____

con domicilio:

- ☐ idem come sopra
- ☐ presso: _____

via _____ n. _____ CAP _____ tel. _____

iscritto all'albo _____ della Provincia di _____ al _____

ASSUNTORE DEI LAVORI

Sig. DA DESIGNARSI

residente/con sede in _____ via _____

n. _____ C.F. _____ P. IVA _____ CAP _____

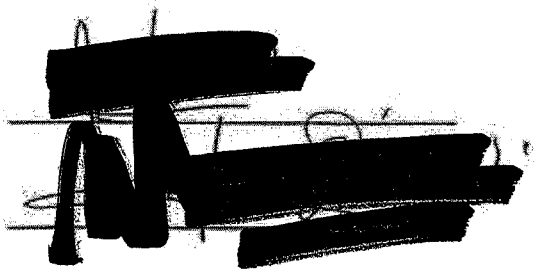
con domicilio:

- ☐ idem come sopra
- ☐ presso: _____

via _____ n. _____ CAP _____ tel. _____

_____ lì, _____

IL RICHIEDENTE O I RICHIEDENTI

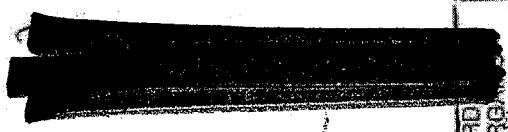


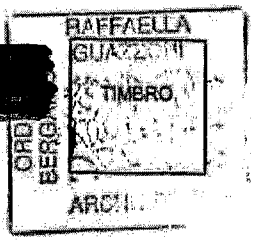
IL PROGETTISTA





IL DIRETTORE DEI LAVORI





L'ASSUNTORE DEI LAVORI

TIMBRO

DOCUMENTI ALLEGATI ALLA DOMANDA

ALLEGATO 1

ATTO DI PROPRIETÀ O DI TITOLARITÀ	~~SI~~	NO
ESTRATTO DI MAPPA O RILIEVO CATASTALE DI DATA NON ANTERIORE A 6 MESI (in formato non minore di 10X15)	~~SI~~	NO
RILIEVO FOTOGRAFICO (in formato non minore di 10X15) non necessario per le opere interne	~~SI~~	NO
TAVOLE GRAFICHE CONTENTENTI ALMENO:		
* Stralcio aerofotogrammetrico con individuazione dell'intervento (in formato non minore di 10X15)	SI	NO
* Stralcio PRG vigente con individuazione dell'intervento e relative NTA (in formato non minore di 10X15)	~~SI~~	NO
* Stralcio PRG adottato con individuazione dell'intervento e relative NTA (in formato non minore di 10X15)	SI	NO
* Piante stato di fatto, progetto e comparative, quotate in scala 1:100 con indicazione delle destinazioni d'uso e dimensioni dei locali o degli spazi contenente altresì l'indicazione della dimensione delle aperture con relativo calcolo dei rapporti aeranti e illuminanti e con l'ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e/o dei camini	~~SI~~	NO
* Planimetria generale quotata dell'intervento comprendente la verifica delle distanze da strade, edifici, industrie, allevamenti o altri insediamenti e la sistemazione dell'esterno con la verifica della superficie coperta e drenante	~~SI~~	NO
* Prospetti e sezioni significative quotati e riferiti ai piani stradali o di spiccato dell'opera compresi gli edifici circostanti con indicazione dei materiali e colori di finitura (1:100)	~~SI~~	NO
* Schema di approvvigionamento idrico. Per i casi di approvvigionamento idrico diverso dal pubblico acquedotto, deve essere allegato il progetto specifico o gli atti autorizzativi già esistenti	SI	NO
* Schema della fognatura con l'indicazione delle reti per acque nere civili, meteoriche, di eventuali processi industriali, eventuale trattamento e relativi recapiti finali (privati o pubblici) (1:100)	~~SI~~	NO
DOCUMENTAZIONE SULLE DESTINAZIONI D'USO, ATTIVITÀ, IMPIANTI	SI	NO
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA, fascicolata formato A4, articolata almeno nei seguenti paragrafi: (la documentazione di cui alle lettere H, I, L, M, N, O potrà essere inoltrata prima dell'inizio lavori. In tale caso dovrà essere allegata una Dichiarazione Sostitutiva in tal senso)	~~SI~~	NO
A Premesse:		
– Riferimenti alla titolarità e all'incarico	~~SI~~	NO
– Riferimenti amministrativi degli edifici esistenti ricadenti nel lotto	~~SI~~	NO
B Verifica degli indici edilizi: con riferimento al PRG vigente e con riferimento al PRG adottato	~~SI~~	NO
C Verifica dei parametri edilizi (altezze e distanze): con riferimento al PRG vigente e con riferimento al PRG adottato	SI	NO
D Descrizione dell'intervento: con indicazione della tipologia costruttiva (muratura, c.a., carpenteria metallica; materiali, colori, finiture, ecc.	~~SI~~	NO
E Calcolo delle superfici ai fini della determinazione del contributo concessorio e modulo D.M. 10 maggio 1977	~~SI~~	NO
F Verifica legge 122/89 (parcheggi pertinenziali)	~~SI~~	NO
G Verifica legge 13/89 (eliminazione delle barriere architettoniche) e dichiarazione ai sensi dell'art.1 comma 4 della legge 13/89 e art. 7.3 del D.M. 236/89	~~SI~~	NO
H Verifica legge 46/90	SI	NO
I Verifica legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici)	SI	NO
L Verifica legge 1086/71 (strutture in c.a.)	SI	NO
M Verifica D.Lgs. 22/97 (bonifica siti inquinati) art. 17 D.Lgs.22/97 (ove occorre)	SI	NO
N Verifica legge 494/96 (sicurezza nel cantiere) e copia della notifica preliminare art. 11 legge 494/96	SI	NO
O Ricevuta richiesta parere VVFF	SI	NO
P Copia autentica delle eventuali convenzioni con i confinanti	SI	NO
Q Nel caso di DIA, asseverazione del progettista circa la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie (art. 23, comma 1, D.P.R. 380/2001)	SI	~~NO~~
R Descrizione del sistema raccolta rifiuti domestici	~~SI~~	NO
S Descrizione del sistema di climatizzazione ambientale (riscaldamento) e/o produzione dell'acqua calda per usi igienico sanitari, e tipo di combustione, con ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e/o dei camini	~~SI~~	NO
T Dichiarazione impegnativa del progettista, con riferimento a tutti gli aspetti e ai requisiti non specificatamente indicati in progetto e non oggetto di progettazione obbligatoria, con la quale assume tutte le responsabilità in ordine al rispetto delle norme igienico-sanitarie di cui al Regolamento Locale di Igiene	~~SI~~	NO
U Per i progetti relativi ad ambienti di lavoro a destinazione generica di cui all'art. _____ del Regolamento Locale di Igiene, dichiarazione di impegno del titolare al rispetto delle norme e prescrizioni che verranno dettate dagli organi competenti in fase di preventivo rilascio di nulla osta all'esercizio della specifica attività nonché a trasferire tale impegno all'utilizzatore finale. Altre notizie ritenute utili (nulla osta, pareri preventivi, autorizzazioni, ecc.)	SI	~~NO~~
V Per i progetti relativi ad ambienti di lavoro a destinazione specifica (in assenza di N.O.E.) di cui all'art. _____ del Regolamento Locale di Igiene, relazione tecnica sull'attività lavorativa da insediare con riferimento alle caratteristiche dei processi produttivi, dei materiali impiegati e del numero di addetti per le diverse fasi lavorative, distinte per sesso e mansione	SI	~~NO~~
Z Per i progetti relativi ad ambienti di lavoro a destinazione specifica di cui all'art. _____ del Regolamento Locale di Igiene e contestuale richiesta di N.O.E. di cui all'art. _____ dello stesso Regolamento, fascicolo N.O.E.	SI	~~NO~~
X Altre notizie ritenute utili (nulla osta, pareri preventivi, autorizzazioni, ecc.)	~~SI~~	NO
BOLLETTINO PAGAMENTO DEI DIRITTI SANITARI *(Sulla base degli importi vigenti)*	~~SI~~	NO
RICEVUTA PAGAMENTO DIRITTI DI SEGRETERIA *(Sulla base degli importi vigenti)*	SI	NO
MODULO ISTAT/AE *(solo nel caso di nuovo edificio o ampliamento)*	SI	NO
Altro	SI	NO
Altro	SI	NO

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA

Ai sensi dell'art. 20, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e degli artt. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, si comunica che Responsabile del Procedimento è [redacted] tel. _____ ovvero sarà comunicato nei termini di legge.

Copia della presente viene restituita per ricevuta.

Lì, _____

L'IMPIEGATO ADDETTO

_____

COMUNICAZIONE DEI RICHIEDENTI AGGIUNTIVI AL PRIMO

Comune di SERIATE

ALLEGATO 2

INDICAZIONE DEI RICHIEDENTI AGGIUNTIVI RELATIVI ALL'ISTANZA PER L'OTTENIMENTO DI:

- ☐ **PERMESSO DI COSTRUIRE**
- ☐ **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**
- ☐ **VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. _____ DEL _____**

ai sensi e per gli effetti

- ☐ dell'art. 10
- ☐ dell'art. 36

del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" così modificato dalla legge 28 dicembre 2001 n. 443 e del D.Lgs. n. 301 del 2002.

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERE IN PROGETTO

_____

_____

2° RICHIEDENTE _____

___ sottoscritt___ _____ residente/con sede in _____ via _____ n. _____ C.F. _____ P.I. _____ CAP _____ tel. _____ fax _____ e-mail _____ con domicilio in codesto Comune, presso: _____ via _____ CAP _____ tel. _____ nella persona di [1] _____

In qualità, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di:

- ☐ Proprietario
- ☐ Avente titolo con delega della proprietà allegato in copia

3° RICHIEDENTE

___ sottoscritt___ _____ residente/con sede in _____ via _____ n. _____ C.F. _____ P.I. _____ CAP _____ tel. _____ fax _____ e-mail _____ con domicilio in codesto Comune, presso: _____ via _____ CAP _____ tel. _____ nella persona di _____ nella sua veste di [1] _____

In qualità, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di:

- ☐ Proprietario
- ☐ Avente titolo con delega della proprietà allegato in copia

(1) Nel caso di Società/Persone giuridiche il titolo giuridico del firmatario: carica sociale, procuratore, delega, ecc.

4° RICHIEDENTE

___ sottoscritt___ _____ residente/con sede in _____ via _____ n. _____ C.F. _____ P.I. _____ CAP _____ tel. _____ fax _____ e-mail _____ con domicilio in codesto Comune, presso: _____ via _____ CAP _____ tel. _____ nella persona di _____ nella sua veste di [1] _____

In qualità, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di:

- ☐ Proprietario
- ☐ Avente titolo con delega della proprietà allegato in copia

5° RICHIEDENTE

___ sottoscritt___ _____ residente/con sede in _____ via _____ n. _____ C.F. _____ P.I. _____ CAP _____ tel. _____ fax _____ e-mail _____ con domicilio in codesto Comune, presso: _____ via _____ CAP _____ tel. _____ nella persona di _____ nella sua veste di [1] _____

In qualità, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di:

- ☐ Proprietario
- ☐ Avente titolo con delega della proprietà allegato in copia

6° RICHIEDENTE

___ sottoscritt___ _____ residente/con sede in _____ via _____ n. _____ C.F. _____ P.I. _____ CAP _____ tel. _____ fax _____ e-mail _____ con domicilio in codesto Comune, presso: _____ via _____ CAP _____ tel. _____ nella persona di _____ nella sua veste di [1] _____

In qualità, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di:

- ☐ Proprietario
- ☐ Avente titolo con delega della proprietà allegato in copia

N.B.:
IN CASO DI ULTERIORI RICHIEDENTI AGGIUNGERE ALTRI "ALLEGATO 2" numerandoli bis, ter, ecc.

RICHIESTA ATTI DI ASSENSO

COMUNE DI SERIATE

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

OGGETTO: **RICHIESTA ATTI DI ASSENSO**

Pratica n. _____ **Prot. n.** _____ **relativa a:**

- [x] **PERMESSO DI COSTRUIRE**
- [ ] **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**
- [ ] **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**
- [ ] **VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N.** _____

Domanda presentata in data _____ Prot. n. _____

da: [redacted]

Progettista: [redacted]

Con la presente si è a richiedere atto di assenso relativo a:

- [x] Schema di fognatura in progetto.
- [ ] Viabilità (formazione accesso carraio, modifica accessi esistenti, ecc.): atto di assenso da parte del Comando di Polizia Locale.
- [ ] Opere di urbanizzazione (atto di assenso da parte ufficio Lavori Pubblici).
- [ ] Opere che interessano proprietà comunale (atto di assenso da parte ufficio Patrimonio).
- [ ] Altro _____

Tinte esterne (riferimenti colore come da campionario depositato presso lo sportello unico dell'edilizia):

- ☐ Facciate colore n. _____ da realizzarsi in materiale traspirante
- ☐ Zoccolatura _____
- ☐ Serramenti colore n . _____
- ☐ Barriere colore n. _____
- ☐ Altro _____
- ☐ Altro _____

☐ Mezzi pubblicitari e/o informativi (cartelli ed insegne pubblicitarie, manifestazioni ecc…)

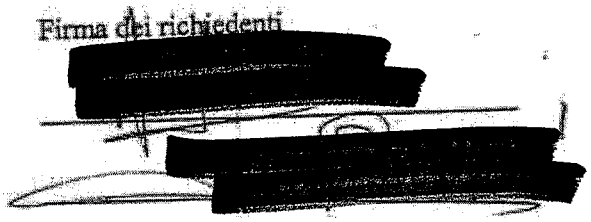
- ☐ Posa definitiva
- ☐ Posa temporanea per mesi _____

Da collocare in via _____ civico n. _____

(Allegare il "modulo cartellonistica" opportunamente compilato)

Seriate, lì _____

Firma dei richiedenti



_____

_____

_____

Doc. 9

P.zza A. Alebardi n. 1
24068 Seriate (BG)
Tel. 035-304.111
P.IVA 00384000162 Fax. 035-301.152

CITTA' DI SERIATE

Provincia di Bergamo

SETTORE III – GESTIONE DEL TERRITORIO
Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica
FN/fs - Prot. n. 2004/16993

PERMESSO DI COSTRUIRE E/04/187

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 del D.P.R. 380/2001
e successive modifiche ed integrazioni

IL DIRIGENTE DEL SETTORE III
(ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, ed art. 83 dello Statuto Comunale)

VISTA l'istanza inoltrata in data 15.06.2004, prot. n. 2004/16993, integrata in data 20.07.2004 prot. 2004/20338 dalla Società:

[redacted]

per opere consistenti nella ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso da industriale a residenziale dell'immobile posto
in Via C. Battisti n. 29
sull'area identificata nel catasto con il mappale n. 2247 Sub. 1/2/3/4/5
ricadente in zona "A" – di interesse storico – artistico - ambientale

VISTO il parere favorevole della Commissione Edilizia con verbale n. 12/3 del 11.10.2004;

VISTO il parere favorevole n. 71/2004 espresso dall'Ufficio Ambiente in data 15.07.2004;

VISTO il parere favorevole con prescrizioni n. 113 del 07.07.2004 rilasciato dall'A.S.L.;

VISTI gli artt. 13, 15 e 20 del D.P.R. 380/2001;

VISTI gli elaborati grafici e gli allegati alla richiesta stessa;

SENTITO il parere dell'Ufficio Tecnico;

VISTI i vigenti regolamenti in materia di edilizia e di igiene;

CONCEDE

Alla Soc.: [redacted]

In qualità di proprietaria del fabbricato oggetto dell'istanza intesa ad ottenere il permesso di costruire, di eseguire le opere sopra specificate, come risulta dagli elaborati progettuali che si restituiscono vistati e sotto l'osservanza delle condizioni indicate nel presente permesso.
Restano salvi ed impregiudicati i diritti, le azioni e le ragioni che competono tanto al Comune che a terzi, per effetto di disposizioni di legge, di regolamenti generali o locali, di convenzioni particolari o per altre cause.

CONDIZIONI

1. prima dell'inizio dei lavori depositare:
   - parere favorevole rilasciato dal Comando Provinciale VV.F. al progetto presentato;
   - documentazione relativa ai cementi armati;
   - progetto relativo al contenimento energetico degli edifici (L. 10/91):
   - dichiarazione della ditta esecutrice dei lavori ai sensi dell'art. 3 comma 8 del D.Lgs. 494/96 comma così modificato dall'art. 86 comma 10 del D.Lgs. 276/2003;
   - dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dal D.P.C.M. 5/12/1997;

2. rispettare il parere n. 113 del 07.07.2004 rilasciato dall'A.S.L. che prescrive:
   - garantire areazione necessaria in presenza di fiamma libera;
   - si consiglia di posizionare il piano di cottura nelle vicinanze della finestra;
   - il locale immondezzaio dovrà rispettare il dimensionamento previsto dall'art. 3.4.58 del R.L.I.T.;
   - rispettare il D.P.C.M. 5/12/1997 "determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici";
   - rispettare l'art. 3.2.11 del R.L.I.T., in materia di prevenzione delle cadute dall'alto;

3. dovranno essere rispettare le prescrizioni ASL in materia di "prevenzione di infortuni sul lavoro in edilizia con particolare attenzione alle cadute dall'alto", contenute nella circolare regionale n. 4 del 23 gennaio 2004, pubblicata su Gazzetta Ufficiale n. 6 del 2 febbraio 2004;

4. rispettare al piano interrato l'areazione naturale di cantine e box (in misura non inferiore ad 1/30);

5. rispettare, in sede di esecuzione, l'altezza attuale della copertura e l'altezza media ponderale di mt. 2,00 del sottotetto (non praticabile), così come dichiarato anche nella relazione allegata alla presente istanza;

6. le camere da letto che hanno una dimensione inferiore ai 14 mq. (prescritti per i requisiti di camera matrimoniale) dovranno mantenere la destinazione di "camera da letto singola";

7. la costruzione dovrà essere iniziata entro e non oltre dodici mesi dalla data di rilascio del presente permesso e dovrà essere ultimata e resa agibile entro e non oltre trentasei mesi dall'inizio dei lavori; qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire per la parte dell'opera non ultimata;

8. si dovrà evitare di ingombrare le vie e spazi pubblici adiacenti e dovranno essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone o cose; il luogo destinato all'opera dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, provvedendo altresì a mettere le opportune segnalazioni anche se non richieste espressamente, restando comunque responsabili di ogni evenienza i proprietari;

9. per le finiture esterne e la tinteggiatura delle facciate dovrà essere presentata apposita separata istanza di premesso di costruire;

10. al termine dei lavori dovrà essere inoltrata richiesta di agibilità.

L'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive comporta l'applicabilità delle sanzioni previste dal D.P.R. 380/2001.

Seriate lì, 13 ottobre 2004

IL DIRIGENTE
Ing. Fausto Negri

L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA PRIVATA
Geom. Alessandro Epis

UFFICIO [illegible] PRIVATA

Il sottoscritto [illegible] [redacted]
incaricato del [illegible] il presente atto
in data odierna [redacted]
in qualità di incaricato al ritiro

Addì, 11/11/2004

[redacted]

E

COMUNE DI SERIATE

PERMESSO DI COSTRUIRE
N. E/04/187 DEL 13.10.2004

IL DIRIGENTE DEL SETTORE III
ING. FAUSTO NEGRI

ASSESSORE ALL'EDILIZIA PRIVATA
EPIS Geom. ALESSANDRO

COMUNE DI SERIATE
(Bergamo)
15 GIU 2004
PROTOCOLLO GENERALE
PROT. 16 PP
CAT. V CL. 10

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
IL FUNZIONARIO INCARICATO

COMUNE DI SERIATE

BERGAMO

ME: IL PROGETTISTA

RAFFAELLA GUAZZONI
ORDINE BERGAMO
ARCHITETTO

IL PROPRIETARIO

[redacted]

MMITTENTE : [redacted]

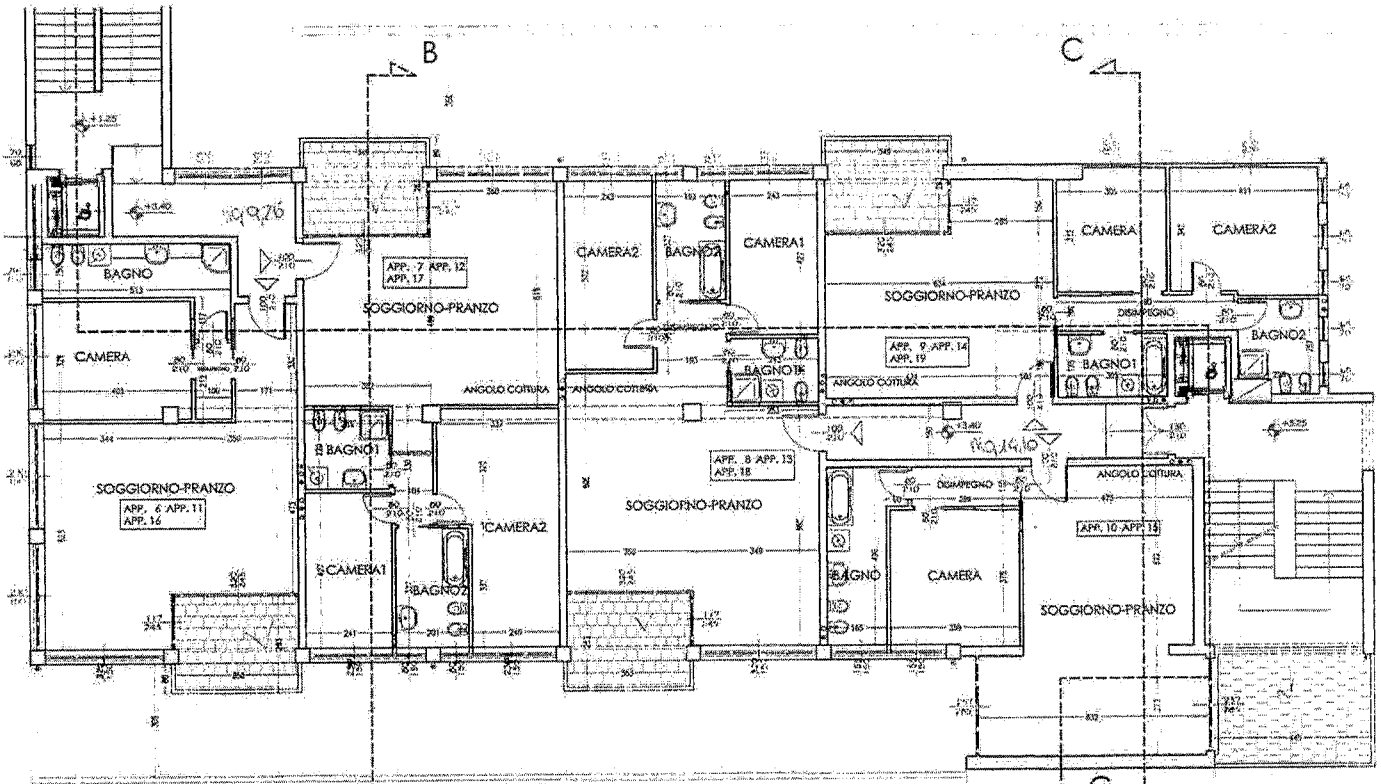
RAFFAELLA GUAZZONI ARCHITETTO
24121 BERGAMO - VIA FRIZZONI, 22 TEL. 035 244662 - FAX 035 230331

PROGETTO PIANTE PIANO TP-2-3° SOTTOTETTO
E COPERTURA

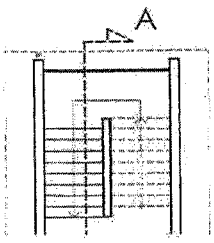
OGETTO: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA INDUSTRIALE A RESIDENZIALE DI IMMOBILE SITO IN SERIATE (BG), VIA CESARE BATTISTI, 29

ATICA N.: 015/2003

TAV. 6



PIANTA PIANO PRIMO - SECONDO E TERZO



B

C

N

COMUNE DI SERIATE

PERMESSO DI COSTRUIRE
N. E/04/187 DEL 13.10.2004

IL DIRIGENTE DEL SETTORE III°
ING. FAUSTO NEGRI

L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA PRIVATA
dott. Cesare ALESSANDRO

COMUNE DI SERIATE
(Bergamo)
15 GIU 2004
PROTOCOLLO GENERALE
PROT. 16993
CAT. X CL. 1

COMUNE DI SERIATE

BERGAMO

RME: IL PROGETTISTA

RAFFAELLA GUAZZONI ARCHITETTO

IL PROPRIETARIO

[redacted]

OMMITTENTE: [redacted]

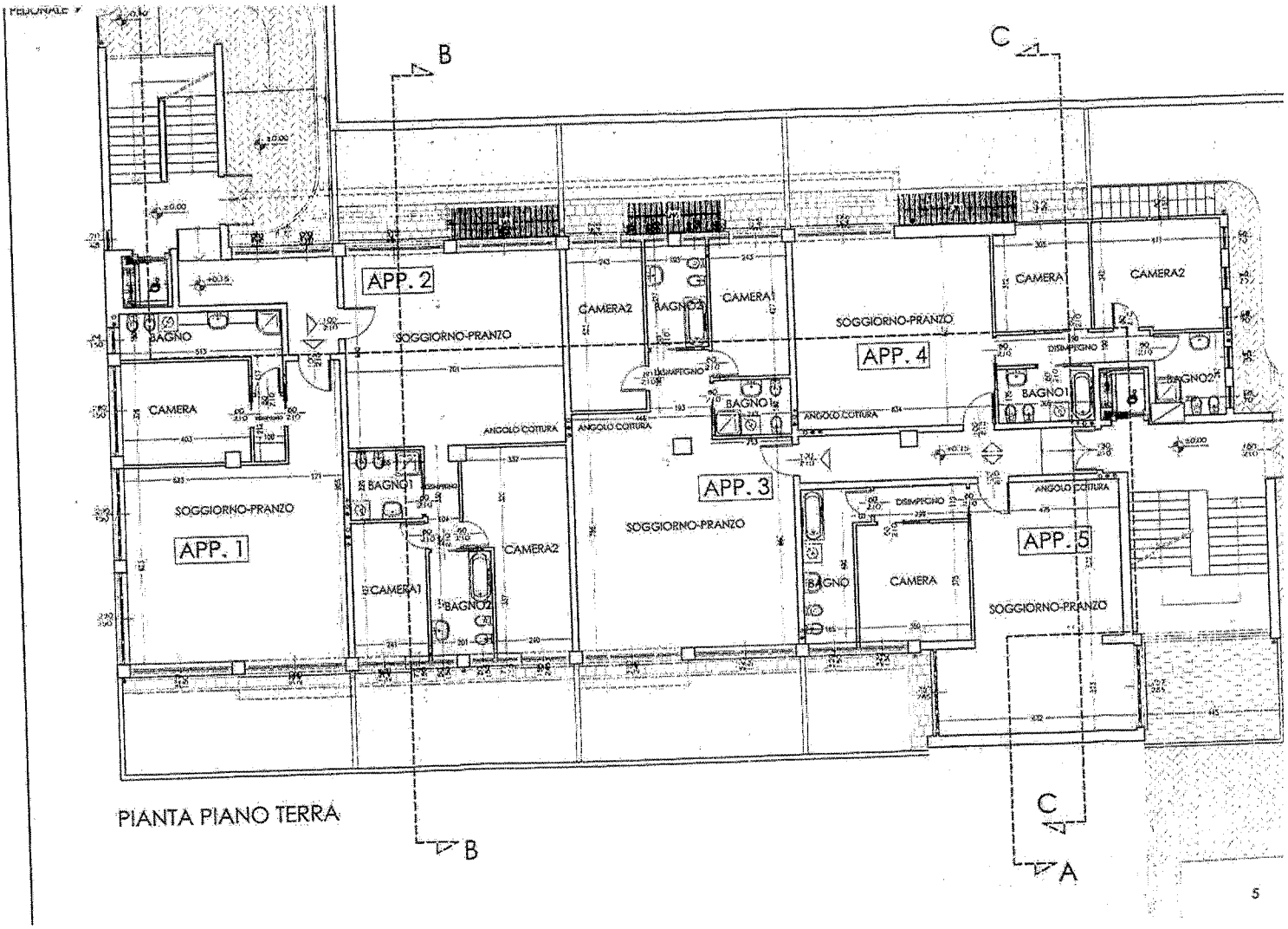
SOGGETTO: PROGETTO PIANTE PROSPETTI SEZIONI

RAFFAELLA GUAZZONI ARCHITETTO
24121 BERGAMO - VIA FRIZZONI, 22 TEL. 035 244662 - FAX 035 220331

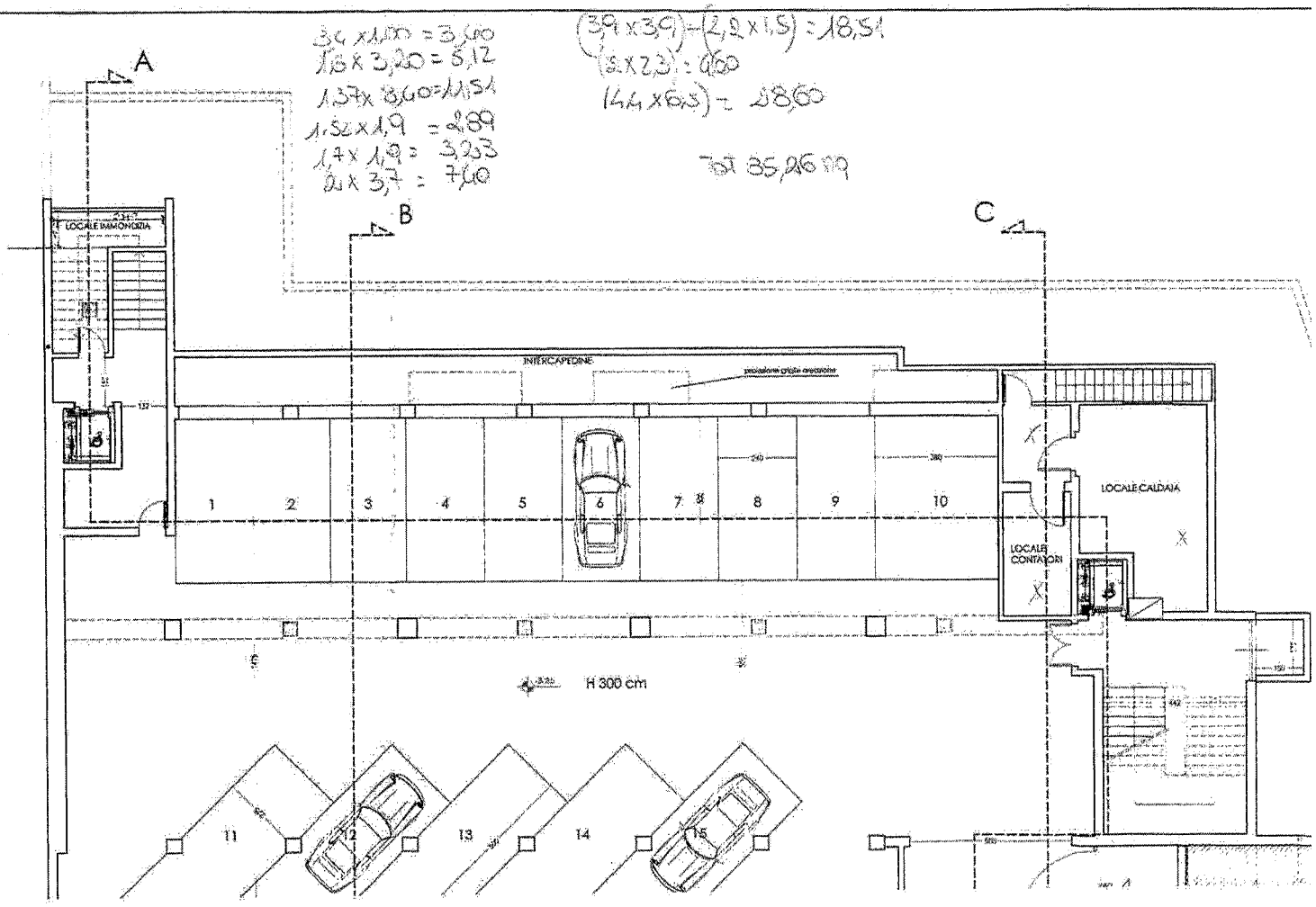
OGETTO: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA INDUSTRIALE A RESIDENZIALE DI IMMOBILE SITO IN SERIATE (BG), VIA CESARE BATTISTI, 29

ATICA N.: 015/2003

TAV. 5



PIANTA PIANO TERRA


A
B
C
LOCALE IMMONDIZIA
INTERCAPEDINE
LOCALE CALDAIA
LOCALE CONTATORI
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
H 300 cm

E/04/187/1

ALLEGATO 1 3

Egregio Signor
SINDACO del
SERIATE (BERGAMO)
All'attenzione di
UFFICIO TECNICO

COMUNE DI SERIATE
(Bergamo)

11 LUG 2005
PROTOCOLLO GENERALE
PROT. 12817
CAT. 2 CL. 10 FASC. 5

OGGETTO: **Richiesta di COLORITURA FACCIATE** di immobile sito in Seriate, via Cesare Battisti, 29.
PERMESSO DI COSTRUIRE E/04/187

Proprietà : [redacted]
Progettista : Arch. Raffaella Guazzoni

Il sottoscritto [redacted] legale rappresentante della soc. [redacted] proprietaria del complesso immobiliare di via Cesare Battisti 29 , oggetto di intervento di **ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso,** come da **Permesso di Costruire n. E/04/187 del 13/10/2004** e il Progettista e Direttore Lavori dell'intervento, Arch. Raffaella Guazzoni con studio in Bergamo, via Frizzoni, 22 , tel. 035244662, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo con n. 1274, C.F. GZZRFL67S56F205Z,

CHIEDE

parere dell'Ufficio Tecnico per la tinteggiatura delle facciate dell'immobile in oggetto come da progetto rappresentato nella tavola allegata in duplice copia.

In attesa di Vostro cortese riscontro , porgiamo cordiali saluti.

LA PROPRIETA'
[redacted]

IL TECNICO
RAFFAELLA GUAZZONI
ORDINE DEGLI ARCHITETTI BERGAMO
ARCHITETTO

UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

P.zza A. Alberdi n. 1
24068 Seriate (BG)
Tel. 035-304.111
P.IVA 00384000162 Fax. 035-301.152

CITTA' DI SERIATE

Provincia di Bergamo

SETTORE III - GESTIONE DEL TERRITORIO
Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata
GLP/fs– prot. n° 05/17817 - 19505
Cat. X - Cl. 10 - Fascicolo n. 5
Pratica Edilizia n. E/04/187/1
V:\Edilizia\Assenso Tinteggiatura Facciate\Assenso - E 04.187.1.doc

SPEDITO IL 28 LUG. 2005

Seriate, 27 Luglio 2005

Spett.le Società

[redacted]

e, p.c. Al Progettista
ARCH. RAFFAELLA GUAZZONI
Via Frizioni n. 22
24121 BERGAMO

e, p.c. Al Comando di Polizia Locale
Sede

COPIA CONFORME
ORIGINALE
IL FUNZIONARIO INCARICATO

ASSENSO ALLA COLORITURA
DELLE FACCIATE ESTERNE
PR. E/04/187/1

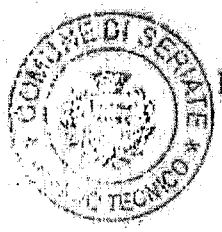
Ai sensi art 13 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni intervenute con l'art. 37 della L.R. 12/2005

Il Responsabile del Servizio, visto il conferimento di delega-incarico di posizione organizzativa del 27/12/2004 prot. 35526, facendo riferimento alla Vs. richiesta, prot. n. 17817 del 11.07.2005, intesa ad ottenere l'assenso per la tinteggiatura delle facciate esterne dell'immobile posto in Via C. Battisti n. 29, ricadente in zona A – centrale e del vecchio nucleo corrispondente alla zona omogenea A definita dal P.R.G., con la presente ritiene accoglibile la medesima alla seguenti condizioni:

FABBRICATO PRINCIPALE		
Opere edili	**Colore richiesto**	**Colore prescritto**
Colorazione delle facciate e davanzali	Cemento a vista	**Cemento a vista**
Rivestimento parapetti balcone e finestre	Lastre in terracotta	**Lastre in terracotta**
Copertura	In pvc	**In pvc**
Lattoniere	In rame	**In rame**
Serramenti	In legno colore grigio	**In legno colore grigio**
Tapparelle	Pvc e acciaio	**Pvc e acciaio**
Portoni di primo ingresso	In alluminio elettrocolorato e vetro	**In alluminio elettrocolorato e vetro**

- il codice del colore indicato si riferisce all'abaco colore depositato presso l'ufficio tecnico comunale;
- usare materiali traspiranti a base di silicati di buona qualità cromatica al fine di garantire una buona durata ed una esecuzione dei lavori a "regola d'arte";
- si raccomanda per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto il rispetto delle disposizioni operative emanate con nota prot. n. U123601 del 22.08.2003 dall'ASL della Provincia di Bergamo;
- non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni, senza preventivo assenso del Comune;

Distinti saluti.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Gianluigi Pievani

ALLEGATO 1 4

PROTOCOLLO GENERALE N.

COMUNE DI SERIATE
(Bergamo)

PRATICA EDILIZIA N. E/04/187/25

28 LUG 2005

PROTOCOLLO GENERALE
PROT. 19469
CAT. X CL. 10 FASC. 5

UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA/URBANISTICA
Pratica n. [illegible]
☐ Ufficio Tecnico
☐ Geom. Carminati Privati
☐ Comm. Servizi Tecnologici
☐ Comm. Lavori Pubblici
☐ Ufficio Commerciale
☐ Polizia Municipale
☐ Segreteria
Rich. prot. interruzione termini
Data: 28 LUG 2005

Al Sig. Sindaco
del Comune di SERIATE
Sportello unico per l'edilizia

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

(ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche)

La sottoscritta [redacted] residente/con sede
in [redacted] via [redacted]
n. [redacted] C.F. [redacted] P.I. [redacted] CAP [redacted]
tel. [redacted] fax [redacted] e-mail [redacted]
con domicilio in codesto Comune, presso: [redacted]
via [redacted] CA [redacted] nella persona
di[1] [redacted]

In qualità, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di:

- ☒ Proprietario
- ☐ Avente titolo con delega della proprietà allegato in copia
- ☐ Unico richiedente
- ☐ Due o più richiedenti *(vedasi l'allegato "2" Richiedenti aggiuntivi)*

IL FUNZIONARIO DELEGATO

DENUNCIA

☒ **CON PROCEDURA ORDINARIA** *(Ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)*

☐ **IN SANATORIA**
- ☐ **OPERE IN CORSO DI ESECUZIONE** *(Ai sensi dell'art. 37, comma 5, D.P.R. n. 380/2001)*
- ☐ **OPERE ULTIMATE** *(Ai sensi dell'art. 37, comma 1, D.P.R. 380/2001)*

ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" così modificato dalla legge 28 dicembre 2001, n. 443 e del D.Lgs. n. 301 del 2002, l'inizio (in caso di sanatoria di avere effettuato) dell'attività edilizia avente la seguente tipologia di intervento:

(1) Nel caso di Società/Persone giuridiche descrivere il titolo giuridico del firmatario, carica sociale, procuratore, ecc.

INTERVENTI REALIZZABILI CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ *(art. 22 del D.P.R. 380/2001)*

INTERVENTI EDILIZI MINORI

- ☐ Opere interne di singole u. i. che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, e limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68, non modifichino la destinazione d'uso
- ☐ Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero che alterino la sagoma dell'edificio
- ☐ Interventi di manutenzione straordinaria *(art. 3.1 lettera b) del D.P.R. 380/2001)*
- ☐ Interventi di restauro e risanamento conservativo *(art. 3.1 lettera c) del D.P.R. 380/2001)*
- ☐ Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti
- ☐ Volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni
- ☐ Recinzioni, muri di cinta, cancellate
- ☐ Altro _____

INTERVENTI PERTINENZIALI

- ☐ Parcheggi pertinenziali nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA *(art. 3.1 lettera d) del D.P.R. 380/2001)*

- ☐ Consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA *(art. 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/2002)*

- ☐ che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

- ☐ Interventi sottoposti a permesso di costruire disciplinati da piani attuativi che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal C.C. in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti *(art. 22 comma 3 lett b) del D.P.R. 380/2001)*:
  - ☐ Possibilità riconosciuta dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. _____ del _____ in sede di approvazione del piano attuativo;
  - ☐ Possibilità riconosciuta dal Consiglio Comunale successivamente l'approvazione del piano attuativo con D.C.C. n. _____ del ____ in sede di approvazione del piano attuativo.

- ☐ Interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche *(art. 22 comma 3 lett. c) del D.P.R. 380/2001)*;

- ☐ Interventi di sopralzo, addizione, ampliamento e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) della legge 443/2001, ma recanti analoghe previsioni di dettaglio *(art. 1, comma 6, lettera a), legge 443/2001)*;

- ☐ ALTRO

_____

_____

_____

DOCUMENTI ALLEGATI

ALLEGATO 1

ATTO DI PROPRIETÀ O DI TITOLARITÀ	SI	NO	*
ESTRATTO DI MAPPA O RILIEVO CATASTALE DI DATA NON ANTERIORE A 6 MESI (in formato non minore di 10X15)	SI	NO	*
RILIEVO FOTOGRAFICO (in formato non minore di 10X15) non necessario per le opere interne	SI	NO	*
TAVOLE GRAFICHE CONTENTENTI ALMENO:			
* Stralcio aerofotogrammetrico con individuazione dell'intervento (in formato non minore di 10X15)	SI	NO	
* Stralcio PRG vigente con individuazione dell'intervento e relative NTA (in formato non minore di 10X15)	SI	NO	*
* Stralcio PRG adottato con individuazione dell'intervento e relative NTA (in formato non minore di 10X15)	SI	NO	
* Piante stato di fatto, progetto e comparative, quotate in scala 1:100 con indicazione delle destinazioni d'uso e dimensioni dei locali o degli spazi contenente altresì l'indicazione della dimensione delle aperture con relativo calcolo dei rapporti aeranti e illuminanti e con l'ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e/o dei camini	X SI	NO	
* Planimetria generale quotata dell'intervento comprendente la verifica delle distanze da strade, edifici, industrie, allevamenti o altri insediamenti e la sistemazione dell'esterno con la verifica della superficie coperta e drenante	SI	NO	
* Prospetti e sezioni significative quotati e riferiti ai piani stradali o di spiccato dell'opera compresi gli edifici circostanti con indicazione dei materiali e colori di finitura (1:100)	X SI	NO	
* Schema di approvvigionamento idrico. Per i casi di approvvigionamento idrico diverso dal pubblico acquedotto, deve essere allegato il progetto specifico o gli atti autorizzativi già esistenti	SI	NO	
* Schema della fognatura con l'indicazione delle reti per acque nere civili, meteoriche, di eventuali processi industriali, eventuale trattamento e relativi recapiti finali (privati o pubblici) (1:100)	SI	NO	
	SI	NO	
DOCUMENTAZIONE SULLE DESTINAZIONI D'USO, ATTIVITÀ, IMPIANTI			
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA, fascicolata formato A4, articolata almeno nei seguenti paragrafi: (la documentazione di cui alle lettere H, I, L, M, N, O potrà essere inoltrata prima dell'inizio lavori. In tale caso dovrà essere allegata una Dichiarazione Sostitutiva in tal senso)	X SI	NO	
A Premesse:			
– Riferimenti alla titolarità e all'incarico	SI	NO	
– Riferimenti amministrativi degli edifici esistenti ricadenti nel lotto	SI	NO	
B Verifica degli indici edilizi: con riferimento al PRG vigente e con riferimento al PRG adottato	SI	NO	
C Verifica dei parametri edilizi (altezze e distanze): con riferimento al PRG vigente e con riferimento al PRG adottato	SI	NO	
D Descrizione dell'intervento: con indicazione della tipologia costruttiva (muratura, c.a., carpenteria metallica; materiali, colori, finiture, ecc.	X SI	NO	
E Calcolo delle superfici ai fini della determinazione del contributo concessorio e modulo D.M. 10 maggio 1977	SI	NO	
F Verifica legge 122/89 (parcheggi pertinenziali)	SI	NO	
G Verifica legge 13/89 (eliminazione delle barriere architettoniche) e dichiarazione ai sensi dell'art.1 comma 4 della legge 13/89 e art. 7.3 del D.M. 236/89	SI	NO	
H Verifica legge 46/90	SI	NO	
I Verifica legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici)	SI	NO	
L Verifica legge 1086/71 (strutture in c.a.)	SI	NO	
M Verifica D.Lgs. 22/97 (bonifica siti inquinati) art. 17 D.Lgs.22/97 (ove occorre)	SI	NO	
N Verifica legge 494/96 (sicurezza nel cantiere) e copia della notifica preliminare art. 11 legge 494/96	SI	NO	
O Ricevuta richiesta parere VVFF	SI	NO	
P Copia autentica delle eventuali convenzioni con i confinanti	X SI	NO	
Q Nel caso di DIA, asseverazione del progettista circa la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie (art. 23, comma 1, D.P.R. 380/2001)	SI	NO	
R Descrizione del sistema raccolta rifiuti domestici	SI	NO	
S Descrizione del sistema di climatizzazione ambientale (riscaldamento) e/o produzione dell'acqua calda per usi igienico sanitari, e tipo di combustione, con ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e/o dei camini	SI	NO	
T Dichiarazione impegnativa del progettista, con riferimento a tutti gli aspetti e ai requisiti non specificatamente indicati in progetto e non oggetto di progettazione obbligatoria, con la quale assume tutte le responsabilità in ordine al rispetto delle norme igienico-sanitarie di cui al Regolamento Locale di Igiene	SI	NO	
U Per i progetti relativi ad ambienti di lavoro a destinazione generica di cui all'art. _____ del Regolamento Locale di Igiene, dichiarazione di impegno del titolare al rispetto delle norme e prescrizioni che verranno dettate dagli organi competenti in fase di preventivo rilascio di nulla osta all'esercizio della specifica attività nonché a trasferire tale impegno all'utilizzatore finale. Altre notizie ritenute utili (nulla osta, pareri preventivi, autorizzazioni, ecc.)	SI	NO	
V Per i progetti relativi ad ambienti di lavoro a destinazione specifica (in assenza di N.O.E.) di cui all'art. _____ del Regolamento Locale di Igiene, relazione tecnica sull'attività lavorativa da insediare con riferimento alle caratteristiche dei processi produttivi, dei materiali impiegati e del numero di addetti per le diverse fasi lavorative, distinte per sesso e mansione	SI	NO	
Z Per i progetti relativi ad ambienti di lavoro a destinazione specifica di cui all'art. _____ del Regolamento Locale di Igiene e contestuale richiesta di N.O.E. di cui all'art. _____ dello stesso Regolamento, fascicolo N.O.E.	SI	NO	
X Altre notizie ritenute utili (nulla osta, pareri preventivi, autorizzazioni, ecc.)	SI	NO	
BOLLETTINO PAGAMENTO DEI DIRITTI SANITARI *(Sulla base degli importi vigenti)*	X SI	NO	
RICEVUTA PAGAMENTO DIRITTI DI SEGRETERIA *(Sulla base degli importi vigenti)*	SI	NO	
MODULO ISTAT/AE *(solo nel caso di nuovo edificio o ampliamento)*	SI	NO	
Altro	SI	NO	
Altro	SI	NO	

* VEDI PERMESSO DI COSTRUIRE N°E/04/187

Ai sensi dell'art. 20, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e degli artt. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, si comunica che Responsabile del Procedimento è _____ **tel.** _____ **ovvero sarà comunicato nei termini di legge.**

Copia della presente viene restituita per ricevuta.

Li, _____

L'IMPIEGATO ADDETTO

_____

ASSEVERAZIONE RELATIVA LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

(ai sensi dell'art. 23, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche)

Io sottoscritt a Raffaello Giuzzoni residente/con sede
via in BERGAMO via Frizzoni n. 22 CAP 24121

F. GZZRFL67S56F205Z P.I. 02950630161
l. 035 244662 fax 035 230381 e-mail raffaello@studiogiuzzoni.it
348 4515292 IN QUALITÀ DI PROGETTISTA
critt a all'albo degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1274

DICHIARA

ie le opere da eseguirsi consistono in:
Modifiche interne all'immobile oggetto della ristrutturazione (spostamento vani scensori e modifica di qualche tavolato); spostamento della rampa carrabile di accesso al piano interrato (modifica rispetto al permesso di costruire); demolizione di volume residenziale al piano 4° e trasformazione dello stesso in tetto piano (Tipo Terrazza).

ome da progetto allegato, composto da n. 10 elaborati presentati in 2 copia/e.

DICHIARA ALTRESÌ

1) che le opere da realizzare insistono su area:
   - ☐ compresa dal vigente P.R.G. in zona A con destinazione residenziale;
   - ☐ soggetta al Piano Attuativo _____ vigente/adottato con D.C.C. _____ del _____ e che le opere in progetto non contrastano con le prescrizioni del piano;
   - ☐ non vincolata ai sensi di legge;
   - ☐ vincolata ai sensi del Titolo II del D.Lgs.490/99 (ex legge 1497/39): si dichiara che le opere non alterano lo stato dei luoghi e/o l'esteriore aspetto degli immobili;
   - ☐ vincolata ai sensi del Titolo II del D.Lgs. 490/99. Si allega autorizzazione n. _____ rilasciata in data _____ dall'Ente preposto alla tutela, ovvero _____;
   - ☐ vincolata ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 490/99. Si allega benestare n. _____ rilasciato in data _____ dalla competente Soprintendenza Beni Ambientali Architettonici;
   - ☐ _____;

2) che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati, al Regolamento Edilizio, non contrastano con le disposizioni di sicurezza, le norme igienico-sanitarie e con le altre norme vigenti.

TUTTO CIÒ PREMESSO

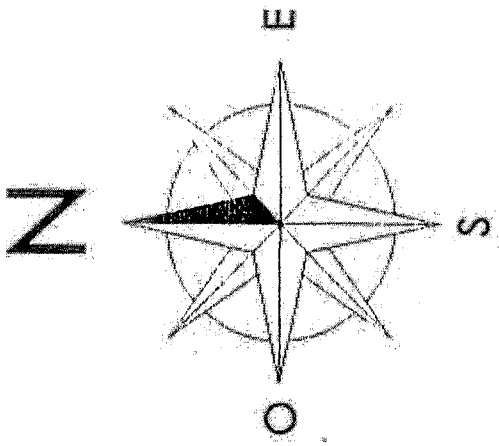
RESO ATTO che per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività comportano che egli sume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice nale e che in caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari;

ASSEVERA

conformità delle opere sopra indicate, descritte negli elaborati progettuali, agli strumenti urbanistici adottati o provati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché il rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico-sanitarie e lle altre vigenti in materia.

Bergamo, li luglio 2005





COMUNE DI SERIATE
(Bergamo)
28 LUG 2005
PROTOCOLLO GENERALE
PROT. 19469
CAT. X CL. 10 FASC. 5

E' COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE
IL FUNZIONARIO INCARICATO

COMUNE DI SERIATE

BERGAMO

E: IL PROGETTISTA

RAFFAELLA GUAZZONI
ARCHITETTO
ORDINE
BERGAMO
N° 1284

IL PROPRIETARIO

[redacted]

RAFFAELLA GUAZZONI ARCHITETTO
24121 BERGAMO - VIA FRIZZONI, 22 TEL. 035 244662 - FAX 035 230331

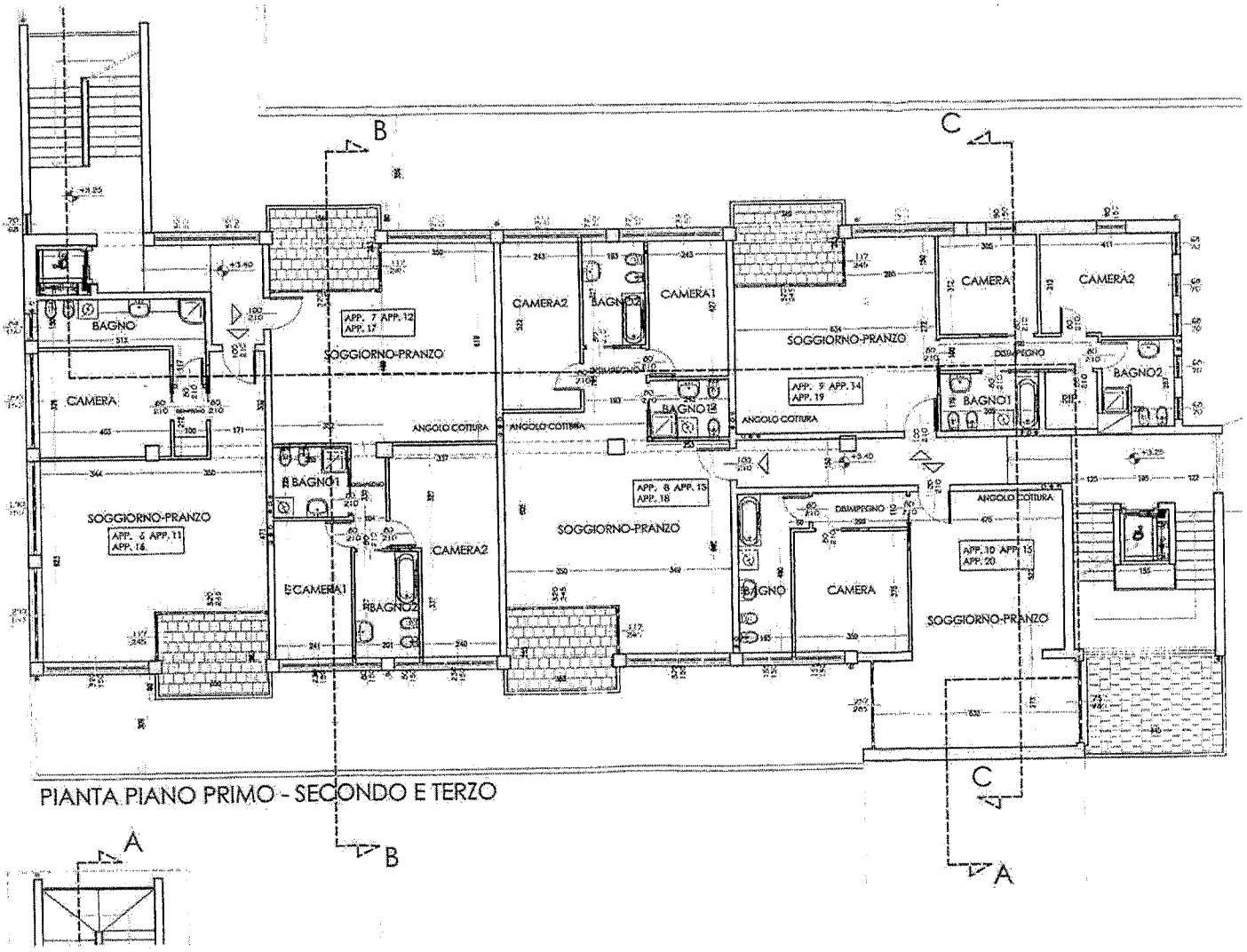
MITTENTE: [redacted]

ETTO:	PROGETTO PIANTE PIANO 2°-3° SOTTOTETTO E COPERTURA	SCALA 1:100	DATA 10/2005

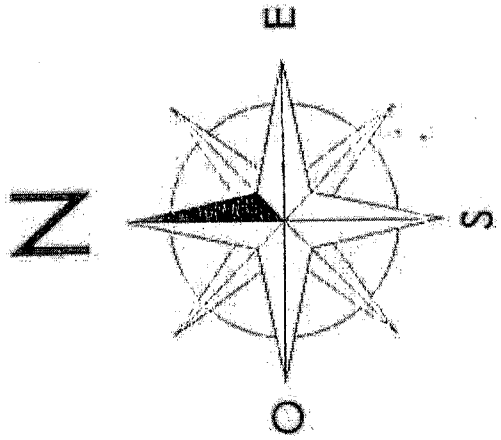
GETTO: VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE E/04/187
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
DA INDUSTRIALE A RESIDENZIALE DI IMMOBILE SITO IN SERIATE (BG),
VIA CESARE BATTISTI, 29

CA N.: 015/2003

TAV. 5 I V.C.O.



PIANTA PIANO PRIMO - SECONDO E TERZO



COMUNE DI SERIATE
(Bergamo)
28 LUG 2005
PROTOCOLLO GENERALE
PROT. 19469
CAT. 7 CL. 10 FASC. 5

COMUNE DI SERIATE

BERGAMO

RME:

IL PROGETTISTA

RAFFAELLA GUAZZONI
ORDINE BERGAMO
ARCHITETTO
ORDINE
N° 1274

IL PROPRIETARIO

[redacted]

OMMITTENTE : [redacted]

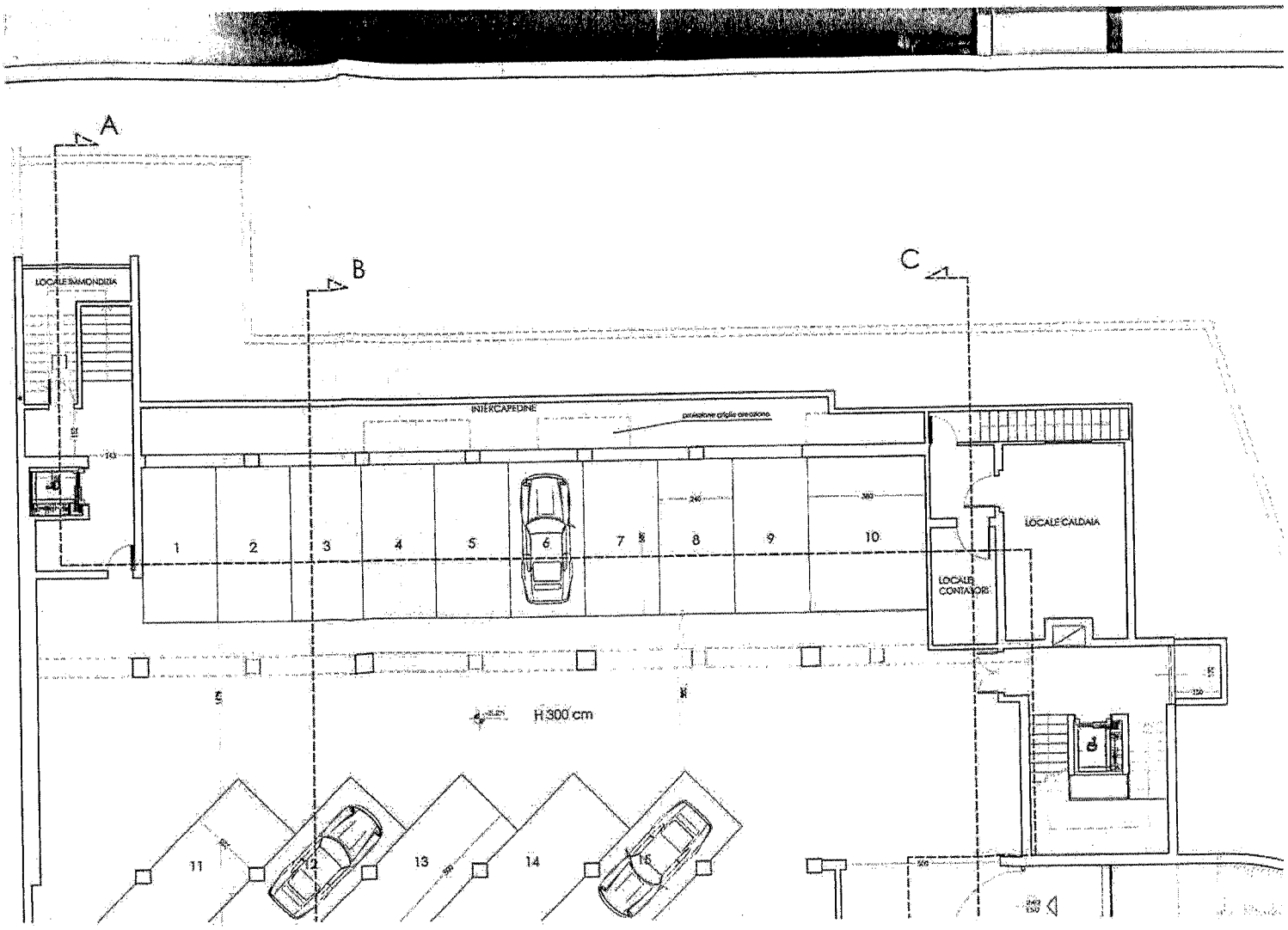
GETTO: PROGETTO PIANTE PIANO INTERRATO E TERRENO SCALA 1:100 DATA 10/2005

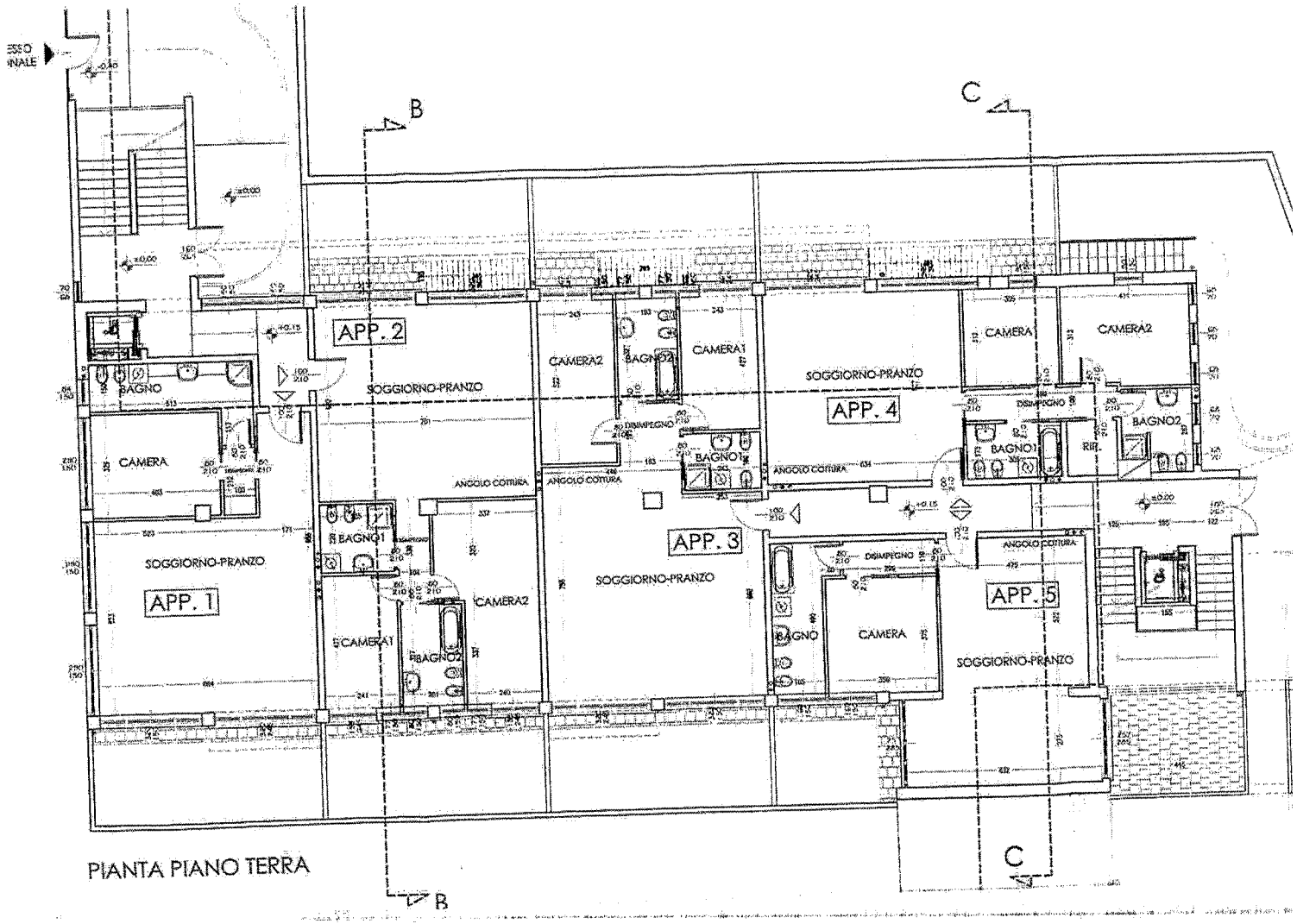
ROGETTO: VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE E/04/187
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
DA INDUSTRIALE A RESIDENZIALE DI IMMOBILE SITO IN SERIATE (BG),
VIA CESARE BATTISTI, 29

RATICA N.: 015/2003

TAV. 4 I V.C.O.

RAFFAELLA GUAZZONI ARCHITETTO
24121 BERGAMO - VIA FRIZZONI, 22 TEL. 035 244662 - FAX 035 230331


A
B
C
LOCALE IMMONDIZIA
INTERCAPEDINE
LOCALE CALDAIA
LOCALE CONTATORI
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
H 300 cm



PIANTA PIANO TERRA

☒ **VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE** n. E/04/187 del 13/10/2004 ovvero D.I.A. n. _____ del _____ che ~~non~~ incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modifica la destinazione d'uso e la categoria edilizia, ~~non~~ altera la sagoma dell'edificio e non viola la prescrizioni contenute nel permesso di costruire *(art. 22.2 del D.P.R. 380/2001)*

☐ Demolizioni, reinterri e scavi che non riguardino cave o torbiere

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO

UBICAZIONE	(via/piazza) VIA CESARE BATTISTI	(civico, interno)	29
PIANO	P. INTERRATO / TERRA / 1° / 2° / 3° / 4°		

DATI CATASTALI

FG.	26	MP.	2247	SUB.	1/2/3/4/5	PIANO	INT./T./1°/2°/3°/4°
FG.		MP.		SUB.		PIANO	
FG.		MP.		SUB.		PIANO	

DATI URBANISTICI

AZZONAMENTO DA P.R.G. VIGENTE	ZONA A	DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
AZZONAMENTO DA P.R.G. ADOTTATO	ZONA B	DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
PIANO ATTUATIVO		DESTINAZIONE	

PRATICHE DI RIFERIMENTO

PER L'IMMOBILE DI CUI TRATTASI:

- ☐ Non sono in corso di trattazione altri progetti edilizi
- ☐ **Estremi precedenti pratiche edilizie** _____
- ☒ Pratiche edilizie in corso PERMESSO DI COSTRUIRE n. E/04/187
- ☐ È stata presentata domanda di Condono ex lege 47/85, P.G. _____
- ☐ È stata presentata domanda di Condono D.L. 26 luglio 1994, n. 468 e succ. mod. e int. - P.G. _____
- ☐ È stato approvato il Piano Attuativo Denominazione: _____ D.C.C. n. _____ del _____
- ☐ È stata approvata variante a Piano Attuativo Denominazione: _____ D.C.C. n. _____ del _____
- ☐ È stata presentata istanza di autorizzazione paesistica ai sensi dell'art. 151, comma 2, D.Lgs. 490/1999 Riferimento P.E. _____ rilasciato in data _____
- ☐ È stata stipulata/presentata convenzione

VINCOLI URBANISTICI

L'IMMOBILE DI CUI TRATTASI RISULTA:

- ☐ Vincolato ai sensi del Titolo I D.Lgs. 490/99, ex legge 1089/39
- ☐ Vincolato ai sensi del Titolo II D.Lgs. 490/99, ex legge 1497/39
- ☐ Altro *(Specificare i vincoli)* _____

nitamente al Progettista, al Direttore dei Lavori ed all'Assuntore dei Lavori:

PRENDE ATTO

che **qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo** la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, **il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso.** ***Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti,***

che ai sensi del 1° comma dell'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" così modificato dalla legge 28 dicembre 2001, n. 443 e del D.Lgs. n. 301 del 2002, l'inizio ***dell'attività edilizia non dovrà avvenire prima che siano trascorsi trenta giorni dalla data di presentazione allo sportello unico per l'edilizia della presente;***

- che, ai sensi 2° comma dell'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" così modificato dalla legge 28 dicembre 2001, n. 443 e del D.Lgs. n. 301 del 2002, **il termine massimo per l'ultimazione dei lavori è fissato in tre anni** dalla data di presentazione della domanda presso lo sportello unico per l'edilizia;
- che al termine dei lavori il progettista o un tecnico abilitato dovrà rilasciare un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato;
- che in caso di D.I.A. in sanatoria:
  - ☐ considerato che l'intervento è ancora in fase di ultimazione e che la D.I.A. è stata presentata spontaneamente, come previsto dall'art. 37, comma 5°, D.P.R. n. 380/2001, a titolo di sanzione, presentiamo la ricevuta del versamento per un importo di Euro 516,00;
  - ☐ considerato che l'intervento è gia stato ultimato, consapevoli che ai sensi dell'art. 37, comma 1°, del D.P.R. 380/2001, la realizzazione di interventi edilizi in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, chiede la di conoscere l'importo della sanzione da versare.

Unitamente al Progettista:

DICHIARA:

- di avere compilato l'**ALLEGATO 1** contenente l'indicazione della documentazione presentata;
- che l'intervento comporta l'installazione, la trasformazione, l'ampliamento dei seguenti impianti tecnologici:
  - ☐ elettrico
  - ☐ termico
  - ☐ idro-sanitario
  - ☐ _____

  Pertanto, ai sensi della legge 46/90, D.P.R. 447/91, legge 10/91, D.P.R. 412/93, l'intervento proposto:
  - ☐ è soggetto
  - ☐ non è soggetto

  agli obblighi derivanti dalle leggi sopra indicate.
  - ☐ L'intervento non comporta installazione, trasformazione o ampliamento di impianti tecnologici;
- che ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche, l'intervento proposto:
  - ☐ è soggetto alle prescrizioni della legge 13/89 e del D.M. 236/89, come da dichiarazione e schemi dimostrativi allegati alla presente D.I.A., e permette di conseguire:
    - ☐ accessibilità
    - ☐ visitabilità
    - ☐ adattabilità
  - ☐ non è soggetto alle prescrizioni della legge 13/89 e del Regolamento di attuazione cui al D.M.236/89;

Vedi PERMESSO DI COSTRUIRE n. E/04/157

– che l'opera è progettata in conformità alle vigenti normative in materia di sicurezza antincendio, e:

- ☐ è compresa tra quelle elencate dal D.M. 16 febbraio 1982, e pertanto si allega copia dell'avvenuta presentazione al Comando Provinciale dei VV.FF. della richiesta di esame del progetto ai fini del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi;
- ☐ non è compresa tra quelle elencate dal D.M.16 febbraio 1982, e pertanto non è soggetta ad esame da parte dei Vigili del Fuoco, comunque rispetta le norme tecniche di sicurezza;

– che ai fini del D.Lgs. 285/92 (Nuovo Codice della Strada) come modificato dal D.Lgs. 360/93, e dal D.Lgs. 495/92 (Regolamento di esecuzione ed attuazione) come modificato dal D.P.R. 610/96, l'intervento:

- ☐ non necessita del NULLA OSTA da parte degli Enti competenti
- ☐ necessita del NULLA OSTA da parte degli Enti competenti, e pertanto si allega copia della richiesta di tale Nulla Osta;

– che l'immobile interessato dall'intervento non è sottoposto alle disposizioni di cui al Titolo I, D.Lgs. 490/99, non è assoggettato dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle sue caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche, storico-testimoniali, rappresentati nel P.R.G. vigente;

– che l'immobile interessato dall'intervento:

- ☐ non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ex legge Titolo II, D.Lgs. 490/99;
- ☐ ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico Titolo II, D.Lgs. 490/99, ma l'intervento proposto non interessa l'aspetto esteriore dei luoghi;

- che in merito agli elementi strutturali:

- ☐ le opere non interessano la statica dell'edificio e non comportano la sostituzione e/o la realizzazione di opere in calcestruzzo armato o di elementi strutturali;
- ☐ che essendo prevista l'esecuzione di opere in C.A. e/o di manufatti strutturali essi sono stati progettati da tecnici abilitati, nel rispetto delle norme vigenti in materia:
  - ☐ si allega la denuncia prevista dalla legge 1086/71;
  - ☐ ovvero sarà presentata prima dell'effettivo inizio lavori.

VEDI PERMESSO DI COSTRUIRE n. E/04/184

CHE PROGETTISTA DELLE OPERE È:

Sig. RAFFAELLA GUAZZONI C.F. GZZRFL67S56F205P P. IVA 02950680161

Residente/con sede in BERGAMO via FRIZZONI n. 22 CAP 24121

tel. 035244662 348/4515292 fax 035/230331 e-mail raffaello@studioguazzoni.it

con domicilio:

☒ idem come sopra

☐ presso: _____

via _____ n. _____ CAP _____ tel. _____

Iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Bergamo al 1274

CHE IL DIRETTORE DEI LAVORI SARA':

☒ idem come sopra se lo stesso

☐ ovvero: Sig. _____

Residente/con sede in _____ via _____

n. _____ C.F. _____ P. IVA _____ CAP _____

tel. _____ fax _____ e-mail _____

con domicilio:

☐ idem come sopra

☐ presso: _____

via _____ n. _____ CAP _____ tel. _____

Iscritto all'albo _____ della Provincia di _____ al _____

CHE L'ASSUNTORE DEI LAVORI SARA':

Sig. [redacted]

residente/con sede in [redacted] via [redacted]

n. 1 C.F. [redacted] P. IVA [redacted] CAP [redacted]

con domicilio:

☒ idem come sopra

☐ presso: _____

via _____ n. _____ CAP _____ tel. _____

☐ Lavori da eseguire in economia

ALLA PRESENTE SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI:

- ☐ Domanda rilascio atto di assenso Parco Regionale del Serio
- ☐ Domanda rilascio atto di assenso Comando Polizia Municipale
- ☐ Domanda rilascio atto di assenso Esperto del colore (per attribuzione colore tinteggiature, verniciature, ecc.)
- ☐ Domanda rilascio atto di assenso per cartelli e insegne pubblicitari, manifestazioni, ecc.
- ☐ Parere Ufficio Ambiente
- ☐ Visto preventivo dei Vigili del Fuoco o dichiarazione sostitutiva] allegati al Permesso di Costruire
- ☐ Parere ASL
- ☐ Parere Ente Roggia
- ☐ Autorizzazione della Provincia
- ☐ Altro *(Specificare Ente)* _____

Bergamo li luglio 2005

IL RICHIEDENTE O I RICHIEDENTI

[redacted]

IL PROGETTISTA

[redacted]

RAFFAELLA GUAZZONI
ORDINE BERGAMO
ARCHITETTO
N° 1274

IL DIRETTORE DEI LAVORI

[redacted]

TIMBRO

L'ASSUNTORE DEI

[redacted]

TIMBRO

ALLEGATO 1 5

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€ 14,62
Agenzia Entrate
00027792 00007027E U075V001
00000414 11/01/2006 15:51:15
0001-00009 967A3240161FB52 IN

0 1 03 0782 64 365 8

E/04/187/3

COMUNE DI SERIATE
(Bergamo)

PROTOCOLLO GENERALE N.

– 3 FEB 2006

PROTOCOLLO GENERALE
PROT. 2922
TIT. VI CL. 3 FASC. 22

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
IL FUNZIONARIO INCARICATO

Al Sig. Sindaco
del Comune di **SERIATE**
Sportello unico per l'edilizia

Io sottoscritto [redacted] residente/con sede
[redacted] via [redacted]
[redacted] C.F. [redacted] P.I. [redacted] CAP
[redacted] fax e-mail
in domicilio in codesto Comune, presso: lo stesso
a CAP tel. nella persona
(1) [redacted]

In qualità, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di:

- [x] Proprietario
- [ ] Avente titolo con delega della proprietà allegato in copia
- [ ] Unico richiedente
- [ ] Due o più richiedenti *(vedasi l'allegato "2" Richiedenti aggiuntivi)*

CHIEDE IL RILASCIO DI

- [ ] **PERMESSO DI COSTRUIRE**
- [ ] **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**
- [x] **VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N.** E/04/187 **DEL** 13/10/2004

i sensi e per gli effetti
(dell'art. 10
dell'art. 36
el D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" osi modificato dalla legge 28 dicembre 2001 n. 443 e del D.Lgs. n. 301 del 2002;

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERE IN PROGETTO

RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO ESISTENTE

) per i seguenti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio:

NTERVENTI SUBORDINATI AL PERMESSO DI COSTRUIRE *(art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)*

NUOVA COSTRUZIONE *(art. 10.1 lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)*

-) Costruzione di manufatto edilizio fuori terra o interrato *(art. 3.1 lettera e.1) del D.P.R. 380/2001)*
-) Ampliamento di manufatto all'esterno della sagoma dell'esistente *(art. 3.1 lettera e.1) del D.P.R. 380/2001)*
-) Intervento pertinenziale che comporta la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale *(art. 3.1 lettera e.6) del D.P.R. 380/2001)*

(1) Nel caso di Società/Persone giuridiche descrivere il titolo giuridico del firmatario: carica sociale, procuratore, ecc.

- ☐ Intervento di urbanizzazione primaria e secondaria realizzato da soggetti diversi dal Comune *(art. 3.1 lette e.2) del D.P.R. 380/2001)*
- ☐ Realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione perm nente di suolo inedificato *(art. 3.1 lettera e.3) del D.P.R. 380/2001)*
- ☐ Installazione di torri e tralicci per impianti radio-rice-trasmettenti e di ripetitori per i servizi di telecomunic zione *(art. 3.1 lettera e.4) del D.P.R. 380/2001)*
- ☐ Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere (roulottes, campers, ca mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro oppure depositi, magazzini e s mili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee) *(art. 3.1 lettera e.5) del D.P.R 380/2001)*
- ☐ Realizzazione di depositi merci o di materiali *(art. 3.1 lettera e.7) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)*
- ☐ Realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegu la trasformazione permanente del suolo edificato *(art. 3.1 lettera e.7) del D.P.R. 380/2001)*

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA *(art. 10.1 lettera b) del D.P.R. 380/2001)*

- ☐ Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme s stematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA *(art. 10.1 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 come mod. dal D.Lgs. 301/2002)*

- ☐ Interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aument di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatament agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso

---

B) per i seguenti interventi non comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio per i quali, pur se realizzabili tramite Denuncia di Inizio Attività, si richiede il rilascio del Permesso di Costruire *(art. 22.3 del D.P.R. 380/2001)*

INTERVENTI REALIZZABILI CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ *(art. 22.3 del D.P.R. 380/2001)*

INTERVENTI EDILIZI MINORI

- ☐ Opere interne di singole u. i, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, e limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68, non modifichino la destinazione d'uso
- ☐ Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero che alterino la sagoma dell'edificio
- ☐ Interventi di manutenzione straordinaria *(art. 3.1 lettera b) del D.P.R. 380/2001)*
- ☐ Interventi di restauro e risanamento conservativo *(art. 3.1 lettera c) del D.P.R. 380/2001)*
- ☐ Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti
- ☐ Volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni
- ☐ Recinzioni, muri di cinta, cancellate

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA *(art. 3.1 lettera d) del D.P.R. 380/2001)*

- ☐ Consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA *(art. 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/2002)*

- ☐ che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti

INTERVENTI PERTINENZIALI

- ☐ Parcheggi pertinenziali nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato

- ☐ ALTRO

_____

_____

_____

☒ **VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE** n. E/04/187 del 13/10/2004 e ~~ovvero~~
D.I.A. n. E/04/187/2 del 28/07/2005 che ~~non~~ incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modifica la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma dell'edificio e non viola la prescrizioni contenute nel permesso di costruire *(art. 22.2 del D.P.R. 380/2001)*

- ☐ Interventi sottoposti a concessione disciplinati da piani attuativi che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal C.C. in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti *(art. 1,comma 6, lettera c) legge 443/2001)*
- ☐ Interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche *(art. 1,comma 6, lettera b) legge 443/2001)*
- ☐ Interventi di sopralzo, addizione, ampliamento e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) dell'art. 6 della legge 443/2001, ma recanti analoghe previsioni di dettaglio *(art. 1,comma 6, lettera d) legge 443/2001)*
- ☐ Demolizioni, reinterri e scavi che non riguardino cave o torbiere

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO

UBICAZIONE	(via/piazza) VIA CESARE BATTISTI	(civico, interno)	29
PIANO	4° (piano oggetto della variante)		

DATI URBANISTICI

AZZONAMENTO DA P.R.G. VIGENTE	ZONA A	DESTINAZIONE	residenziale
AZZONAMENTO DA P.R.G. ADOTTATO	ZONA B	DESTINAZIONE	residenziale

DATI CATASTALI

FG.	26	MP.	2249	SUB.	1/2/3/4/5	PIANO	INT/T./1°/2°/3°/4°
FG.		MP.		SUB.		PIANO	

RIFERIMENTI

PER L'IMMOBILE DI CUI TRATTASI:

- ☐ Non sono in corso di trattazione altri progetti edilizi
- ☐ Estremi precedenti pratiche edilizie _____
- ☒ Pratiche edilizie in corso Permesso di Costruire n. E/04/187 e DIA n. E/04/187/2 prot. 19469
- ☐ È stata presentata domanda di Condono ex lege 47/85, P.G. _____
- ☐ È stata presentata domanda di Condono D.L. 26 luglio 1994, n. 468 e succ. mod. e int. - P.G. _____
- ☐ È stato approvato il Piano Attuativo Denominazione: _____ D.C.C. n. _____ del _____
- ☐ È stata approvata variante a Piano Attuativo Denominazione: _____ D.C.C. n. _____ del _____
- ☐ È stata presentata istanza di autorizzazione paesistica ai sensi dell'art. 151, comma 2, D.Lgs. 490/1999 Riferimento P.E. _____ rilasciato in data _____
- ☐ È stata stipulata/presentata convenzione

VINCOLI URBANISTICI

L'IMMOBILE DI CUI TRATTASI RISULTA:

- ☐ Vincolato ai sensi del Titolo I D.Lgs. 490/99
- ☐ Vincolato ai sensi del Titolo II D.Lgs. 490/99
- ☐ Altro *(Specificare vincolo)* _____

ALLA PRESENTE DOMANDA SI ALLEGANO I SEGUENTI PARERI E DOCUMENTI:

- ☐ Parere Ufficio Ambiente
- ☐ Parere Comando Polizia Municipale
- ☐ Parere Parco Regionale del Serio
- ☐ Visto preventivo dei Vigili del Fuoco o dichiarazione sostitutiva → allegato al Permesso di Costruire
- ☐ Parere ASL
- ☐ Parere Ente Roggia
- ☐ Autorizzazione della Provincia
- ☐ Altro *(Specificare Ente)* _____

PROGETTISTA DELLE OPERE

Sig. Raffaella Guazzoni C.F. GZZRFL 67S56 F205Z P. IVA 02950680161

Residente/con sede in BERGAMO via FRIZZONI n. 27 CAP 24121

tel. 035 244662 fax 035 230331 e-mail raffaella@studioguazzoni.it

con domicilio:

- ☒ idem come sopra
- ☐ presso: _____

via _____ n. _____ CAP _____ tel. _____

iscritto all'albo Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1274

DIRETTORE LAVORI

- ☒ idem come sopra se lo stesso
- ☐ ovvero:

Sig. _____

residente/con sede in _____ via _____

n. _____ C.F. _____ P. IVA _____ CAP _____

tel. _____ fax _____ e-mail _____

con domicilio:

- ☐ idem come sopra
- ☐ presso: _____

via _____ n. _____ CAP _____ tel. _____

iscritto all'albo _____ della Provincia di _____ al _____

ASSUNTORE DEI LAVORI

Sig. [redacted]

residente/con sede in [redacted] via [redacted]

n. [redacted] C.F. _____ P. IVA [redacted] CA[redacted]

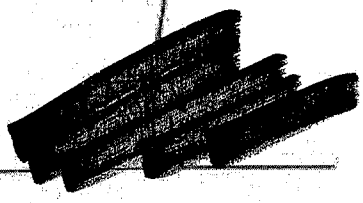
con domicilio:

- ☒ idem come sopra
- ☐ presso: _____

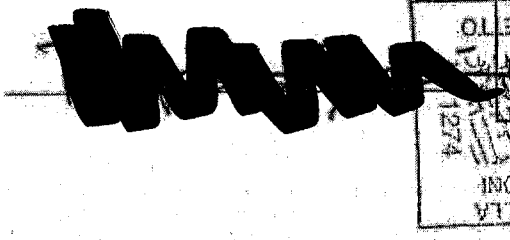
via _____ n. _____ CAP _____ tel. _____

Bergamo li, febbraio 2006

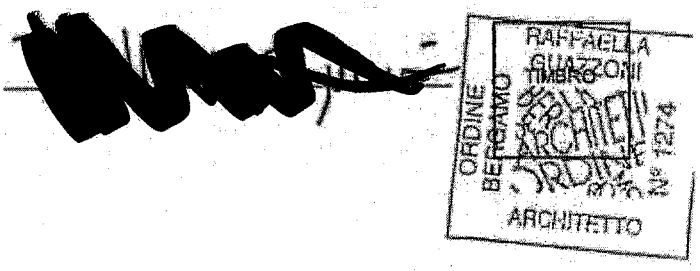
IL RICHIEDENTE O I RICHIEDENTI



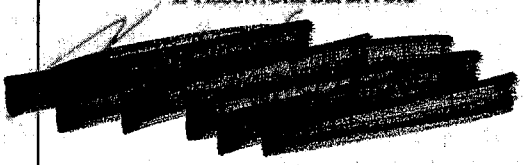
IL PROGETTISTA



IL DIRETTORE DEI LAVORI



L'ASSUNTORE DEI LAVORI



TIMBRO

DOCUMENTI ALLEGATI ALLA DOMANDA

ALLEGATO 1

ATTO DI PROPRIETÀ O DI TITOLARITÀ *	SI	NO
ESTRATTO DI MAPPA O RILIEVO CATASTALE DI DATA NON ANTERIORE A 6 MESI (in formato non minore di 10X15) *	SI	NO
RILIEVO FOTOGRAFICO (in formato non minore di 10X15) non necessario per le opere interne *	SI	NO
TAVOLE GRAFICHE CONTENTENTI ALMENO:		
• Stralcio aerofotogrammetrico con individuazione dell'intervento (in formato non minore di 10X15)	SI	NO
• Stralcio PRG vigente con individuazione dell'intervento e relative NTA (in formato non minore di 10X15)	SI	NO
• Stralcio PRG adottato con individuazione dell'intervento e relative NTA (in formato non minore di 10X15)	SI	NO
• Piante stato di fatto, progetto e comparative, quotate in scala 1:100 con indicazione delle destinazioni d'uso e dimensioni dei locali o degli spazi contenente altresì l'indicazione della dimensione delle aperture con relativo calcolo dei rapporti aeranti e illuminanti e con l'ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e/o dei camini	SI	NO
• Planimetria generale quotata dell'intervento comprendente la verifica delle distanze da strade, edifici, industrie, allevamenti o altri insediamenti e la sistemazione dell'esterno con la verifica della superficie coperta e drenante	SI	NO
• Prospetti e sezioni significative quotati e riferiti ai piani stradali o di spiccato dell'opera compresi gli edifici circostanti con indicazione dei materiali e colori di finitura (1:100)	SI	NO
• Schema di approvvigionamento idrico. Per i casi di approvvigionamento idrico diverso dal pubblico acquedotto, deve essere allegato il progetto specifico o gli atti autorizzativi già esistenti	SI	NO
• Schema della fognatura con l'indicazione delle reti per acque nere civili, meteoriche, di eventuali processi industriali, eventuale trattamento e relativi recapiti finali (privati o pubblici) (1:100)	SI	NO
DOCUMENTAZIONE SULLE DESTINAZIONI D'USO, ATTIVITÀ, IMPIANTI	SI	NO
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA, fascicolata formato A4, articolata almeno nei seguenti paragrafi: (la documentazione di cui alle lettere H, I, L, M, N; O potrà essere inoltrata prima dell'inizio lavori. In tale caso dovrà essere allegata una Dichiarazione Sostitutiva in tal senso)	SI	NO
A Premesse:		
– Riferimenti alla titolarità e all'incarico	SI	NO
– Riferimenti amministrativi degli edifici esistenti ricadenti nel lotto	SI	NO
B Verifica degli indici edilizi: con riferimento al PRG vigente e con riferimento al PRG adottato	SI	NO
C Verifica dei parametri edilizi (altezze e distanze): con riferimento al PRG vigente e con riferimento al PRG adottato	SI	NO
D Descrizione dell'intervento: con indicazione della tipologia costruttiva (muratura, c.a., carpenteria metallica; materiali, colori, finiture, ecc.	SI	NO
E Calcolo delle superfici ai fini della determinazione del contributo concessorio e modulo D.M. 10 maggio 1977	SI	NO
F Verifica legge 122/89 (parcheggi pertinenziali)	SI	NO
G Verifica legge 13/89 (eliminazione delle barriere architettoniche) e dichiarazione ai sensi dell'art. I comma 4 della legge 13/89 e art. 7.3 del D.M. 236/89	SI	NO
H Verifica legge 46/90 *	SI	NO
I Verifica legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici) dich. sostitutiva	SI	NO
L Verifica legge 1086/71 (strutture in c.a.) *	SI	NO
M Verifica D.Lgs. 22/97 (bonifica siti inquinati) art. 17 D.Lgs.22/97 (ove occorre)	SI	NO
N Verifica legge 494/96 (sicurezza nel cantiere) e copia della notifica preliminare art. 11 legge 494/96 *	SI	NO
O Ricevuta richiesta parere VVFF *	SI	NO
P Copia autentica delle eventuali convenzioni con i confinanti	SI	NO
Q Nel caso di DIA, asseverazione del progettista circa la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie (art. 23, comma 1, D.P.R. 380/2001)	SI	NO
R Descrizione del sistema raccolta rifiuti domestici	SI	NO
S Descrizione del sistema di climatizzazione ambientale (riscaldamento) e/o produzione dell'acqua calda per usi igienico sanitari, e tipo di combustione, con ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e/o dei camini	SI	NO
T Dichiarazione impegnativa del progettista, con riferimento a tutti gli aspetti e ai requisiti non specificatamente indicati in progetto e non oggetto di progettazione obbligatoria, con la quale assume tutte le responsabilità in ordine al rispetto delle norme igienico-sanitarie di cui al Regolamento Locale di Igiene	SI	NO
U Per i progetti relativi ad ambienti di lavoro a destinazione generica di cui all'art. _____ del Regolamento Locale di Igiene, dichiarazione di impegno del titolare al rispetto delle norme e prescrizioni che verranno dettate dagli organi competenti in fase di preventivo rilascio di nulla osta all'esercizio della specifica attività nonché a trasferire tale impegno all'utilizzatore finale. Altre notizie ritenute utili (nulla osta, pareri preventivi, autorizzazioni, ecc.)	SI	NO
V Per i progetti relativi ad ambienti di lavoro a destinazione specifica (in assenza di N.O.E.) di cui all'art. _____ del Regolamento Locale di Igiene, relazione tecnica sull'attività lavorativa da insediare con riferimento alle caratteristiche dei processi produttivi, dei materiali impiegati e del numero di addetti per le diverse fasi lavorative, distinte per sesso e mansione	SI	NO
Z Per i progetti relativi ad ambienti di lavoro a destinazione specifica di cui all'art. _____ del Regolamento Locale di Igiene e contestuale richiesta di N.O.E. di cui all'art. _____ dello stesso Regolamento, fascicolo N.O.E.	SI	NO
X Altre notizie ritenute utili (nulla osta, pareri preventivi, autorizzazioni, ecc.)	SI	NO
BOLLETTINO PAGAMENTO DEI DIRITTI SANITARI *(Sulla base degli importi vigenti)*	SI	NO
RICEVUTA PAGAMENTO DIRITTI DI SEGRETERIA *(Sulla base degli importi vigenti)*	SI	NO
MODULO ISTAT/AE *(solo nel caso di nuovo edificio o ampliamento)*	SI	NO
Altro	SI	NO
Altro	SI	NO

* ALLEGATI ALLA RICHIESTA DI P.d.C. n. 61/04/187

Ai sensi dell'art. 20, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e degli artt. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, si comunica che Responsabile del Procedimento è _____ tel. _____ ovvero sarà comunicato nei termini di legge.

Copia della presente viene restituita per ricevuta.

Li, febbraio 2005

L'IMPIEGATO ADDETTO

_____

COMUNICAZIONE DEI RICHIEDENTI AGGIUNTIVI AL PRIMO

Comune di SERIATE

ALLEGATO 2

INDICAZIONE DEI RICHIEDENTI AGGIUNTIVI RELATIVI ALL'ISTANZA PER L'OTTENIMENTO DI:

- ☐ **PERMESSO DI COSTRUIRE**
- ☐ **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**
- ☐ **VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. _____ DEL _____**

ai sensi e per gli effetti

- ☐ dell'art. 10
- ☐ dell'art. 36

del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" così modificato dalla legge 28 dicembre 2001 n. 443 e del D.Lgs. n. 301 del 2002.

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERE IN PROGETTO

_____

_____

2° RICHIEDENTE

____ sottoscritt___ _____ residente/con sede in _____ via _____ n. _____ C.F. _____ P.I. _____ CAP _____ tel. _____ fax _____ e-mail _____ con domicilio in codesto Comune, presso: _____ via _____ CAP _____ tel. _____ nella persona di[1] _____

In qualità, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di:

- ☐ Proprietario
- ☐ Avente titolo con delega della proprietà allegato in copia

3° RICHIEDENTE

____ sottoscritt___ _____ residente/con sede in _____ via _____ n. _____ C.F. _____ P.I. _____ CAP _____ tel. _____ fax _____ e-mail _____ con domicilio in codesto Comune, presso: _____ via _____ CAP _____ tel. _____ nella persona di _____ nella sua veste di[1] _____

In qualità, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di:

- ☐ Proprietario
- ☐ Avente titolo con delega della proprietà allegato in copia

(1) Nel caso di Società/Persone giuridiche il titolo giuridico del firmatario: carica sociale, procuratore, delega, ecc.

4° RICHIEDENTE

___ sottoscritt___ _____ residente/con sede
in _____ via _____
n. _____ C.F. _____ P.I. _____ CAP _____
tel. _____ fax _____ e-mail _____
con domicilio in codesto Comune, presso: _____
via _____ CAP _____ tel. _____ nella persona
di _____ nella sua veste di [1] _____

In qualità, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di:

- ☐ Proprietario
- ☐ Avente titolo con delega della proprietà allegato in copia

5° RICHIEDENTE

___ sottoscritt___ _____ residente/con sede
in _____ via _____
n. _____ C.F. _____ P.I. _____ CAP _____
tel. _____ fax _____ e-mail _____
con domicilio in codesto Comune, presso: _____
via _____ CAP _____ tel. _____ nella persona
di _____ nella sua veste di [1] _____

In qualità, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di:

- ☐ Proprietario
- ☐ Avente titolo con delega della proprietà allegato in copia

6° RICHIEDENTE

___ sottoscritt___ _____ residente/con sede
in _____ via _____
n. _____ C.F. _____ P.I. _____ CAP _____
tel. _____ fax _____ e-mail _____
con domicilio in codesto Comune, presso: _____
via _____ CAP _____ tel. _____ nella persona
di _____ nella sua veste di [1] _____

In qualità, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di:

- ☐ Proprietario
- ☐ Avente titolo con delega della proprietà allegato in copia

N.B.:
IN CASO DI ULTERIORI RICHIEDENTI AGGIUNGERE ALTRI "ALLEGATO 2" numerandoli bis, ter, ecc.

RICHIESTA ATTI DI ASSENSO

COMUNE DI SERIATE

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

OGGETTO: **RICHIESTA ATTI DI ASSENSO**

Pratica n. _____ Prot. n. _____ relativa a:

- ☐ **PERMESSO DI COSTRUIRE**
- ☐ **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**
- ☐ **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**
- ☐ **VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. _____**

Domanda presentata in data _____ Prot. n. _____

da: _____

_____

_____

_____

_____

_____

Progettista: _____

_____

_____

_____

_____

_____

Con la presente si è a richiedere atto di assenso relativo a:

- ☐ Schema di fognatura in progetto.
- ☐ Viabilità (formazione accesso carraio, modifica accessi esistenti, ecc.): atto di assenso da parte del Comando di Polizia Locale.
- ☐ Opere di urbanizzazione (atto di assenso da parte ufficio Lavori Pubblici).
- ☐ Opere che interessano proprietà comunale (atto di assenso da parte ufficio Patrimonio).
- ☐ Altro _____

_____

- ☐ Tinte esterne (riferimenti colore come da campionario depositato presso lo sportello unico dell'edilizia):
  - ☐ Facciate colore n. _____ da realizzarsi in materiale traspirante
  - ☐ Zoccolatura _____
  - ☐ Serramenti colore n . _____
  - ☐ Barriere colore n. _____
  - ☐ Altro _____
  - ☐ Altro _____
- ☐ Mezzi pubblicitari e/o informativi (cartelli ed insegne pubblicitarie, manifestazioni ecc…)
  - ☐ Posa definitiva
  - ☐ Posa temporanea per mesi _____

Da collocare in via _____ civico n. _____

(Allegare il "modulo cartellonistica" opportunamente compilato)

Seriate, lì _____

Firma dei richiedenti

_____

_____

_____

_____

_____

P.zza A. Alcheardi n. 1
24068 Seriate (BG)
Tel. 035-304.111
P.IVA 00384000162 Fax. 035-301.152

CITTA' DI SERIATE

Provincia di Bergamo

SETTORE III - GESTIONE DEL TERRITORIO
Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata
FN/fs – prot. n° 06/2922/ 7213
Tit. Vi – Cl. 3 – Fascicolo n. 227
Pratica Edilizia n. E/04/187/3
V:\Edilizia\Signorelli\Permesso costruire\SOC. GIMA SRL E.04.187.3\Avviso E.04.187.3.doc

Seriate, 28 Marzo 2006

Spett.le
[redacted]

È COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE
IL FUNZIONARIO INCARICATO
12 GEN. 2017

e, p.c. Al Progettista
ARCH. RAFFAELLA GUAZZONI
Via Frizioni n. 22
24121 BERGAMO

e, p.c. Ufficio Ragioneria
- Sede -

AVVISO DI AVVENUTO RILASCIO
PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N. E/04/187/3
ai sensi art. 13 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni intervenute con la L.R. 12/2005 e con la L.R. 20/2005

Si comunica che la domanda da Voi presentata in data 03.02.2006 prot. n. 2922, integrata in data 22.02.2006 prot. 4731 ed in data 24.03.2006 prot. 7470, concernente il permesso di costruire per **opere in variante al Permesso di Costruire n. E/04/187 rilasciato in data 13.10.2004 consistenti nel recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 20/2005**
presso l'immobile sito in Via Battisti n. 29
Fg. 26 – Mappali nn. 2247 Sub. 1/2/3/4/5
P.R.G. Vigente **A – di interesse storico – artistico - ambientale;**
P.R.G. Adottato **B1 – residenziale ad impianto urbanistico definito;**
è stata accolta.

Per il ritiro dell'atto del permesso di costruire necessita che sia corrisposto a questa Amministrazione, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della presente, quanto qui di seguito indicato:

contributo costo di costruzione	€	6.635,59
oneri urbanizzazione I°	€	559,17
oneri di urbanizzazione II°	€	377,44
TOTALE	€	7.572,20

Unitamente ai precitati contributi dovrà essere versato l'importo di € 378,61 quali diritti di segreteria, stabiliti ai sensi della L. 68/93 e L. 662/96, di cui all'allegato bollettino da pagarsi presso la Tesoreria comunale della Banca Popolare di Cremona – Filiale di Seriate, Via Italia 131 – e consegnata n. 1 marca da bollo da € 14,62.

Si precisa che l'importo comprensivo dei contributi sopracitati e diritti di segreteria è pari a € 7.950,81.

Si evidenzia che in caso di ritardato versamento del contributo saranno applicate sanzioni nelle misure indicate nell'art. 42 del D.P.R. 380/2001;

PRESCRIZIONI

1. prima dell'inizio dei lavori depositare:
   - denuncia delle opere strutturali;
   - progetto relativo agli impianti ai sensi della L. 46/1990;
   - progetto relativo al contenimento energetico degli edifici ai sensi della L. 10/1991;

2. rispettare il parere favorevole n. 24 rilasciato dall'A.S.L. in data 01.03.2006 che prescrive:
   - garantire areazione diretta a flusso continuo nelle cucine;
   - le centrali termiche devono essere posizionate secondo la normativa vigente;

3. dovranno essere rispettate le prescrizioni ASL in materia di "prevenzione di infortuni sul lavoro in edilizia con particolare attenzione alle cadute dall'alto", contenute nella circolare regionale n. 4 del 23 gennaio 2004, pubblicata su Gazzetta Ufficiale n. 6 del 2 febbraio 2004;

4. prima della fine lavori tradurre in atto pubblico, redatto dal notaio e da trascriversi nei registri immobiliari, la bozza di rapporto di pertinenza, come prescritto dall'art. 64, comma 3, della L.R. 20/2005;

5. rispettare le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire n. E/04/187 rilasciato in data 13.10.2004;

I lavori non possono avere inizio, se non dopo il ritiro del permesso di costruire in variante, confermando tutte le norme, prescrizioni e condizioni contenute nel permesso di costruire originario nonché il rispetto dei termini prescrittivi, di inizio e fine lavori, indicati nell'atto stesso.

Distinti saluti.

COMUNE DI BERGAMO * UFFICIO TECNICO *

IL DIRIGENTE
Ing. Fausto Negri

Spazio riservato alle notifiche

CITTÀ DI SERIATE
UFFICIO MESSI
RELAZIONE DI NOTIFICA

CRON. N. 727/06 [redacted]

Il sottoscritto messo notificatore [redacted]

ha notificato in data 03-04-06, il presente atto, mediante consegna al

Sig. [redacted]

Al Rif.to consegnata
in busta chiusa

Il ricevente

[redacted]

ALLEGATO 1 6 1

COMUNE DI SERIATE (Bergamo)

PROTOCOLLO GENERALE N.

PRATICA EDILIZIA N. E/04/187/4 14 NOV 2006

PROTOCOLLO GENERALE
PROT. 25179
TIT. VI **CL.** 3 **FASC.** 22

COMUNE DI SERIATE
PROTOCOLLO GENERALE
14 NOV

Al Sig. Sindaco
del Comune di SERIATE
Sportello unico per l'edilizia

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

(ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche)

Lo sottoscritto [redacted] residente/con sede in [redacted] via [redacted] n. [redacted] C.F. [redacted] P.I. [redacted] CAP [redacted] tel. [redacted] fax [redacted] e-mail [redacted] con domicilio in codesto Comune, presso: [redacted] via [redacted] nella persona di[1] [redacted]

UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA
Si incarica per l'istruttoria:
☐ Geom. [redacted]
☐ Geom. [redacted]
☐ Geom. [redacted]
☒ Geom. [redacted]
☐ Rag. [redacted]
☐ Dott. [redacted]
☐
Si propone la seguente:
L'ISTRUTTORE
Francesco Signorelli
DATA 14 NOV. 2006

In qualità, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di:

- ☒ Proprietario
- ☐ Avente titolo con delega della proprietà allegato in copia
- ☐ Unico richiedente
- ☐ Due o più richiedenti *(vedasi l'allegato "2" Richiedenti aggiuntivi)*

DENUNCIA

☒ **CON PROCEDURA ORDINARIA** *(Ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)*

☐ **IN SANATORIA**

- ☐ **OPERE IN CORSO DI ESECUZIONE** *(Ai sensi dell'art. 37, comma 5, D.P.R. n. 380/2001)*
- ☐ **OPERE ULTIMATE** *(Ai sensi dell'art. 37, comma 1, D.P.R. 380/2001)*

ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" così modificato dalla legge 28 dicembre 2001, n. 443 e del D.Lgs. n. 301 del 2002, l'inizio (in caso di sanatoria di avere effettuato) dell'attività edilizia avente la seguente tipologia di intervento:

(1) Nel caso di Società/Persone giuridiche descrivere il titolo giuridico del firmatario: carica sociale, procuratore, ecc.

NTERVENTI REALIZZABILI CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ *(art. 22 del D.P.R. 380/2001)*

NTERVENTI EDILIZI MINORI

1 Opere interne di singole u. i. che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, e limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68, non modifichino la destinazione d'uso

1 Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero che alterino la sagoma dell'edificio

1 Interventi di manutenzione straordinaria *(art. 3.1 lettera b) del D.P.R. 380/2001)*

1 Interventi di restauro e risanamento conservativo *(art. 3.1 lettera c) del D.P.R. 380/2001)*

1 Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti

1 Volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni

1 Recinzioni, muri di cinta, cancellate

1 Altro _____

NTERVENTI PERTINENZIALI

1 Parcheggi pertinenziali nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato

NTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA *(art. 3.1 lettera d) del D.P.R. 380/2001)*

1 Consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

NTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA *(art. 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/2002)*

1 che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

NTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

1 Interventi sottoposti a permesso di costruire disciplinati da piani attuativi che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal C.C. in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti *(art. 22 comma 3 lett b) del D.P.R. 380/2001)*:

- ☐ Possibilità riconosciuta dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. _____ del _____ in sede di approvazione del piano attuativo;
- ☐ Possibilità riconosciuta dal Consiglio Comunale successivamente l'approvazione del piano attuativo con D.C.C. n. _____ del _____ in sede di approvazione del piano attuativo.

1 Interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche *(art. 22 comma 3 lett. c) del D.P.R. 380/2001)*:

Interventi di sopralzo, addizione, ampliamento e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) della legge 443/2001, ma recanti analoghe previsioni di dettaglio *(art. 1, comma 6, lettera a), legge 443/2001)*:

ALTRO

_____

_____

_____

DOCUMENTI ALLEGATI

ALLEGATO 1

ATTO DI PROPRIETÀ O DI TITOLARITÀ	SI	NO
ESTRATTO DI MAPPA O RILIEVO CATASTALE DI DATA NON ANTERIORE A 6 MESI (in formato non minore di 10X15)	SI	NO
RILIEVO FOTOGRAFICO (in formato non minore di 10X15) non necessario per le opere interne	SI	NO
TAVOLE GRAFICHE CONTENTENTI ALMENO:		
* Stralcio aerofotogrammetrico con individuazione dell'intervento (in formato non minore di 10X15)	SI	NO
* Stralcio PRG vigente con individuazione dell'intervento e relative NTA (in formato non minore di 10X15)	SI	NO
* Stralcio PRG adottato con individuazione dell'intervento e relative NTA (in formato non minore di 10X15)	SI	NO
* Piante stato di fatto, progetto e comparative, quotate in scala 1:100 con indicazione delle destinazioni d'uso e dimensioni dei locali o degli spazi contenente altresì l'indicazione della dimensione delle aperture con relativo calcolo dei rapporti aeranti e illuminanti e con l'ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e/o dei camini	X	NO
* Planimetria generale quotata dell'intervento comprendente la verifica delle distanze da strade, edifici, industrie, allevamenti o altri insediamenti e la sistemazione dell'esterno con la verifica della superficie coperta e drenante	SI	NO
* Prospetti o sezioni significative quotati e riferiti ai piani stradali o di spiccato dell'opera compresi gli edifici circostanti con indicazione dei materiali e colori di finitura (1:100)	X	NO
* Schema di approvvigionamento idrico. Per i casi di approvvigionamento idrico diverso dal pubblico acquedotto, deve essere allegato il progetto specifico o gli atti autorizzativi già esistenti	SI	NO
* Schema della fognatura con l'indicazione delle reti per acque nere civili, meteoriche, di eventuali processi industriali, eventuale trattamento e relativi recapiti finali (privati o pubblici) (1:100)	SI	NO
DOCUMENTAZIONE SULLE DESTINAZIONI D'USO, ATTIVITÀ, IMPIANTI	SI	NO
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA, fascicolata formato A4, articolata almeno nei seguenti paragrafi: (la documentazione di cui alle lettere H, I, L, M, N, O potrà essere inoltrata prima dell'inizio lavori. In tale caso dovrà essere allegata una Dichiarazione Sostitutiva in tal senso)	X	NO
A Premesse:		
– Riferimenti alla titolarità e all'incarico	SI	NO
– Riferimenti amministrativi degli edifici esistenti ricadenti nel lotto	SI	NO
B Verifica degli indici edilizi: con riferimento al PRG vigente e con riferimento al PRG adottato	SI	NO
C Verifica dei parametri edilizi (altezze e distanze): con riferimento al PRG vigente e con riferimento al PRG adottato	SI	NO
D Descrizione dell'intervento: con indicazione della tipologia costruttiva (muratura, c.a., carpenteria metallica; materiali, colori, finiture, ecc.	SI	NO
E Calcolo delle superfici ai fini della determinazione del contributo concessorio e modulo D.M. 10 maggio 1977	SI	NO
F Verifica legge 122/89 (parcheggi pertinenziali)	SI	NO
G Verifica legge 13/89 (eliminazione delle barriere architettoniche) e dichiarazione ai sensi dell'art.1 comma 4 della legge 13/89 e art. 7.3 del D.M. 236/89	X	NO
H Verifica legge 46/90	SI	NO
I Verifica legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici)	SI	NO
L Verifica legge 1086/71 (strutture in c.a.)	SI	NO
M Verifica D.Lgs. 22/97 (bonifica siti inquinati) art. 17 D.Lgs.22/97 (ove occorre)	SI	NO
N Verifica legge 494/96 (sicurezza nel cantiere) e copia della notifica preliminare art. 11 legge 494/96	SI	NO
O Ricevuta richiesta parere VVFF	SI	NO
P Copia autentica delle eventuali convenzioni con i confinanti	SI	NO
Q Nel caso di DIA, asseverazione del progettista circa la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie (art. 23, comma 1, D.P.R. 380/2001)	X	NO
R Descrizione del sistema raccolta rifiuti domestici	SI	NO
S Descrizione del sistema di climatizzazione ambientale (riscaldamento) e/o produzione dell'acqua calda per usi igienico sanitari, e tipo di combustione, con ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e/o dei camini	SI	NO
T Dichiarazione impegnativa del progettista, con riferimento a tutti gli aspetti e ai requisiti non specificatamente indicati in progetto e non oggetto di progettazione obbligatoria, con la quale assume tutte le responsabilità in ordine al rispetto delle norme igienico-sanitarie di cui al Regolamento Locale di Igiene	X	NO
U Per i progetti relativi ad ambienti di lavoro a destinazione generica di cui all'art. _____ del Regolamento Locale di Igiene, dichiarazione di impegno del titolare al rispetto delle norme e prescrizioni che verranno dettate dagli organi competenti in fase di preventivo rilascio di nulla osta all'esercizio della specifica attività nonché a trasferire tale impegno all'utilizzatore finale. Altre notizie ritenute utili (nulla osta, pareri preventivi, autorizzazioni, ecc.)	SI	NO
V Per i progetti relativi ad ambienti di lavoro a destinazione specifica (in assenza di N.O.E.) di cui all'art. _____ del Regolamento Locale di Igiene, relazione tecnica sull'attività lavorativa da insediare con riferimento alle caratteristiche dei processi produttivi, dei materiali impiegati e del numero di addetti per le diverse fasi lavorative, distinte per sesso e mansione	SI	NO
Z Per i progetti relativi ad ambienti di lavoro a destinazione specifica di cui all'art. _____ del Regolamento Locale di Igiene e contestuale richiesta di N.O.E. di cui all'art. _____ dello stesso Regolamento, fascicolo N.O.E.	SI	NO
X Altre notizie ritenute utili (nulla osta, pareri preventivi, autorizzazioni, ecc.)	SI	NO
BOLLETTINO PAGAMENTO DEI DIRITTI SANITARI *(Sulla base degli importi vigenti)*	X	NO
RICEVUTA PAGAMENTO DIRITTI DI SEGRETERIA *(Sulla base degli importi vigenti)*	SI	NO
MODULO ISTAT/AE *(solo nel caso di nuovo edificio o ampliamento)*	SI	NO
Altro	SI	NO
Altro		

Ai sensi dell'art. 20, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e degli artt. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, si comunica che Responsabile del Procedimento è _____ **tel.** _____ **ovvero sarà comunicato nei termini di legge.**

Copia della presente viene restituita per ricevuta.

Li, _____

L'IMPIEGATO ADDETTO

_____

ASSEVERAZIONE RELATIVA LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

(ai sensi dell'art. 23, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche)

Io sottoscritto Raffaello Guazzoni residente/con sede via in Bergamo via Frizzoni n. 22 CAP 24121

C.F. GZZRFL67S56F205Z P.I. 02950680161

tel. 035 244662 fax 035 230381 e-mail raffaello@studioguazzoni.it

IN QUALITÀ DI PROGETTISTA

iscritto all'albo degli Arch della Provincia di Bergamo al n. 1274

DICHIARA

- le opere da eseguirsi consistono in:

Varianti nella realizzazione di alcuni tavolati interni rispetto ai progetti approvati (P.di C. n. E/04/187 - DIA n. E/04/187/2 - P.di C. n. E/04/187/3); varianti nei prospetti consistenti in tamponamento di alcune porte-finestre in finestre, realizzazione di cornici alle finestre e modifica dell'ingresso pedonale nord.

me da progetto allegato, composto da n. 10 elaborati presentati in 2 copia/e.

DICHIARA ALTRESÌ

1) che le opere da realizzare insistono su area:
   - [x] compresa dal vigente P.R.G. in zona A con destinazione residenziale;
   - [ ] soggetta al Piano Attuativo _____ vigente/adottato con D.C.C. _____ del _____ e che le opere in progetto non contrastano con le prescrizioni del piano;
   - [x] non vincolata ai sensi di legge;
   - [ ] vincolata ai sensi del Titolo II del D.Lgs.490/99 (ex legge 1497/39): si dichiara che le opere non alterano lo stato dei luoghi e/o l'esteriore aspetto degli immobili;
   - [ ] vincolata ai sensi del Titolo II del D.Lgs. 490/99. Si allega autorizzazione n. _____ rilasciata in data _____ dall'Ente preposto alla tutela, ovvero _____;
   - [ ] vincolata ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 490/99. Si allega benestare n. _____ rilasciato in data _____ dalla competente Soprintendenza Beni Ambientali Architettonici;
   - [ ] _____;

2) che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati, al Regolamento Edilizio, non contrastano con le disposizioni di sicurezza, le norme igienico-sanitarie e con le altre norme vigenti.

TUTTO CIÒ PREMESSO

ESO ATTO che per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività comportano che egli ume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice nale e che in caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari;

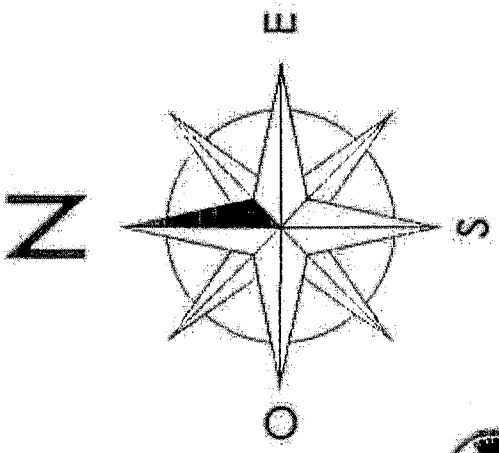
ASSEVERA

onformità delle opere sopra indicate, descritte negli elaborati progettuali, agli strumenti urbanistici adottati o rovati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché il rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico-sanitarie e e altre vigenti in materia.

_____, lì _____

RAFFAELLA GUAZZONI
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PROVINCIA DI BERGAMO
ARCHITETTO

Raffaello Guazzoni



COMUNE DI SERIATE
(Bergamo)

14 NOV 2006

PROTOCOLLO GENERALE
PROT. 25702
TIT. VI CL. 3 FASC. 27

COMUNE DI SERIATE

BERGAMO

IL PROGETTISTA

RAFFAELLA GUAZZONI
ORDINE ARCHITETTI BERGAMO
N° 1274
ARCHITETTO

IL PROPRIETARIO

[redacted]

RAFFAELLA GUAZZONI ARCHITETTO
24121 BERGAMO - VIA FRIZZONI, 22 TEL. 035 244662 - FAX 035 230331

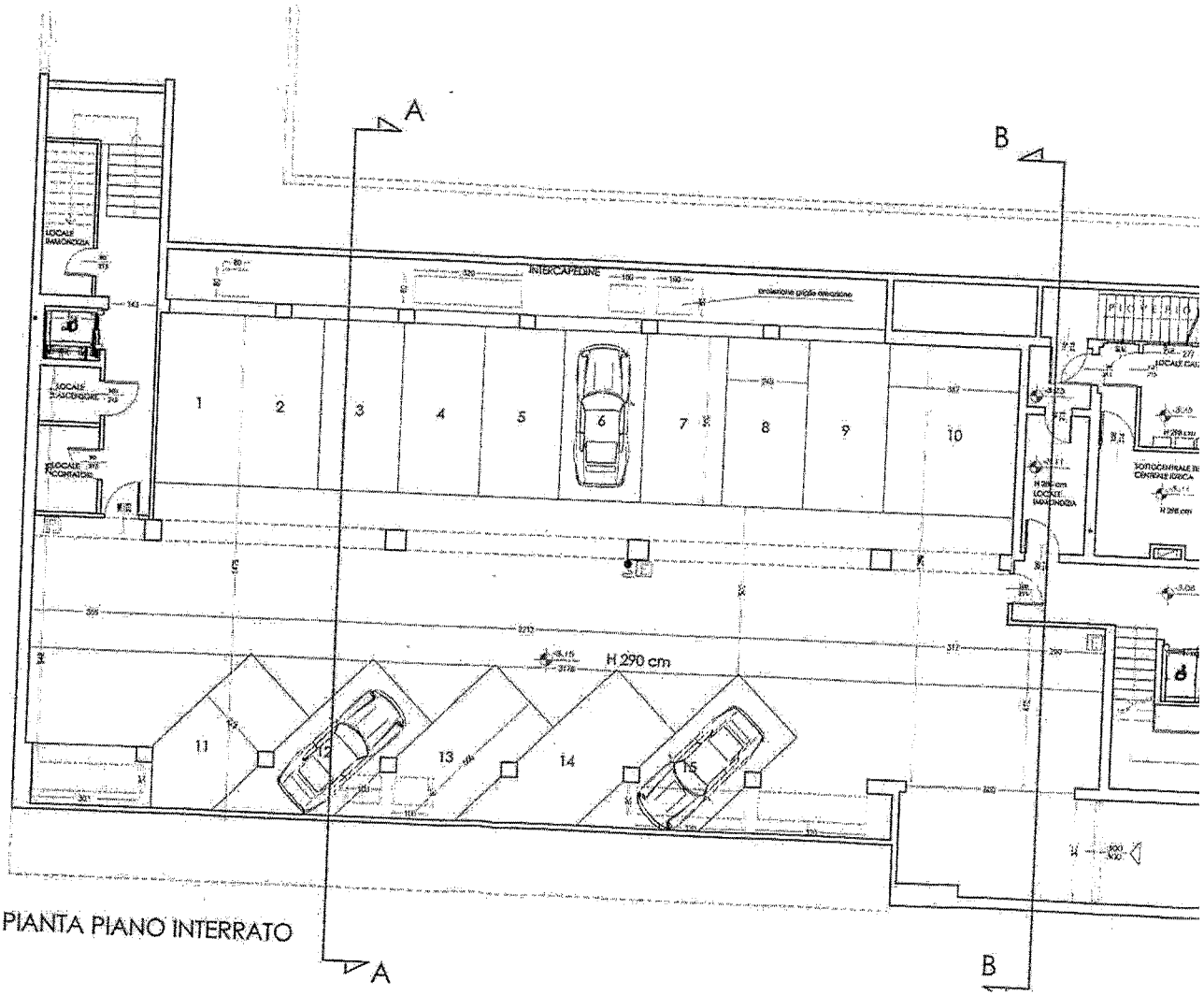
MITTENTE: [redacted]

ETTO: PROGETTO: PIANTE PIANO INTERRATO E TERRENO SCALA: 1:100 DATA: 11/2006

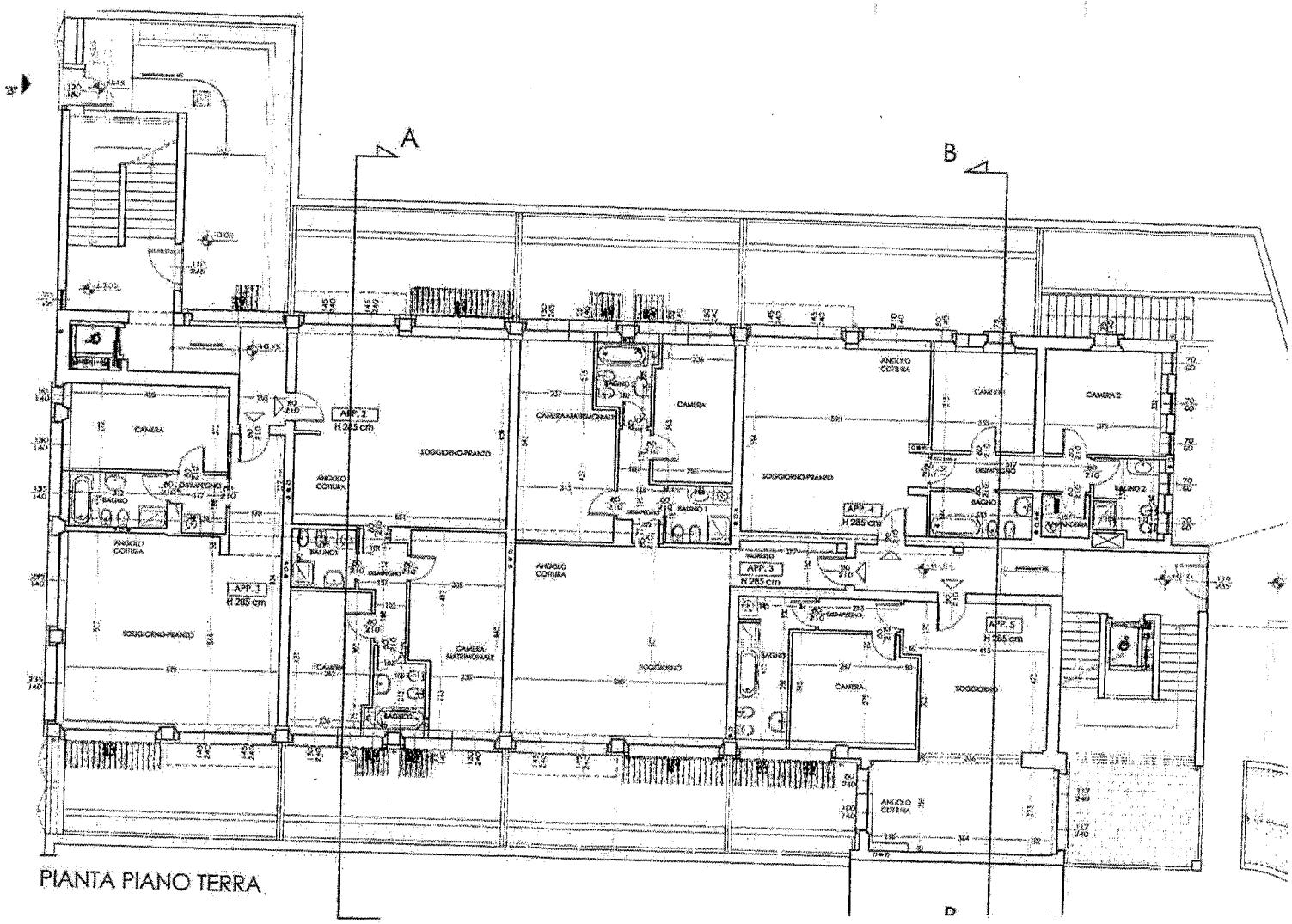
ETTO: VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE E/04/187
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
DA INDUSTRIALE A RESIDENZIALE DI IMMOBILE SITO IN SERIATE (BG),
VIA CESARE BATTISTI, 29

CA N.: 015/2003

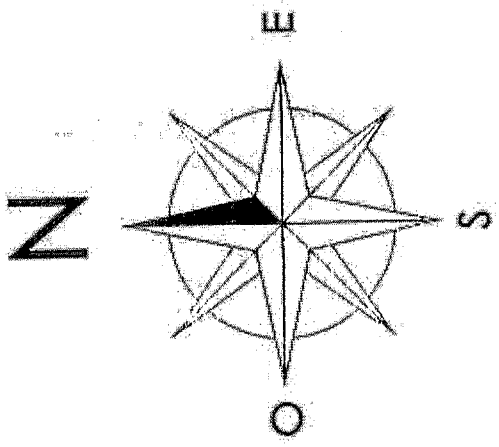
TAV. 1 III V.C.O.



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



COMUNE DI SERIATE
(Bergamo)

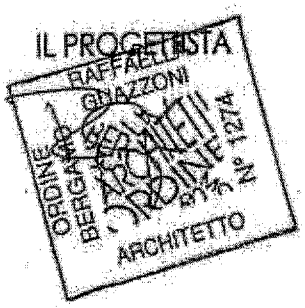
14 NOV 2006

PROTOCOLLO GENERALE
PROT. 23795
TIT. VI CL. 3 FASC. 22

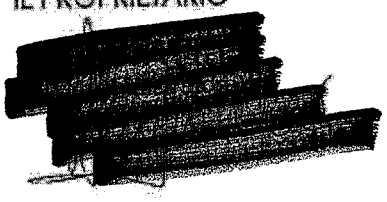
COMUNE DI SERIATE

BERGAMO

IL PROGETTISTA

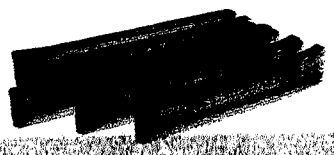


IL PROPRIETARIO



RAFFAELLA GUAZZONI ARCHITETTO
24121 BERGAMO - VIA FRIZZONI, 22 TEL. 035 244662 - FAX 035 230331

ITENTE:

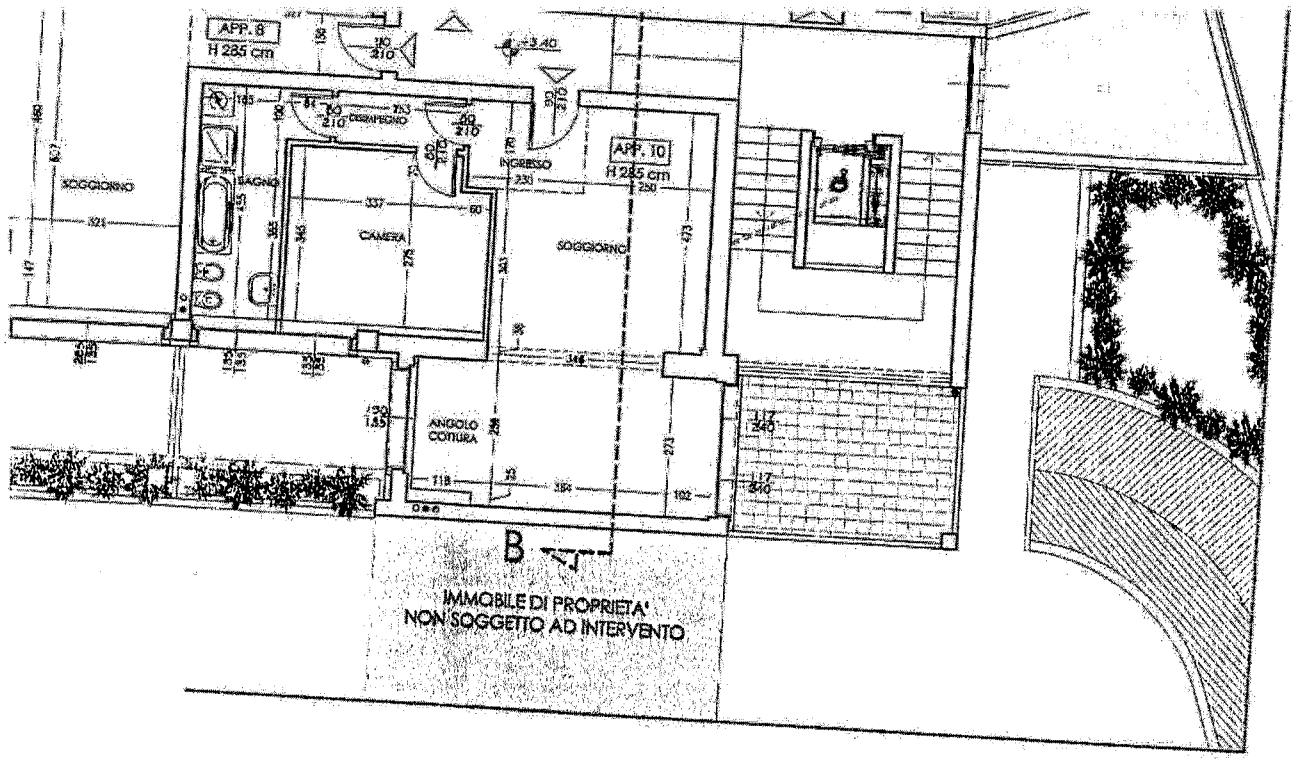


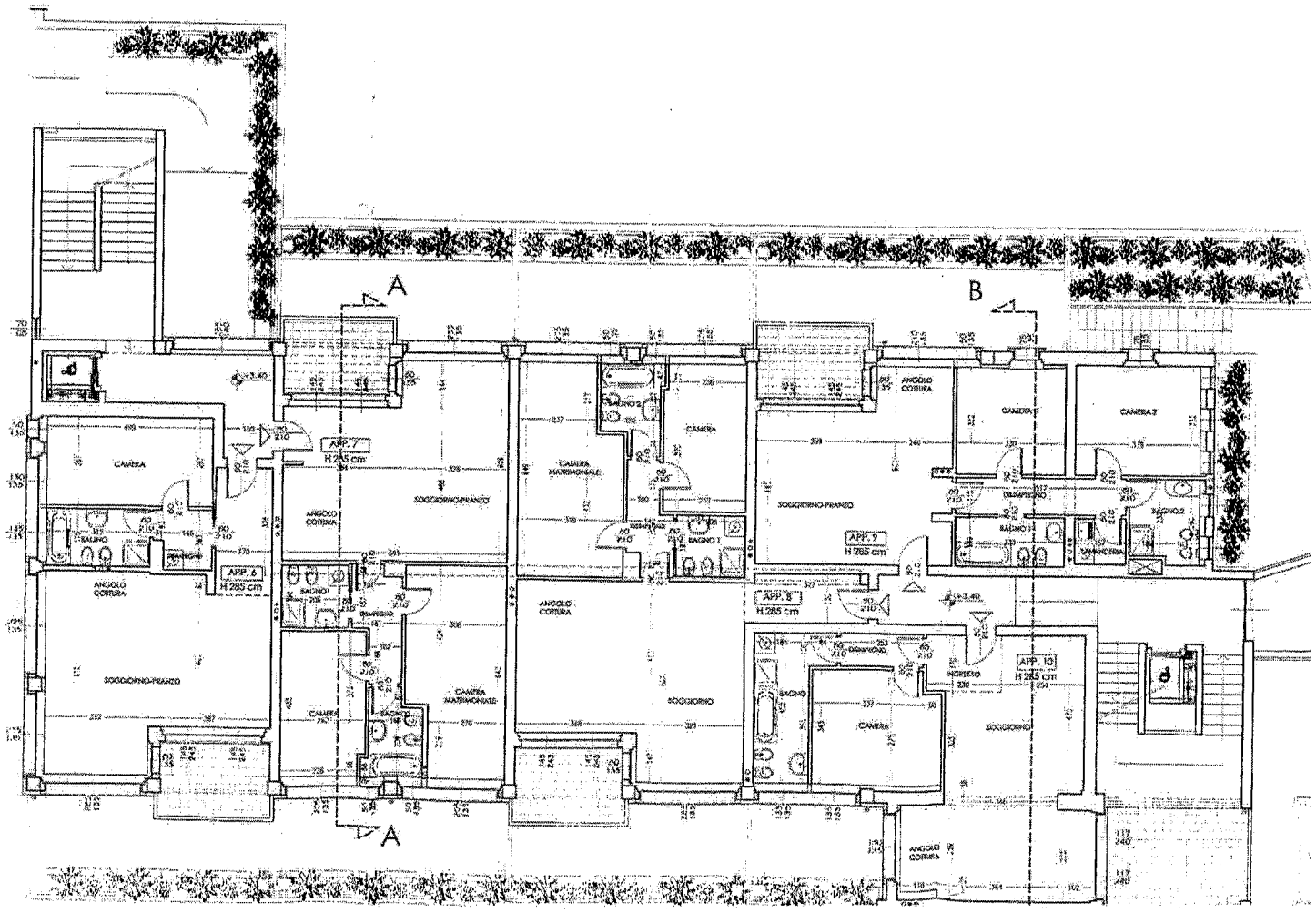
TO: PROGETTO: PIANTE PIANO PRIMO E SECONDO SCALA: 1:100 DATA: 11/2006

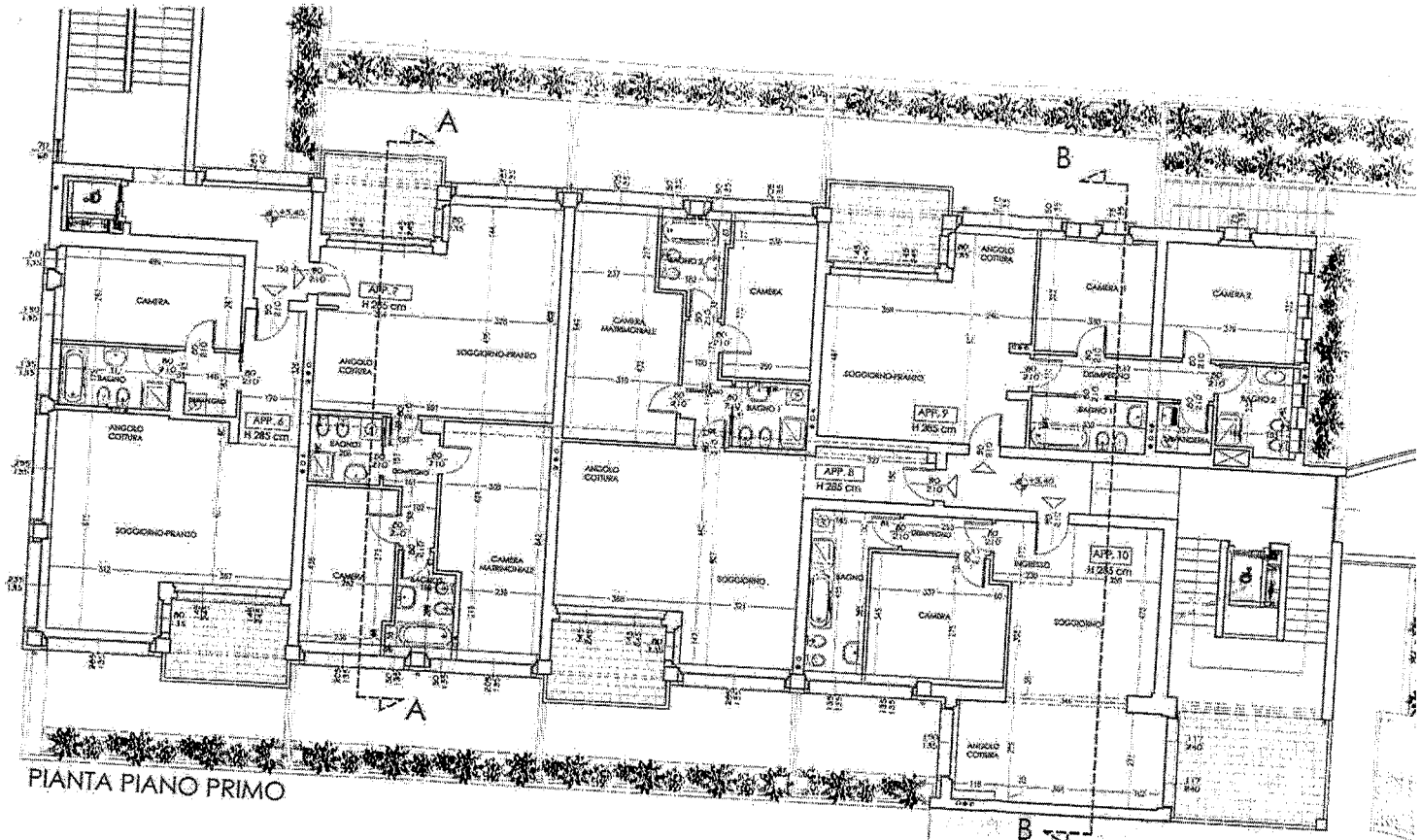
ITO: VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE E/04/187
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
DA INDUSTRIALE A RESIDENZIALE DI IMMOBILE SITO IN SERIATE (BG),
VIA CESARE BATTISTI, 29

A N.: 015/2003

TAV. 2 V.C.O.

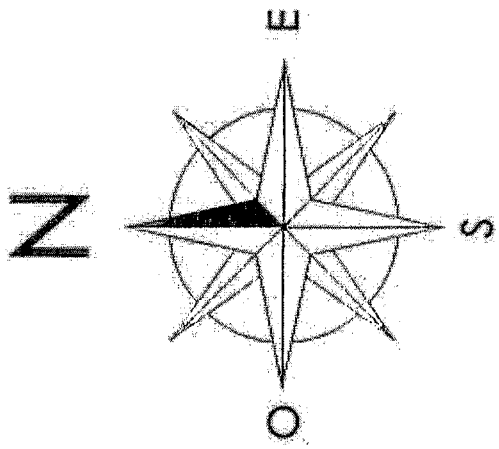

APP. 8
H 285 cm
SOGGIORNO
BAGNO
CAMERA
DISIMPEGNO
INGRESSO
APP. 10
H 285 cm
SOGGIORNO
ANGOLO COTTURA
B
IMMOBILE DI PROPRIETA'
NON SOGGETTO AD INTERVENTO

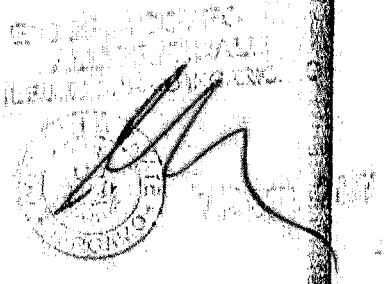

A
B
A
APP. 6
H 285 cm
APP. 7
H 285 cm
APP. 8
H 285 cm
APP. 9
H 285 cm
APP. 10
H 285 cm
CAMERA
SOGGIORNO-PRANZO
ANGOLO COTTURA
BAGNO
BAGNO 1
BAGNO 2
CAMERA MATRIMONIALE
SOGGIORNO
DISIMPEGNO
INGRESSO
LAVANDERIA

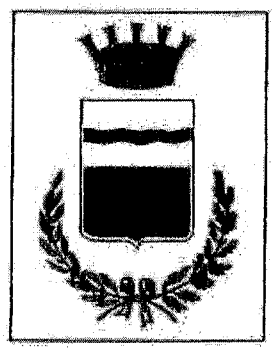


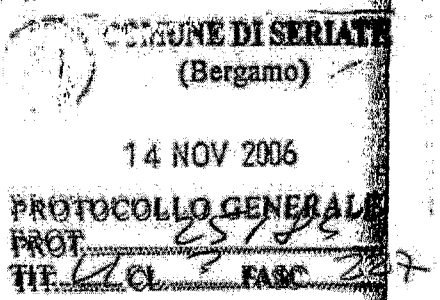
PIANTA PIANO PRIMO

IMMOBILE DI PROPRIETA'
NON SOGGETTO AD INTERVENTO









COMUNE DI SERIATE

BERGAMO

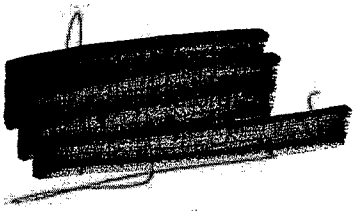
RAFFAELLA GUAZZONI ARCHITETTO
24121 BERGAMO - VIA FRIZZONI, 22 TEL. 035 244662 - FAX 035 230331

AE:

IL PROGETTISTA



IL PROPRIETARIO



MMITTENTE:

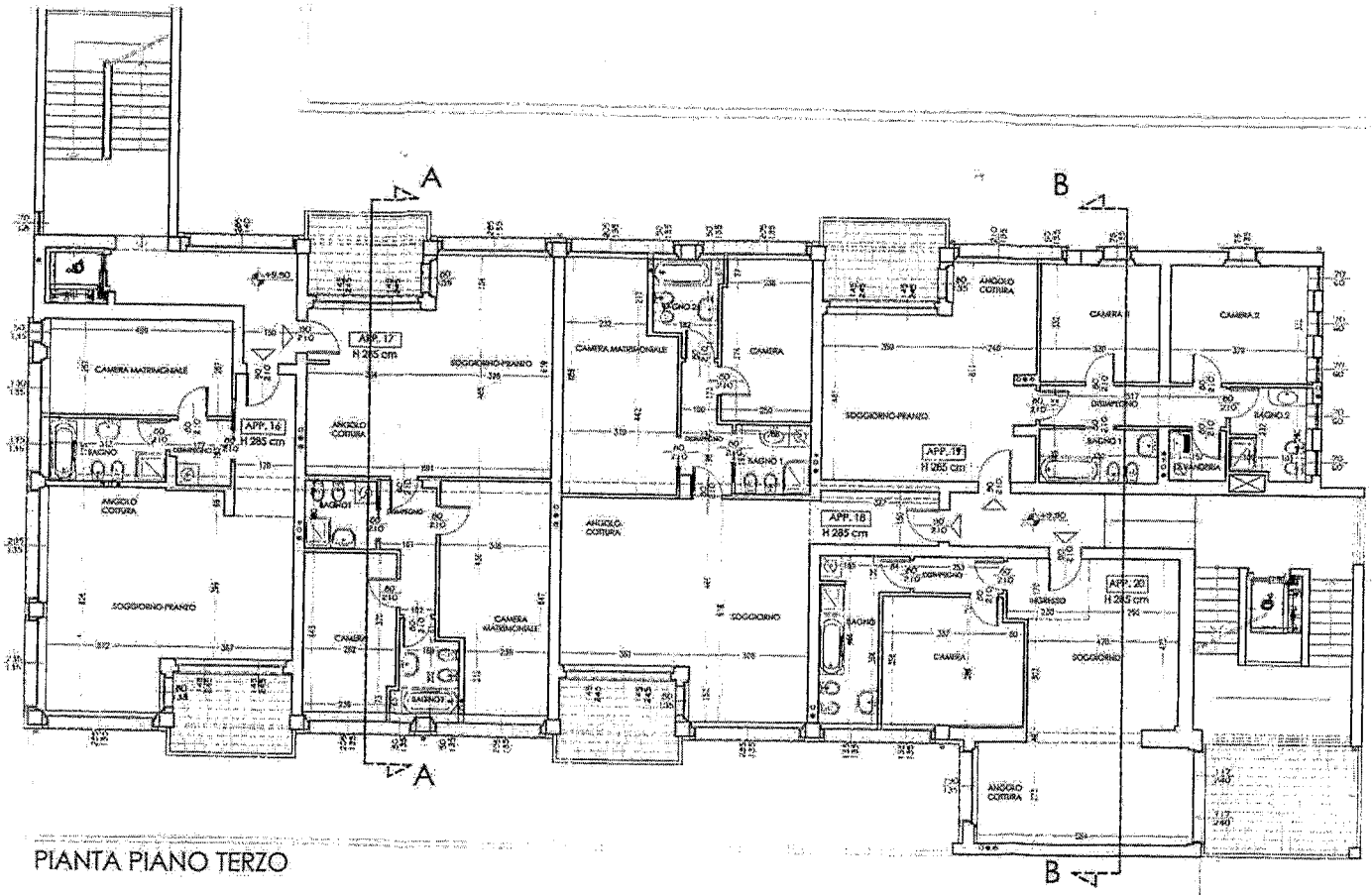


GETTO: PROGETTO: PIANTE PIANO TERZO E SOTTOTETTO SCALA: 1:100 DATA: 11/2006

GETTO: VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE E/04/187
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
DA INDUSTRIALE A RESIDENZIALE DI IMMOBILE SITO IN SERIATE (BG),
VIA CESARE BATTISTI, 29

TICA N.: 015/2003

TAV. 3 III V.C.O.



PIANTA PIANO TERZO

IMMOBILE DI PROPRIETA'
NON SOGGETTO AD INTERVENTO

☒ **VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE** n. E/04/187 del 13/10/2004 ovvero D.I.A. n. _____ del _____ che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modifica la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma dell'edificio e non viola la prescrizioni contenute nel permesso di costruire *(art. 22.2 del D.P.R. 380/2001)*

☐ Demolizioni, reinterri e scavi che non riguardino cave o torbiere

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO

UBICAZIONE	(via/piazza) VIA CESARE BATTISTI	(civico, interno) 29
PIANO	P. INTERRATO/TERRA/1°/2°/3°/4°	

DATI CATASTALI

FG.	26	MP.	2247	SUB.	1/2/3/4/5	PIANO	INT./T./1°/2°/3°/4°
FG.		MP.		SUB.		PIANO	
FG.		MP.		SUB.		PIANO	

DATI URBANISTICI

AZZONAMENTO DA P.R.G. VIGENTE	ZONA A	DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
AZZONAMENTO DA P.R.G. ADOTTATO	ZONA B	DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
PIANO ATTUATIVO		DESTINAZIONE	

PRATICHE DI RIFERIMENTO

PER L'IMMOBILE DI CUI TRATTASI:

- ☐ Non sono in corso di trattazione altri progetti edilizi
- ☐ **Estremi precedenti pratiche edilizie** _____
- ☒ Pratiche edilizie in corso PERMESSO DI COSTRUIRE n. E/04/187 - DIA n. E/04/187/2 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE n. E/04/187/3
- ☐ È stata presentata domanda di Condono ex lege 47/85, P.G. _____
- ☐ È stata presentata domanda di Condono D.L. 26 luglio 1994, n. 468 e succ. mod. e int. - P.G. _____
- ☐ È stato approvato il Piano Attuativo Denominazione: _____ D.C.C. n. _____ del _____
- ☐ È stata approvata variante a Piano Attuativo Denominazione: _____ D.C.C. n. _____ del _____
- ☐ È stata presentata istanza di autorizzazione paesistica ai sensi dell'art. 151, comma 2, D.Lgs. 490/1999 Riferimento P.E. _____ rilasciato in data _____
- ☐ È stata stipulata/presentata convenzione

VINCOLI URBANISTICI

L'IMMOBILE DI CUI TRATTASI RISULTA:

- ☐ Vincolato ai sensi del Titolo I D.Lgs. 490/99, ex legge 1089/39
- ☐ Vincolato ai sensi del Titolo II D.Lgs. 490/99, ex legge 1497/39
- ☐ Altro *(Specificare vincolo)* _____

Unitamente al Progettista, al Direttore dei Lavori ed all'Assuntore dei Lavori:

PRENDE ATTO

- che **qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo** la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, **il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso.** *Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti;*
- che ai sensi del 1° comma dell'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" così modificato dalla legge 28 dicembre 2001, n. 443 e del D.Lgs. n. 301 del 2002, l'inizio *dell'attività edilizia non dovrà avvenire prima che siano trascorsi trenta giorni dalla data di presentazione allo sportello unico per l'edilizia della presente;*
- che, ai sensi 2° comma dell'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" così modificato dalla legge 28 dicembre 2001, n. 443 e del D.Lgs. n. 301 del 2002, **il termine massimo per l'ultimazione dei lavori è fissato in tre anni** dalla data di presentazione della domanda presso lo sportello unico per l'edilizia;
- che al termine dei lavori il progettista o un tecnico abilitato dovrà rilasciare un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato;
- che in caso di D.I.A. in sanatoria:
  - ☐ considerato che l'intervento è ancora in fase di ultimazione e che la D.I.A. è stata presentata spontaneamente, come previsto dall'art. 37, comma 5°, D.P.R. n. 380/2001, a titolo di sanzione, presentiamo la ricevuta del versamento per un importo di Euro 516,00;
  - ☐ considerato che l'intervento è gia stato ultimato, consapevoli che ai sensi dell'art. 37, comma 1°, del D.P.R. 380/2001, la realizzazione di interventi edilizi in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, chiede la di conoscere l'importo della sanzione da versare.

Unitamente al Progettista:

DICHIARA:

- di avere compilato l'**ALLEGATO 1** contenente l'indicazione della documentazione presentata;
- che l'intervento comporta l'installazione, la trasformazione, l'ampliamento dei seguenti impianti tecnologici:
  - ☐ elettrico
  - ☐ termico
  - ☐ idro-sanitario
  - ☐ _____

  Pertanto, ai sensi della legge 46/90, D.P.R. 447/91, legge 10/91, D.P.R. 412/93, l'intervento proposto:
  - ☐ è soggetto
  - ☐ non è soggetto

  agli obblighi derivanti dalle leggi sopra indicate.
  - ☐ L'intervento non comporta installazione, trasformazione o ampliamento di impianti tecnologici;
- che ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche, l'intervento proposto:
  - ☐ è soggetto alle prescrizioni della legge 13/89 e del D.M. 236/89, come da dichiarazione e schemi dimostrativi allegati alla presente D.I.A.. e permette di conseguire:
    - ☐ accessibilità
    - ☐ visitabilità
    - ☐ adattabilità
  - ☐ non è soggetto alle prescrizioni della legge 13/89 e del Regolamento di attuazione cui al D.M.236/89;

vedi PERMESSO DI COSTRUIRE n. E/04/187
DIA n. E/04/187/2

- che l'opera è progettata in conformità alle vigenti normative in materia di sicurezza antincendio, e:
  - ☐ è compresa tra quelle elencate dal D.M. 16 febbraio 1982, e pertanto si allega copia dell'avvenuta presentazione al Comando Provinciale dei VV.FF. della richiesta di esame del progetto ai fini del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi;
  - ☐ non è compresa tra quelle elencate dal D.M.16 febbraio 1982, e pertanto non è soggetta ad esame da parte dei Vigili del Fuoco, comunque rispetta le norme tecniche di sicurezza;
- che ai fini del D.Lgs. 285/92 (Nuovo Codice della Strada) come modificato dal D.Lgs. 360/93, e dal D.Lgs. 495/92 (Regolamento di esecuzione ed attuazione) come modificato dal D.P.R. 610/96, l'intervento:
  - ☐ non necessita del NULLA OSTA da parte degli Enti competenti
  - ☐ necessita del NULLA OSTA da parte degli Enti competenti, e pertanto si allega copia della richiesta di tale Nulla Osta;
- che l'immobile interessato dall'intervento non è sottoposto alle disposizioni di cui al Titolo I, D.Lgs. 490/99, non è assoggettato dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle sue caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche, storico-testimoniali, rappresentati nel P.R.G. vigente;
- che l'immobile interessato dall'intervento:
  - ☐ non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ex legge Titolo II, D.Lgs. 490/99;
  - ☐ ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico Titolo II, D.Lgs. 490/99, ma l'intervento proposto non interessa l'aspetto esteriore dei luoghi;
- che in merito agli elementi strutturali:
  - ☐ le opere non interessano la statica dell'edificio e non comportano la sostituzione e/o la realizzazione di opere in calcestruzzo armato o di elementi strutturali;
  - ☐ che essendo prevista l'esecuzione di opere in C.A. e/o di manufatti strutturali essi sono stati progettati da tecnici abilitati, nel rispetto delle norme vigenti in materia:
    - ☐ si allega la denuncia prevista dalla legge 1086/71;
    - ☐ ovvero sarà presentata prima dell'effettivo inizio lavori.

RICHIESTA DI COSTRUIRE E/O DIA 6811/90 v. 2/04/12 vedi

CHE PROGETTISTA DELLE OPERE È:

Sig. RAFFAELLA GUAZZONI C.F. GZZ RFL 67B56 F205Z P. IVA 02950680161
Residente/con sede in BERGAMO via FIUZZONI n. 22 CAP 24121
tel. 035 244662 fax 035 230331 e-mail raffaella@studioguazzoni.it
con domicilio:
☒ idem come sopra
☐ presso: _____
via _____ n. _____ CAP _____ tel. _____
iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Bergamo al 1274

CHE IL DIRETTORE DEI LAVORI SARA':

☒ idem come sopra se lo stesso
☐ ovvero: Sig. _____
Residente/con sede in _____ via _____
n. _____ C.F. _____ P. IVA _____ CAP _____
tel. _____ fax _____ e-mail _____
con domicilio:
☐ idem come sopra
☐ presso: _____
via _____ n. _____ CAP _____ tel. _____
iscritto all'albo _____ della Provincia di _____ al _____

CHE L'ASSUNTORE DEI LAVORI SARA':

Sig. [redacted]

residente/con sede in [redacted]

a. _____ C.F. _____ P. IV[redacted] C[redacted]

con domicilio:

☒ Idem come sopra

☐ presso: _____

via _____ n. _____ CAP _____ tel. _____

☐ Lavori da eseguire in economia

ALLA PRESENTE SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI:

- ☐ Domanda rilascio atto di assenso Parco Regionale del Serio
- ☐ Domanda rilascio atto di assenso Comando Polizia Municipale
- ☐ Domanda rilascio atto di assenso Esperto del colore (per attribuzione colore tinteggiature, verniciature, ecc.)
- ☐ Domanda rilascio atto di assenso per cartelli e insegne pubblicitari, manifestazioni, ecc.
- ☐ Parere Ufficio Ambiente
- ☐ Visto preventivo dei Vigili del Fuoco o dichiarazione sostitutiva
- ☐ Parere ASL
- ☐ Parere Ente Roggia
- ☐ Autorizzazione della Provincia
- ☐ Altro *(Specificare Ente)* _____

_____ lì _____

IL RICHIEDENTE O I RICHIEDENTI

[redacted]

IL PROGETTISTA

[redacted]

RAFFAELLA GUAZZONI ORDINE ARCHITETTI BERGAMO N° 1274 ARCHITETTO

IL DIRETTORE DEI LAVORI

[redacted]

TIMBRO

L'ASSUNTORE DEI LAVORI

TIMBRO

[redacted]

ALLEGATO 17
PROTOCOLLO GENERALE N.

COMUNE DI SERIATE
(Bergamo)

- 1 AGO 2007
PROTOCOLLO GENERALE
PROT. 16533
TIT. VI CL. 3 FASC. 227

PRATICA EDILIZIA N. _____

Al Sig. Sindaco
del Comune di SERIATE
Sportello unico per l'edilizia

RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ
(ai sensi dell'art. 24, comma 3°, del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche)

la sottoscritta [redacted] residente/con sede
in [redacted]
n. [redacted] C.F. _____ P.I. [redacted] C[redacted]
tel. _____ fax _____ e-mail _____
con domicilio in codesto Comune, presso: [redacted]
via [redacted]
di[1] [redacted]

In qualità, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di:

- [x] Proprietario
- [ ] Avente titolo con delega della proprietà allegato in copia
- [ ] Unico richiedente
- [ ] Due o più richiedenti *(vedasi l'allegato "2" Richiedenti aggiuntivi)*

PRIVATA ED ESTIMATIVA
Si incarica per l'istruttoria
- [ ] Geom. [illegible]
- [ ] Geom. [illegible]
- [ ] Geom. [illegible]
- [ ] [illegible]
- [ ] [illegible]
- [ ] [illegible]

2 AGO 2007

CHIEDE

ai sensi e per gli effetti dell'art. 24, comma 3°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" così modificato dalla legge 28 dicembre 2001, n. 443 e del D.Lgs. n. 301 del 2002:

IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

dell'immobile oggetto della P.E:

- [ ] **PERMESSO DI COSTRUIRE N.** E/04/187
- [ ] **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ N.** _____ **PROT.** _____ **DEL** _____

riguardante la seguente tipologia di intervento:

- [ ] Nuove costruzioni *(art. 24 comma 2 lett. a) D.P.R. 380/2001)*
- [ ] Ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali *(art. 24 comma 2 lett. b) D.P.R. 380/2001)*
- [x] Interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente *(art. 24 comma 2 lett. c) D.P.R. 380/2001)*

(1) Nel caso di Società/Persone giuridiche descrivere il titolo giuridico del firmatario: carica sociale, procuratore, ecc.

ERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- ☐ consistenti nella **demolizione e ricostruzione** con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; *(art. 3.1 lettera d) del D.P.R. 380/2001)*
- ☒ che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; *(art. 10 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. 301/2002)*

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

- ☐ interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal C.C. in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; *(art. 22.3 lett. b) del D.P.R. 380/2001 mod. dalla legge 443/2001 e dal D.Lgs. 301/2002)*
- ☐ interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche; *(art. 22.3 lett. c) del D.P.R. 380/2001 mod. dalla legge 443/2001 e dal D.Lgs. 301/2002)*
- ☐ interventi di sopralzo, addizione, ampliamento e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) della legge443/2001, ma recanti analoghe previsioni di dettaglio; *(art. 1 ,comma 6, lettera d) legge 443/2001)*
- ☐ recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. _____;
- ☐ altro _____;

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERE
Ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso di immobile da industriale a residenziale

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO

UBICAZIONE	(via/piazza) Via C. Battisti	(civico, interno)	29
PIANO	interrato / terra / 1° / 2° / 3° / 4°		

DATI CATASTALI

FG.	26	MP.	2247	SUB.	1 / 2 / 3 / 4 / 5	PIANO	INT. / T. / 1° / 2° / 3° / 4°
FG.		MP.		SUB.		PIANO	
FG.		MP.		SUB.		PIANO	
FG.		MP.		SUB.		PIANO	
FG.		MP.		SUB.		PIANO	
FG.		MP.		SUB.		PIANO	
FG.		MP.		SUB.		PIANO	
FG.		MP.		SUB.		PIANO	
FG.		MP.		SUB.		PIANO	
FG.		MP.		SUB.		PIANO	
FG.		MP.		SUB.		PIANO	
FG.		MP.		SUB.		PIANO	

A TAL FINE DICHIARA

- che i lavori sono stati ultimati in data 29/12/2006 come comunicato con prot. _____ del 29/12/2006;
- che le opere realizzate sono conformi al progetto approvato con:
  - [X] **PERMESSO DI COSTRUIRE N. E/04/187 E SUCCESSIVA/E VARIANTE/I**
  - [ ] **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ N. _____ PROT. _____ DEL. _____ E SUCCESSIVA/E VARIANTE/I**
- l'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti, nonché il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti in materia;
- che le opere realizzate sono conformi alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del D.P.R. 380/2001;
- che la presente istanza:
  - [ ] è stata inoltrata, ai sensi dell'art. 25 comma 1° del D.P.R. 380/2001, prima dello scadere del termine di 15 gg. dalla presentazione della comunicazione di fine lavori, effettuata in data _____, e pertanto i richiedenti non sono soggetti all'applicazione della sanzione prevista dall'art. 24 comma 3° del D.P.R. 380/2001;
  - [X] è stata inoltrata successivamente lo scadere del termine di 15 gg. dalla presentazione della comunicazione di fine lavori, effettuata in data 29/12/2006 in violazione dall'art. 25 comma 1° del D.P.R. 380/2001 **e pertanto attendiamo che venga irrogata la sanzione prevista dall'art. 24 comma 3° del D.P.R. 380/2001;**

- ed inoltre

ALLEGA

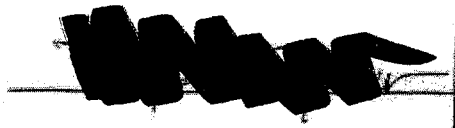
– ~~richiesta di~~ accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, ~~che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto corredata degli allegati prescritti~~	~~SI~~	NO
– dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del D.P.R. 380/2001, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e del D.P.R. 380/2001	~~SI~~	NO
– certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del D.P.R. 380/2001	~~SI~~	NO
– certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del D.P.R. 380/2001, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del D.P.R. 380/2001	SI	~~NO~~
– ricevuta di versamento per Diritti di Segreteria	~~SI~~	NO
– altro - vincolo pertinenziale autorimessa	~~SI~~	NO
- dichiarazione conformità ascensori	~~SI~~	NO
- richiesta di certificato prevenzione incendi	SI	NO

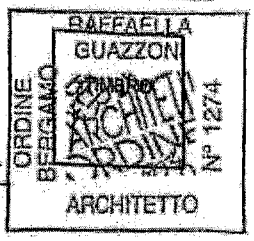
Seriate, li 31/07/07

IL RICHIEDENTE O I RICHIEDENTI



IL DIRETTORE DEI LAVORI





Ai sensi dell'art. 20, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e degli artt. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, si comunica che Responsabile del Procedimento è _____ **tel.** _____ **ovvero sarà comunicato nei termini di legge.**

Copia della presente viene restituita per ricevuta.

Li, _____

L'IMPIEGATO ADDETTO

_____

Città di Seriate

Settore III • Gestione del Territorio
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica
Tit. VI – Cl. 3 – Fascicolo n. 227
FN/glp/rm – Prot. 08/4129/ 4764
Nr. Pratica E/04/187

Seriate, 29 febbraio 2008

Spett.le
[redacted]

SPEDITO 29 FEB 2008

Edilizia Privata e Urbanistica

Oggetto: Permesso di costruire n. E/04/187 e successive varianti.
Intervento edilizio su immobile sito in via C. Battisti n. 31 – via XXIV Maggio n. 12/a.
Richiesta Certificato di Agibilità prot. gen. n. 4129 del 21.02.2008.

In riferimento a Vs. richiesta depositata in data 21/02/2008 e protocollata al n. 4129, di pari oggetto, si informa che il rilascio del certificato di agibilità è assoggettato all'art. 25 del D.P.R. n° 380 del 2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) secondo il quale l'agibilità si intende attestata per formazione di silenzio assenso dopo 30 gg. nel caso sia stato rilasciato il parere ASL o dopo 60 gg. nel caso di autocertificazione.

Per tanto l'agibilità relativa alla pratica suddetta, si intende attestata.

Distinti Saluti

Il Responsabile del Servizio
Edilizia Privata e Urbanistica
Geom. Gianluigi Pievani

Orario sportello amministrativo da lunedì a venerdì dalle ore 8.45 alle ore 12.30
giovedì dalle ore 16.00 alle ore 18.00

Orario ricevimento tecnici martedì e giovedì dalle ore 9.30 alle ore 12.30
giovedì dalle ore 16.00 alle ore 18.00

Responsabile procedimento
geom. Gianluigi Pievani tel 035 304.247 gianluigi.pievani@comune.seriate.bg.it

Responsabile istruttoria
arch. Francesca Bettoni tel 035 304.282 sportellounico.edilizia@comune.seriate.bg.it

v:\edilizia\agibilita'\e-04-187 gima via battisti.doc

GIMA S.r.l.
Sede Legale: Via Cesare Battisti n.29 - 24068 Seriate (BG) - Tel.335/6284646
Rec. Amm.: Via W. Tobagi n.20 - 24127 Bergamo - Tel.035/4243800 - Fax 035/336966

Seriate, li 18 febbraio 2008

COMUNE DI SERIATE (Bergamo) PROTOCOLLO GENERALE 21 FEB 2008

- Dott. Arch. Angela Nozza
- Geom. Gianluigi Pievani
- Geom. Simone Stecchetti
- Geom. Roberta Matteis
- Francesca Signorelli
- Eugenio Cassiano

Redigere relazione scritta
L'ISTR. AMM.VO
Data 21 FEB. 2008

COMUNE DI SERIATE (Bergamo)

Egr.Sig. SINDACO del
COMUNE di SERIATE
(BERGAMO)
All'attenzione di
UFFICIO TECNICO

21 FEB 2008
PROTOCOLLO GENERALE
PROT. 4129
TIT. VI CL. 3 FASC. 227

OGGETTO : Pratica edilizia n. E/04/187 - **Rilascio del CERTIFICATO DI AGIBILITA'** relativo all'immobile sito in Comune di Seriate, via Cesare Battisti n. 31 – via XXIV Maggio n.12/A.
Riferimenti: Richiesta del 01.08.2007 prot.n.16533

Proprietà : [redacted]
Progettista : Arch. Raffaella Guazzoni

A seguito della ns richiesta in oggetto ed all'integrazione documentale da noi prodotta il 14 settembre 2007, la sottoscritta società [redacted] nella persona del suo legale rappresentante,

Chiede

ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, il RILASCIO del CERTIFICATO DI AGIBILITA' per l'immobile sito in Comune di Seriate, via Cesare Battisti n. 31 – via XXIV Maggio n.12/A.

Cordiali saluti.

[redacted]

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 11/01/2017 - Ora: 13.05.39 Segue

Visura n.: T161404 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/01/2017

Dati della richiesta	**Comune di SERIATE (Codice: 1628)**
	Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 26 Particella: 2247 Sub.: 706**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	2247	706			A/2	2	5,5 vani	Totale: 110 m² Totale escluse aree scoperte**: 105 m²	Euro 454,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA CESARE BATTISTI n. 29 piano: T;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/09/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	2247	706			A/2	2	5,5 vani		Euro 454,48	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2007 protocollo n. BG0310304 in atti dal 27/09/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19860.1/2007)

Indirizzo	VIA CESARE BATTISTI n. 29 piano: T;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

ALLEGATO 18

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/01/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	2247	706			A/2	2	5,5 vani		Euro 454,48	VARIAZIONE del 06/11/2006 protocollo n. BG0241349 in atti dal 06/11/2006 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUT (n. 24636.1/2006)
Indirizzo	. VIA CESARE BATTISTI n. 29 piano: T;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 09/09/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/09/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/09/2016 Repertorio n.: 34068 Rogante: DE VIVO CIRO Sede: MILANO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 28150.1/2016)		

Situazione degli intestati dal 06/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 09/09/2016
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 06/11/2006 protocollo n. BG0241349 in atti dal 06/11/2006 Registrazione: DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUT (n. 24636.1/2006)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 4 particella 2182 subalterno
- foglio 26 particella 2247 subalterno 1
- foglio 26 particella 2247 subalterno 2
- foglio 26 particella 2247 subalterno 3
- foglio 26 particella 2247 subalterno 4
- foglio 26 particella 2247 subalterno 5
- foglio 4 particella 1871 subalterno 706

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/01/2017 - Ora: 13.02.31 Segue

Visura n.: T160355 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/01/2017

Dati della richiesta	**Comune di SERIATE (Codice: I628)**
	Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 26 Particella: 2247 Sub.: 740**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	2247	740			C/6	2	13 m²	Totale: 14 m²	Euro 29,54	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA CESARE BATTISTI n. 29 piano: S1;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/09/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	2247	740			C/6	2	13 m²		Euro 29,54	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2007 protocollo n. BG0310304 in atti dal 27/09/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19860.1/2007)

Indirizzo	VIA CESARE BATTISTI n. 29 piano: S1;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

ALLEGATO 19

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/01/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	2247	740			C/6	2	13 m²		Euro 29,54	VARIAZIONE del 06/11/2006 protocollo n. BG0241349 in atti dal 06/11/2006 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUT (n. 24636.1/2006)

Indirizzo	, VIA CESARE BATTISTI n. 29 piano: S1;
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 09/09/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/09/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/09/2016 Repertorio n.: 34068 Rogante: DE VIVO CIRO Sede: MILANO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 28150.1/2016)		

Situazione degli intestati dal 06/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 09/09/2016
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 06/11/2006 protocollo n. BG0241349 in atti dal 06/11/2006 Registrazione: DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUT (n. 24636.1/2006)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 4 particella 2182 subalterno
- foglio 26 particella 2247 subalterno 1
- foglio 26 particella 2247 subalterno 2
- foglio 26 particella 2247 subalterno 3
- foglio 26 particella 2247 subalterno 4
- foglio 26 particella 2247 subalterno 5
- foglio 4 particella 1871 subalterno 706

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO 20

1° - 10 - 1977

DR. CAV. ALFONSO BARBATO
NOTAIO
24100 BERGAMO
Via Pradello, 2 - Telef. 234.930

N° 158593
N° 5-664

Registrato BERGAMO
il 28.10.1977
n. 16152 V. 71/M2
L. 1.780.000
Ito Mannino

V E N D I T A

Fra le sottoscritte società,

a) dalla parte venditrice :

il Sig. [redacted]

che interviene al presente atto esclusivamente nella sua qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società :

[redacted] iscritta al Tribunale di [redacted] al [redacted] Società, in forza dei poteri a lui conferiti con verbale 14.X.1977 che per estratto autenticato dal Notaio Alfonso Barbato in pari data N.ro 158582 di repertorio, qui si allega sotto "A";

b) dalla parte acquirente :

[redacted], dirigente, che interviene al presente atto esclusivamente nella sua qualità di Amministratore Unico della società :

[redacted]

n.12390 Società,in forza dei poteri spettantigli dal=

lo statuto sociale,

a)

premesso

che quanto oggetto del presente atto è pervenuto al=

la società venditrice per atto 23 gennaio 1976 n.20647

di Repertorio Notaio Parimbelli,registrato a Bergamo

il 2/2/1976 al n. 493 Mod.71/M1 ed ivi tra=

scritto il 24.1.1976 ai N.ri 2185/1911;

si stipula e si conviene quanto segue :

b

La società "[redacted]

sopra rappresentata,liberamente,senza alcuna riserva

e con ogni garanzia di legge,

c

vende,cede e trasferisce

alla "[redacted]

la quale accetta ed acquista l'intervenuto suo rap=

presentante,

NOMINATIVAMENTE

Tutto quanto ad essa società pervenuto col citato at=

to Notaio Parimbelli e quindi :[redacted]

[redacted]

I fabbricati in parte di tipo economico (Mapp.1870/1),

in parte di tipo popolare (Mapp.2245), in parte di

tipo rurale (Mapp.1869) e per la maggior parte indu=

striali,con annesso cortile di manovra e deposito di

stretta pertinenza del fabbricato industriale,cons

appresso distinti nel Catasto del detto Comune :

a) Fabbricati all'urbano : N.C.E.U.

MAPPALE	PIANO	CAT.	CL.	VANI	R.C.
1863	T	D/7			R.M/
1869					
1870/2					
1870/1	1	A/3	2	5,5	935 x 110 = 171250
2245	T	A/4	1	5,5	627 x 100 = 62700

b) Fabbricato rurale (censito anche all'urbano) C.T. Mappale 1869 (milleottocentosessantanove) di Ettari ========== 0.07.20. (sette are e venti centiare)

c) cortile di pertinenza del fabbricato industriale:

Catasto Terreni :

MAPPALE	QUALITA'	Cl.	SUPERFICIE	R.D.£.	R.A.£.
2247	SAI	2	0.06.63.	64,65	23,20
1863	"	"	0.03.27.	31,88	11,44

Confini : a nord : Mapp.: 1856 - 1858 - 1857 - 2243 ======== - 2244 - 1871, con forte salto uscente Mapp. 1862 e con salto entrante Mapp.:2182; ad est: Mapp. 2246; a sud: Mapp.140; ad ovest : Via Cesare Battisti, salvi i più precisi.

Il tutto salvo errore ed omissione e come meglio in fatto ed in diritto.

Il prezzo della presente vendita viene fra le parti [illegible] in £ 195.000.000 (centonovan=

tacinquemilioni) che la società venditrice dichiara di avere già ricevuto da quella acquirente alla quale rilascia ampia e definitiva quietanza,con promessa di null'altro avere a pretendere e con rinuncia a qualsiasi diritto ad ipoteca legale,sollevando da ogni responsabilità al riguardo il signor Conservatore dei Registri Immobiliari.

La vendita è a corpo,nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano,con ogni relativo diritto,azione,ragione o servitù,come ora spettanti alla parte venditrice,che dichiara la sua proprietà del ceduto,che conferma libera da qualsiasi peso, vincolo,ipoteca od onere in genere,ad eccezione dei tributi in vigore,del vincolo in favore del Comune di Seriate trascritto a Bergamo il 13 aprile 1976 ai n.ri 7909/6709 e del contratto di locazione in favore del [redacted] registrato a Bergamo il 18 gennaio 1974 n.2116 Mod.71/M2, contratto questo che la società acquirente dichiara di ben conoscere, anche nelle sue clausole.

La società venditrice garantisce che l'immobile oggetto della compravendita può essere destinato ad attività industriale e che il suo uso,inoltre, è autorizzato da regolari licenze rilasciate dal Comune di Seriate.

La società acquirente dichiara di avere esaminato i fabbricati e le loro condizioni di conservazione e di manutenzione e, conseguentemente, di esonerare la società venditrice da ogni responsabilità per i vizi apparenti o facilmente riconoscibili.

Spese e tasse del presente atto sono a carico della società acquirente, mentre quelle relative all'INVIM sono a carico della società venditrice, che ha rilasciato l'apposita dichiarazione.

La società venditrice dichiara che quella acquirente a corrisposta l'I.V.A. e ne rilascia quietanza.

Le parti convengono che il presente originale resti depositato nella raccolta del Notaio autenticante e rinunciano a ritirarlo.

SPECIFICA

Carta [illegible]	[illegible]
Sor[illegible]	[illegible]
Rep[illegible]	[illegible]
C[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
A[illegible]	[illegible]
Copie	[illegible]
Copia voltura	[illegible]

24-1886

PATTI SPECIALI

I canoni di affitto decorreranno a favore della società acquirente a partire dal 1° ottobre del corrente anno.

Bergamo.

17 ottobre 1977

[redacted]

N.158.593 di Repertorio

AUTENTICA



L'anno millenovecentosettantasette,il giorno diciass-

sette del mese di ottobre

17.10.1977

In Bergamo.

Io sottoscritto dottor ALFONSO BARBATO Notaio di

Bergamo,iscritto all'omonimo Collegio Notarile,di-

chiaro e certifico che quest'atto,essendo io certo

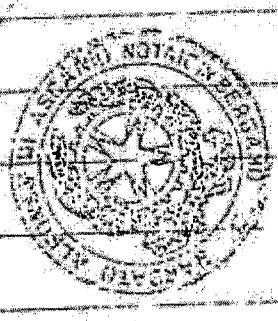
dell'identità personale di chi,avendo col mio con-

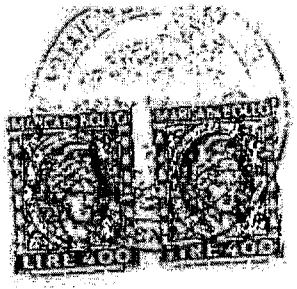
senso,espressamente e d'accordo rinunciato all'as-

sistenza dei testi,l'ha sottoscritto,è stata firma

ta di propria mano in mia presenza da :

[redacted]





Allegato 19 n° 158593 Rep. Gen.
e N. 9064 Raccolta

[redacted]

Sede in [redacted]

Registro Imprese Tribunale di [redacted]

==========

VERBALE DELLA RIUNIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL I4 OTTOBRE I977

==========

L'anno I977, il giorno I4 del mese di ottobre, alle ore I8 presso la Sede Sociale si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Società, regolarmente convocato.

Sono presenti i Signori Consiglieri:

Sig. [redacted] - Presidente

Avv. [redacted] - Consigliere

Dott. [redacted] - Consigliere

Assistono i Sindaci:

Dott. [redacted] - Presidente del Coll.

Rag. [redacted] - Sindaco effettivo

Assente giustificato il Sindaco Rag. [redacted]

Assume la Presidenza il Sig. [redacted] il quale chiama a fungere da Segretario il Dott. [redacted] dopo aver constatato e fatto constatare la validità della presente riunione, dichiara la seduta valida per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

-VEndita di immobili di proprietà sociale e delega di poteri.

Sull'unico punto all'ordine del giorno prende la parola il Presidente che illustra agli intervenuti la opportunità di procedere alla alienazione degli immobili di proprietà sociale seguenti:

-Catasto Urbano Seriate - partita 790 fg. 4 mapp. I863-I869-I870/2-I870/1-2245.

-Catasto Terreni Seriate - partita 3236 mapp. 2247-I863-I869.

Il Presidente illustra i motivi e le caratteristiche tutte della vendita proposta e ricorda inoltre che è necessario conferire tutti i relativi poteri.

Segue quindi un'ampia ed approfondita discussione al la quale partecipano tutti i presenti e al cui termine il Consiglio, all'unanimità

delibera

-di procedere alla alienazione dei seguenti immobili di proprietà sociale in Seriate: Catasto Urbano - partita 790 - fg. 4 mapp. I863-I869-I870/2-I870/1-2245; Catasto terreni - partita 3236 - mapp. 2247-I863-I869;

-di conferire al Presidente pro-tempore, Sig [redacted] ogni più ampio potere al fine di procedere alla vendita anche in più atti, compresi i poteri-



di meglio identificare le porzioni immobiliari vendu-
te, fissarne il prezzo, riscuoterlo o dichiararlo in-
tutto o in parte già riscosso, anche con effetti cam-
biari, rilasciarne quietanza e rinunciare all'ipote-
ca legale.

Il tutto senza che gli possa venire eccepito difet-
to di poteri con promessa di rato e valido sin d'ora.

Dopo di che, null'altro essendovi da deliberare
e nessuno avendo chiesto la parola, la riunione vie-
ne sciolta alle ore 19, previo redazione, lettura
ed approvazione del presente verbale.

SPECIFICA
Carta L.
Co.
Copia volture

IL PRESIDENTE IL SEGRETARIO

[redacted]

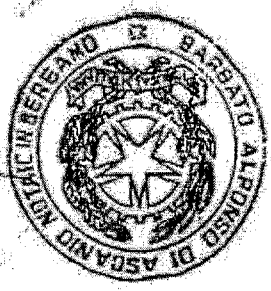
= = = = = = =

N. 158.582 di repertorio

Estratto dal Libro Verbali del Consiglio di Ammini-
strazione della [redacted], libro vidimato in data 11.1.1973
n.3174 rep. Notaio Volpi Alessandro, e regolarmen-
te tenuto a sensi di legge.

Bergamo, lì 14 ottobre 1977.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
BERGAMO 1 4



DR. CAV. ALFONSO BARBATO
NOTAIO
24100 BERGAMO
Via Pradello, 2 - Telef. 234.930

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

B E R G A M O

NOTA DI TRASCRIZIONE

A F A V O R E

[redacted]

C O N T R O

[redacted]

= = = = = =

Con atto 17.10.1977 N.158.593 rep. Dott.Alfonso Barbato Notaio di Bergamo, ivi registrato il 28.10. 1977 al n.16152 vol.71/M2, la società [redacted] tutto quanto ad essa società pervenuto con atto di provenienza 23.1.1976 n.20647 rep. Notaio Parimbelli registrato a Bergamo il 2.2.1976 al n.493 vol.71/M1 ed ivi trascritto il 24.1.1976 ai numeri 2185/1911 e precisamente:

Immobili locati a terzi:

IN COMUNE DI SERIATE alla via Cesare Battisti:

I fabbricati in parte di tipo economico (mapp.1870/1) in parte di tipo popolare (mapp.2245) in parte di tipo rurale (mapp.1869) e per la maggior parte in= dustriali, con annesso cortile di manovra e deposito di stretta pertinenza del fabbricato industriale, come appresso distinti nel catasto del detto Comune:

a) Fabbricati all'urbano: N.C.E.U.:

MAPPALE	PIANO	CAT.	CL.	VANI	R.C.
1863	T	D/7			R.M.
1869					
1870/2					
1870/1	1	A/3	2	5,5	935
2245	T	A/4	1	5,5	627

b) Fabbricato rurale (censito all'urbano) C.T.:

Mappale: 1869 di ettari 0.07.20 (are sette e centiare venti);

c) cortile di pertinenza del fabbricato industriale:

Catasto terreni:

MAPPALE	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE	R.D.L.	R.A.L.
2247	S.A.I.	2°	0.06.63	64,65	23,20
1863	"	"	0.03.27	31,88	11,44

Confini: a nord, mappali 1856-1858-1857-2243-2244-1871, con forte salto uscente mappale 1862 e con salto entrante mappale 2182; ad est mappale 2246; a sud mappale 140; ad ovest via Cesare Battisti, salvi i più precisi.

Per il quietanzato prezzo di £. 195.000.000.=

La vendita era conclusa a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con garanzia sulla libertà e proprietà di essi, con il passaggio immedeiato della proprietà e del possesso,

a

ad eccezione dei tributi in vigore, del vincolo in favore del Comune di Seriate trascritto a Bergamo il 13 aprile 1976 ai n.ri 7909/6709 e del contratto di locazione in favore del [redacted] strato a Bergamo il 18.1.1974 n.2116 mod.71/M2, contratto ben conosciuto dalla società acquirente.

PATTI SPECIALI

I canoni di affitto decorreranno a favore della società acquirente a partire dal 1° ottobre del corrente anno 1977.

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Eseguito il 18 [illegible] 1977
al Vol. 33519 Reg. Gen.
al Vol. 18274 Reg. Part.
Esatte L. 5100 [illegible]

IL CONSERVATORE
(Ufficiale)

[redacted]

2016/7 + SALDI PRECEDENTI

Preventivo ripartizioni per anagrafica / unità

ALLEGATO 2 1

Condominio [redacted]

Via C.Battisti, 51 angolo XXIV Maggio - 24068 SERIATE (BG)

NOMINATIVI			Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Totale	Rata nr. 1 del 01/10/2016	Rata nr. 2 del 01/12/2016	Rata nr. 3 del 01/03/2017	Rata nr. 4 del 01/05/2017	Rata nr. 5 del 01/07/2017
[redacted]	B714	Pr	-1.712,19	77,61	-1.634,58	264,84	342,43	342,43	342,43	342,43
	A705	Pr	-665,44	508,76	-156,68	156,68	0,00	0,00	0,00	0,00
	A707	Pr	-146,85	372,63	225,78	-225,78	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale			-812,29	881,39	69,10	-69,10	0,00	0,00	0,00	0,00
[redacted]	B708	Pr	-1.395,40	134,78	-1.260,62	144,30	279,08	279,08	279,08	279,08
[redacted]	B726	Pr	-4.927,82	-3.125,61	-8.053,43	4.111,17	985,56	985,56	985,56	985,56
	BO743	Pr	-197,94	-117,23	-315,17	156,83	39,58	39,58	39,58	39,58
Totale			-5.125,76	-3.242,84	-8.368,60	4.268,00	1.025,14	1.025,14	1.025,14	1.025,14
[redacted]	A707	Co	-1.329,91	-390,17	-1.720,08	656,16	265,98	265,98	265,98	265,98
[redacted]	B719	Pr	-187,05	836,25	649,20	-649,20	0,00	0,00	0,00	0,00
	BO738	Pr	-13,76	75,27	61,51	-61,51	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale			-200,81	911,52	710,71	-710,71	0,00	0,00	0,00	0,00
[redacted]	B719	Co	-1.525,11	-1.525,12	-3.050,23	1.830,16	305,02	305,02	305,02	305,02
	BO738	Co	-59,03	-59,04	-118,07	70,84	11,81	11,81	11,81	11,81
Totale			-1.584,14	-1.584,16	-3.168,30	1.901,00	316,83	316,83	316,83	316,83
[redacted]	B709	Pr	-1.880,77	-451,19	-2.331,96	827,36	376,15	376,15	376,15	376,15
[redacted]	A725	Pr	-3.518,88	681,53	-2.837,35	22,25	703,78	703,78	703,78	703,78
	BO745	Pr	-197,96	205,56	7,60	-7,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale			-3.716,84	887,09	-2.829,75	14,65	703,78	703,78	703,78	703,78
[redacted]	A721	Pr	-1.576,43	-1.488,45	-3.064,88	1.803,75	315,28	315,28	315,28	315,28
	BO744	Pr	-196,83	204,37	7,54	-7,54	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale			-1.773,26	-1.284,08	-3.057,34	1.796,21	315,28	315,28	315,28	315,28
[redacted]	A716	Pr	-1.513,07	125,60	-1.387,47	177,03	302,61	302,61	302,61	302,61
	BO736	Pr	-106,24	110,33	4,09	-4,09	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale			-1.619,31	235,93	-1.383,38	172,94	302,61	302,61	302,61	302,61
[redacted]	B723	Pr	-1.526,84	-95,11	-1.621,45	400,39	305,27	305,27	305,27	305,27
[redacted]	A722	Pr	-1.189,20	81,43	-1.101,77	155,23	236,64	236,64	236,64	236,64
[redacted]	A720	Pr	-1.152,97	262,61	-890,36	0,00	198,57	230,60	230,60	230,60
[redacted]	A717	Pr	-1.305,54	-939,47	-2.245,01	1.200,59	261,11	261,11	261,11	261,11
[redacted]	A1	Pr	0,00	-1.153,76	-1.153,76	1.153,76	0,00	0,00	0,00	0,00
	A706	Pr	-177,48	373,94	196,46	-196,48	0,00	0,00	0,00	0,00
	A710	Pr	-148,85	382,41	233,46	-233,46	0,00	0,00	0,00	0,00
	A711	Pr	-182,54	376,00	193,46	-193,46	0,00	0,00	0,00	0,00
	A712	Pr	-158,42	366,25	207,83	-207,83	0,00	0,00	0,00	0,00
	A715	Pr	-155,10	364,91	209,81	-209,81	0,00	0,00	0,00	0,00
	B713	Pr	-134,42	356,53	222,11	-222,11	0,00	0,00	0,00	0,00
	B718	Pr	-145,85	361,01	215,48	-215,48	0,00	0,00	0,00	0,00
	B724	Pr	-187,05	377,82	190,77	-190,77	0,00	0,00	0,00	0,00
	BO737	Pr	-72,79	377,77	304,98	-304,98	0,00	0,00	0,00	0,00
	BO739	Pr	-72,25	377,21	304,96	-304,96	0,00	0,00	0,00	0,00
	BO740	Pr	-72,25	377,21	304,96	-304,96	0,00	0,00	0,00	0,00
	BO741	Pr	-72,23	377,21	304,98	-304,98	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale			-1.579,11	3.294,58	1.715,47	-1.715,47	0,00	0,00	0,00	0,00
[redacted]	A710	Co	-1.679,98	-1.425,95	-3.105,93	1.761,93	336,00	336,00	336,00	336,00
[redacted]	A715	Co	-1.530,07	-1.842,73	-3.372,80	2.148,73	306,02	306,02	306,02	306,02
[redacted]	A706	Co	-1.752,69	-3.593,54	-5.346,23	3.944,07	350,54	350,54	350,54	350,54
[redacted]	A712	Co	-1.219,01	-1.384,67	-2.553,68	1.578,49	243,80	243,80	243,80	243,80
[redacted]	A710	ex Co	0,00	-1.490,88	-1.490,88	1.490,88	0,00	0,00	0,00	0,00
[redacted]	B724	Co	-2.625,02	-4.204,05	-6.829,08	4.728,05	525,01	525,01	525,01	525,01
			-2.625,02	-5.694,94	-8.319,96	6.219,93	525,01	525,01	525,01	525,01
[redacted]	B713	Co	-2.216,17	-3.250,49	-5.466,66	3.693,71	443,24	443,24	443,24	443,24
[redacted]	B718	Co	-1.826,35	-3.574,22	-5.400,57	3.939,50	365,27	365,27	365,27	365,27
[redacted]	B724	ex Co	0,00	-3.156,00	-3.156,00	3.156,00	0,00	0,00	0,00	0,00
[redacted]	A711	Co	-1.180,02	-137,51	-1.317,53	373,50	236,01	236,01	236,01	236,01
			-15.608,42	-20.715,47	-36.323,89	25.100,39	2.805,89	2.805,89	2.805,89	2.805,89
			-0,10	0,03	-0,07					
			-41.927,25	-25.202,87	-67.130,12	36.122,25	7.734,76	7.766,79	7.766,79	7.766,79

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: () [redacted]

Consuntivo ripartizioni per anagrafica / unità

Condominio Residenza [redacted]

Via C.Battisti, 31 arg. XXIV [illegible] - 24068 SERIATE (BG)

Esercizio ordinario "2014/2015"

Periodo: 01/10/2014 - 30/09/2015

REV 2

NOMINATIVI			Proprietà / 1 - PATRIMON	Proprietà / 2 - AMMINISTR	Ascens Scala A / 6 -SCALA - ASCENSORE A	Ascens Scala B / 7 -SCALA - ASCENSORE B	Proprietà / 8a - ORDINARIE PER TUTTI	Addl BOX / 8b - ORDINARIE BOX	Addl fiscali / 12 - RISCALDAM COMUNE	Kwh per funzionamento / 12-RISCALDAM. PRIVATO	mc A.C.S. / 13-ACQUA CALDA	mc a fredda / 14-ACQUA FREDDA	Proprietà / ACCANTONAM FONDO SPESE	Movimenti personali	Terzie gestione	Saldi di fine Es. prec.	Note varcate	Saldo finale - debito + credito
[redacted]	B735	pv	-85,38	-74,83	0,00	-382,94	-230,39	0,00	-258,25	-285,72	-315,59	-90,56	-82,40	0,00	-1.788,76	-33,40	2.961,58	214,48
	A705	pv	-67,14	-62,57	-132,99	0,00	-161,85	6,00	-190,53	-127,70	-71,07	-19,33	-57,86	0,00	-841,16	6,78	874,88	7,06
	A707	pv	-78,55	-62,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-84,74	0,00	-110,73	348,95	0,00	118,20
			-166,92	-134,92	-132,99	0,00	-161,85	0,00	-190,53	-127,70	-71,07	-19,33	-126,70	0,00	-1.071,91	302,15	874,88	145,26
	A707	Co	0,00	0,00	-134,01	0,00	-161,85	0,00	-228,19	-864,73	-471,27	-128,81	0,00	0,00	-1.544,97	0,00	1.321,66	-223,31
	B708	pv	-69,47	-64,37	0,00	-178,98	-167,43	0,00	-265,05	-886,84	-195,74	-85,87	-59,95	-4,88	-1.540,44	218,51	1.318,00	-6,95
	B726	pv	-728,44	-176,81	0,00	-1.548,34	-430,53	0,00	-508,48	-928,59	-737,20	-151,64	-167,14	-31,10	-5.009,30	-980,08	6.083,38	187,88
	B0743	pv	-20,29	-15,88	0,00	0,00	-48,98	-167,42	0,00	0,00	0,00	0,00	-17,51	0,00	-390,98	-75,05	591,68	-113,39
			-245,78	-184,68	0,00	-1.548,34	-599,52	-267,42	-508,48	-928,59	-737,20	-151,64	-214,60	-31,10	-5.429,29	-705,13	6.868,08	174,59
	B723	pv W 204 gg	-84,18	-84,58	0,00	-289,21	-106,42	0,00	-148,64	-12,96	-1,15	-0,28	0,00	-21,15	-888,93	281,74	804,60	27,23
	B718	pv	-101,47	-78,43	0,00	-430,99	-264,53	0,00	-259,12	-240,13	-159,05	-34,84	-87,86	-216,66	-1.660,92	-2.075,84	3.671,94	-164,82
	B0738	pv	-7,47	-5,84	0,00	0,00	-12,98	-98,36	0,00	0,00	0,00	0,00	-6,44	0,00	-136,09	-66,07	118,94	-46,22
			-108,94	-84,26	0,00	-430,99	-267,51	-98,36	-259,12	-240,13	-159,05	-34,84	-94,00	-216,66	-2.087,01	-2.128,71	3.790,88	-210,84
[illegible]	B709	pv	-92,93	-72,76	0,00	-240,81	-224,84	0,00	-260,34	-445,81	-200,56	-135,60	-80,22	-38,48	-2.060,35	184,98	1.890,08	-53,53
[illegible]	A1	Pv	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-787,38	-787,38	-787,38	428,84	-787,38
	A709	Pv	-98,28	-75,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-84,98	0,00	-259,09	-2.174,84	2.411,10	-17,83
	B710	Pv	-80,79	-61,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-69,73	0,00	-211,74	-602,47	701,17	-15,04
	A711	Pv	-89,01	-77,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-85,46	0,00	-251,97	-212,77	456,31	-18,43
	A712	Pv	-81,94	-67,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-74,18	0,00	-223,39	-485,03	706,44	-16,03
	A715	Pv	-84,14	-85,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-72,61	0,00	-242,63	-484,90	883,84	-15,57
	B721	Pv	-72,91	-57,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-61,50	0,00	-191,47	-645,25	818,55	-18,81
	B718	Pv	-79,51	-61,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-64,18	0,00	-205,58	-1.901,14	2.048,30	-58,42
	B724	Pv	-101,47	-78,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-87,86	0,00	-268,45	-3.322,82	3.568,99	-42,28
	B0732	Pv	-7,47	-5,84	0,00	0,00	-17,96	-98,36	0,00	0,00	0,00	0,00	-6,44	0,00	-136,08	-225,54	298,41	-65,22
	B0736	Pv	-7,41	-6,93	0,00	0,00	-17,85	-97,81	0,00	0,00	0,00	0,00	-6,39	0,00	-135,08	-180,85	240,28	-64,75
	B0740	Pv	-7,41	-6,93	0,00	0,00	-17,85	-97,81	0,00	0,00	0,00	0,00	-6,39	0,00	-135,08	-215,87	254,10	-64,75
	B0741	Pv	-7,41	-1,78	0,00	0,00	-17,84	-97,82	0,00	0,00	0,00	0,00	-6,39	0,00	-135,05	-223,89	254,10	-64,74
			-729,15	-578,84	0,00	0,00	-71,53	-391,23	0,00	0,00	0,00	0,00	-629,30	-787,38	-3.179,43	-10.618,64	11.900,00	-2.298,11
	A710	Co 181 gg	0,00	0,00	-101,19	0,00	-97,65	0,00	-92,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-289,64	0,00	0,00	-289,64
	A712	Co	0,00	0,00	-214,68	0,00	-287,38	0,00	-228,07	-216,52	-448,69	-288,48	0,00	-85,36	-1.569,91	-788,69	1.388,69	-469,91
	A713	Co Co 182 gg	0,00	0,00	-100,64	0,00	-97,08	0,00	-95,34	-408,81	-310,35	-78,20	0,00	-10,74	-1.291,96	-198,93	0,00	-1.490,89
	B725	Co 183 gg	0,00	0,00	0,00	-178,38	-193,96	0,00	-130,32	-570,53	-451,85	-101,78	0,00	-70,67	-1.791,75	0,00	0,00	-1.722,75
			0,00	0,00	-102,64	-333,38	-219,67	0,00	-221,20	-1.174,84	-764,69	-179,81	0,00	-81,21	-3.074,71	-198,93	0,00	-3.273,64
	B713	Co	0,00	0,00	0,00	-292,02	-479,71	0,00	-241,28	-461,39	-848,58	-89,36	0,00	-81,21	-1.679,15	-385,84	2.306,75	-344,81
	A715	Co	0,00	0,00	-271,55	0,00	-362,78	0,00	-183,70	-252,83	-514,08	-158,23	0,00	-81,21	-1.691,96	-297,88	737,88	-1.251,96
	A706	Co	0,00	0,00	-161,06	0,00	-232,89	0,00	-209,41	-519,15	-193,39	-44,99	0,00	-81,21	-1.523,90	-279,98	0,00	-1.799,98
	B719	Co	0,00	0,00	0,00	-415,42	-190,42	0,00	-266,81	-509,39	-911,48	-134,96	0,00	-81,21	-2.741,28	-148,15	248,68	-2.540,75
	B724	Co Co 185 gg	0,00	0,00	0,00	-381,58	-421,69	0,00	-129,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-85,08	-1.017,95	-2.439,87	0,00	-3.106,70
	A731	Co	0,00	0,00	-247,34	0,00	-236,62	0,00	-266,05	-211,47	-824,02	-148,74	0,00	0,00	-1.887,18	-184,91	1.588,04	-84,79
			-729,15	-578,84	-1.297,32	-1.378,37	-1.737,37	-391,23	-1.988,58	-3.185,73	-3.787,44	-1.091,68	-629,30	-1.345,24	-18.919,25	-14.973,58	17.099,22	-15.938,74
	A725	pv	-218,24	-176,48	-1.134,23	0,00	425,86	0,00	-459,19	-802,81	-470,34	-106,84	-188,32	-62,25	-4.197,84	-853,70	5.448,58	427,80
	B0745	Pv	-20,30	-15,89	0,00	0,00	-48,83	-167,48	0,00	0,00	0,00	0,00	-17,51	0,00	-370,09	-75,05	521,08	-113,31
			-238,54	-192,71	-1.134,23	0,00	-574,98	-167,48	-459,19	-802,81	-470,34	-106,84	-205,83	-62,25	-4.567,93	-928,75	5.969,66	314,49
	A721	Pv	-105,91	-82,90	-423,57	0,00	-236,24	0,00	-206,16	-202,41	-388,56	-82,39	-91,40	0,00	-1.868,53	327,88	1.740,61	199,96
	B0744	Pv	-20,17	-15,79	0,00	0,00	-48,83	-286,92	0,00	0,00	0,00	0,00	-17,41	0,00	-367,82	-18,78	274,29	-112,31
			-126,08	-98,69	-423,57	0,00	-286,87	-286,92	-206,16	-202,41	-388,56	-82,39	-108,81	0,00	-2.236,35	309,10	2.015,90	87,65
	A716	Pv	-105,91	-82,90	-141,76	0,00	-236,24	0,00	-206,16	-142,97	-221,10	-44,10	-91,40	-31,16	-1.594,82	-804,85	1.191,70	-407,97
	B0733	Pv	-20,89	-6,53	0,00	0,00	-36,24	-143,53	0,00	0,00	0,00	0,00	-9,48	0,00	-196,56	-40,29	108,13	-128,45
			-126,80	-89,43	-141,76	0,00	-272,48	-143,53	-206,16	-142,97	-221,10	-44,10	-100,88	-31,16	-1.791,38	-844,74	1.299,83	-536,29
	B727	Pv 181 gg	-34,53	-27,27	0,00	-228,39	-84,00	0,00	-117,47	0,00	-48,72	-22,58	-44,39	0,00	-629,47	0,00	600,23	-29,24
[illegible]	B722	Pv	-90,88	-70,95	-862,47	0,00	-216,62	0,00	-226,04	-139,23	-29,85	-40,14	-79,22	-26,90	-1.804,96	-224,18	1.882,39	101,05
	A728	Pv	-93,14	-64,86	-888,50	0,00	-202,76	0,00	-185,70	-196,53	-231,82	-61,88	-72,81	0,00	-1.884,80	219,75	1.469,02	284,97
	A717	Pv	-90,80	-70,92	-392,85	0,00	-218,85	0,00	-226,04	-178,88	-215,53	-126,89	-78,14	-31,15	-1.532,75	-360,41	1.600,00	-293,16
			0,03	-0,02					0,02	0,03		-0,02	-0,02		0,02	-0,03		-0,01
[illegible]			-2.517,50	-1.814,07	-4.335,28	-4.768,02	-5.535,13	-1.433,93	-5.825,32	-7.858,61	-7.817,59	-2.198,55	-2.000,00	-1.816,62	-47.766,62	-18.306,80	49.501,87	-16.571,52

Consuntivo ripartizioni per unità / anagrafica

Condominio Residenza [redacted]
Via C.Battisti, 31 ang. XXIV Maggio - 24058 ZELIATE (BG)

Esercizio ordinario "2015/2016"
Periodo: 01/10/2015 - 31/08/2016

NOMINATIVI		mill. Proprie	mill. Scala	mill. Box	mill. Riscald	Proprietà / 1 - PATRIMON	Proprietà / 2 - AMMINISTR.	Ascens Scala / 6-7 -SCALA E ASCENSORE	Proprietà / 8a - ORDINARIE PER TUTTI	Mill BOX / 8b - ORDINARIE BOX	Mill Riscald / 11- RISCALDAM COMUNE	Kwh per riscaldamento / 12- RISCALDAM PRIVATO	mc A.C.S. / 13- ACQUA CALDA	mc a.fredda / 14-ACQUA FREDDA	Movimenti personali	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Rate versate	Saldo finale - DEBITO + CREDITO
A1	Pr					0,000	0	0,000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.456,02	-1.456,02	-787,59	1.089,62	-1.153,99
A705	Pr					28,976	28,862	32,707	-59,94	-62,87	-110,15	-122,93	0,00	-107,38	-28,50	-88,42	-24,27	-5,70	-671,14	7,07	1.172,87	508,73
A706	Fr					43,549	37,359	49,884	-87,35	-90,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-177,46	-17,94	589,35	393,95
A706	Co								0,00	0,00	-157,86	-178,21	0,00	-254,26	-872,28	-106,46	-185,92	-47,30	-1.799,99	-1.793,55	0,00	-3.593,54
A707	Pr					34,371	30,919	38,892	-72,28	-74,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-146,85	138,20	381,27	372,62
A707	Co								0,00	0,00	-130,63	-145,80	0,00	-196,71	-291,32	-421,07	-341,18	0,00	-1.329,91	-223,35	1.163,09	-390,17
A710	Pr					36,980	46,953	51,345	-73,81	-75,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-148,95	-15,06	528,30	362,39
A710	Co				Rita				0,00	0,00	-196,71	-147,88	0,00	-260,92	-952,92	-698,85	-184,70	-32,04	-1.385,10	-280,65	576,72	-1.425,95
A710	ex Co								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-353,92	-1.260,88	0,00	-1.614,80
A711	Pr					42,726	37,286	45,678	-86,65	-92,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-182,54	-18,44	578,98	378,00
A711	Co								0,00	0,00	-161,09	-181,24	0,00	-233,76	-87,80	-312,96	-233,85	0,00	-1.180,02	50,78	987,24	-137,50
A712	Pr					37,081	40,349	39,196	-77,97	-80,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-158,42	-16,00	500,67	350,25
A712	Co								0,00	0,00	-208,25	-157,30	0,00	-200,34	-317,40	-224,18	-110,17	-143,00	-1.362,05	-609,42	477,17	-1.494,30
A715	Pr					36,306	62,632	33,594	-76,34	-79,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-155,10	-15,47	533,86	384,92
A715	Co								0,00	0,00	-384,45	-130,01	0,00	-181,48	-285,18	-308,22	-157,92	-222,30	-1.793,37	-1.391,35	1.792,00	-1.892,72
A716	Pr					45,350	78,339	98,067	-98,10	-99,14	-132,14	-193,88	0,00	-235,75	-411,87	-111,70	-30,51	-16,20	-1.549,27	-427,83	2.502,50	125,40
A717	Pr					39,095	67,444	84,803	-87,31	-94,31	-194,90	-181,84	0,00	-196,57	-80,75	-249,87	-128,50	-40,77	-1.346,81	-293,14	700,00	-939,45
A720	Pr					34,404	77,617	71,934	-76,54	-78,78	-327,98	-154,01	0,00	-161,38	-114,00	-167,06	-78,44	-5,71	-1.158,69	284,95	1.116,34	242,60
A721	Pr					45,703	97,702	94,067	-96,19	-99,14	-412,86	-191,66	0,00	-215,75	-149,91	-310,07	-58,74	-1.806,76	-3.383,19	199,16	1.694,77	-1.489,46
A722	Pr				RA	39,168	82,098	80,602	-82,34	-84,84	-351,29	-165,80	0,00	-186,57	-113,19	-171,44	-47,47	-16,21	-1.218,41	101,89	1.198,97	81,45
A725	Pr					94,172	284,996	78,027	-198,03	-204,29	-1.203,00	-399,48	0,00	-403,40	-641,96	-956,88	-199,86	-5,70	-3.524,58	427,56	3.778,55	681,53
8708	Fr					29,077	37,744	46,739	-63,04	-65,08	-242,97	-127,18	0,00	-234,07	-309,29	-283,61	-96,46	-16,87	-1.412,37	-5,95	1.553,00	334,78
8709	Fr					48,112	30,605	46,129	-84,35	-87,01	-325,13	-170,13	0,00	-246,30	-358,00	-467,10	-142,79	-16,88	-1.897,64	-93,54	1.500,00	-491,18
8713	Pr					31,810	61,248	45,197	-66,14	-68,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-134,42	-18,60	509,54	356,52
8713	Co								0,00	0,00	-394,27	-133,45	0,00	-231,80	-872,80	-1.028,75	-60,60	-190,29	-2.456,96	-844,02	0,00	-3.280,48
8714	Pr					31,243	60,363	44,932	-66,73	-68,48	-518,84	-174,84	0,00	-226,87	-280,74	-250,58	-95,96	-5,70	-1.717,99	715,48	1.591,00	77,89
8718	Pr					34,094	56,707	45,717	-71,89	-73,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-145,85	-1.068,80	1.570,04	361,09
8718	Co								0,00	0,00	-558,17	-244,82	0,00	-253,96	-651,08	-408,73	-32,81	-190,80	-2.016,84	-2.555,73	998,16	-3.574,41
8719	Pr					45,782	111,345	44,850	-92,07	-94,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-18,08	-232,14	-354,61	1.413,02	836,25
8719	Co								0,00	0,00	-716,77	-185,72	0,00	-217,98	-70,98	-225,77	-97,91	0,00	-1.515,11	0,00	0,00	-1.515,11
8723	Pr					34,094	108,587	46,739	-71,89	-73,96	-699,09	-144,82	0,00	-233,95	-186,63	-106,70	-38,71	-5,71	-1.562,06	-39,24	1.460,20	-85,09
8723	ex Pr								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27,23	0,00	27,23
8724	Pr					43,762	138,419	44,550	-92,07	-94,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-187,05	-81,28	640,15	377,82
8724	Co								0,00	0,00	-897,73	-185,72	0,00	-227,98	-711,34	-485,71	-156,54	-301,29	-2.925,31	-1.782,78	504,00	-4.204,08
8728	ex Co								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-47,30	-47,30	-2.108,70	0,00	-2.156,00
8726	Pr					98,571	324,058	86,946	-207,28	-213,85	-2.086,48	-418,15	0,00	-444,84	-924,72	-492,05	-199,80	-5,70	-4.933,51	287,98	1.519,91	-3.125,62
80736	Pr					4,449		100,095	-8,38	-10,20	0,00	-19,93	-56,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-106,24	-129,65	346,21	110,32
80737	Pr					3,235		99,594	-6,77	-6,99	0,00	-13,65	-45,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-72,79	-65,22	515,79	377,78
80738	Pr					3,238		65,564	-6,77	-6,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-13,76	-65,22	154,25	75,27
80738	Co								0,00	0,00	0,00	-13,65	-45,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-59,03	0,00	0,00	-59,03
80739	Pr					3,186		66,979	-6,72	-6,84	0,00	-13,55	-45,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-72,35	-65,74	514,20	377,21
80740	Pr					3,186		66,979	-6,72	-6,84	0,00	-13,55	-45,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-72,35	-65,74	514,20	377,21
80741	Pr					3,186		66,979	-6,72	-6,84	0,00	-13,54	-45,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-72,33	-66,71	514,17	377,21
80743	Pr					8,755		185,495	-18,61	-19,00	0,00	-37,15	-123,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-197,94	-113,40	284,09	-137,25
80744	Pr					8,756		185,495	-18,61	-18,89	0,00	-36,84	-122,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-196,83	-112,32	513,31	204,16
80745	Pr					8,757		185,514	-18,61	-19,00	0,00	-37,15	-123,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-197,96	-113,16	516,67	205,57
Arrotondamenti									-0,05	0,05	-0,02				-0,04	0,01	-0,01	-0,03		-0,10	0,06		-0,09
TOTALE COMPLESSIVO		3000,000		1000,000	1000,000	-2.302,90	-2.340,41	-4.228,59	-4.241,997	-461,58	-5.117,16	-7.399,95	-7.357,07	-2.218,80	-4.662,84	-46.580,69	-25.571,51	37.948,75	-28.203,87

Ripartizioni stanziamento quota per tetto -v.delibera 19/10/16

Condominio [redacted]

Via C.Battisti, 31 ang. XXIV Maggio - 24068 SERIATE (BG)

NOMINATIVI			mill propr	rata scad 15/12/2016
[redacted]	B714	Pr	41,24	**4.124,30**
[redacted]	A705	Pr	63,35	**6.334,90**
[redacted]	B708	Pr	29,98	**2.997,70**
[redacted]	B726	Pr	107,33	**10.732,60**
[redacted]	B719	Pr	47,00	**4.700,20**
[redacted]	B709	Pr	40,11	**4.011,20**
[redacted]	A1	Pr	314,65	**31.465,40**
[redacted]	A725	Pr	102,93	**10.292,90**
[redacted]	A721	Pr	54,41	**5.440,60**
[redacted]	A716	Pr	50,40	**5.039,90**
[redacted]	B723	Pr	34,09	**3.409,40**
[redacted]	A722	Pr	39,11	**3.910,80**
[redacted]	A720	Pr	36,31	**3.630,96**
[redacted]	A717	Pr	39,10	**3.909,50**
Arrotondamenti				
TOTALE COMPLESSIVO			**1.000,00**	**100.000,36**

ALLEGATO 2 2

IM-mobile
Gestioni Immobiliari

CONDOMINIO [redacted] ia Battisti 31 – SERIATE (Bg)

Verbale assemblea straordinaria del 19 Ottobre 2016

Oggi 19 Ottobre 2016 alle ore 18,30 presso **presso una sala della Parrocchia di S.Tomaso de Calvi – Via S.Tomaso de Calvi/Via G.B. Moroni** (di fronte alla filiale del Credito Bergamasco) - 24126 BERGAMO si è riunita in seconda convocazione, essendo la prima andata deserta, l'assemblea straordinaria del condominio [redacted] Via Battisti 31 - SERIATE (BG), per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1) Adeguamento normativa UNI10200 per il calcolo del fabbisogno energetico dei singoli appartamenti (in sostituzione dei "millesimi riscaldamento"
2) Situazione debitoria di [redacted] (e suoi inquilini) nei confronti del condominio e situazione debitoria del condominio nei confronti dei fornitori : valutazioni e decisioni in merito
3) Esame preventivi per rifacimento tetto e decisioni in merito

Sono presenti .

NOMINATIVO	MM.SIMI	DELEGA	PRESENTI		VALIDITA'
[redacted]	41,243	[redacted]	1	X	41,243
[redacted]	63,349		1	X	63,349
[redacted]	29,977		1	X	29,977
[redacted]	107,326	[redacted]	1	X	107,326
[redacted]	34,094		1	X	34,094
[redacted]	47,002		0		0,000
[redacted]	40,112		1	X	40,112
[redacted]	314,654		0		0,000
[redacted]	102,929		1	X	102,929
[redacted]	54,406		1	X	54,406
[redacted]	50,399	[redacted]	1	X	50,399
[redacted]	39,108	[redacted]	1	X	39,108
[redacted]	36,306	[redacted]	1	X	36,306
[redacted]	39,095		1	X	39,095
	1000,000		12		638,344

Sono presenti personalmente o per delega n. 12 condomini su 14 per complessivi 638,344 millesimi.
Vengono nominati come presidente la sig.ra [redacted] e come segretario il Sig [redacted]
Il presidente verificata la regolare convocazione dell'assemblea e la presenza delle maggioranze di legge, apre la discussione sull'ordine del giorno.

PUNTO 1) L'amministratore informa delle incombenze dovute all'entrata in vigore della normativa UNI10200. All'unanimità l'assemblea delibera l'esecuzione della relazione di fabbisogno energetico dei singoli appartamenti e della relativa nuova tabella millesimale, dando incarico al perito Alari Juri al costo di € 90,00+iva per appartamento.
Alle ore 19,00 entra il sig [redacted] che porta le delega per [redacted] diventano 14 per un totale di 1000 millesimi.

segue

PUNTO 2)
Il sig. [redacted] per conto [redacted] presenta un piano di rientro (allegato al presente verbale) che prevede versamenti con cadenza mensile (fine mese) a partire dal 31/10/2016 per la copertura del saldo arretrato al 31/08/2016. Il Sig [redacted] impegna inoltre a fornire, per la prossima assemblea condominiale prevista per il mese di dicembre, il piano di rientro anche per le spese del preventivo 2016/17.
L'assemblea all'unanimità prende atto ed accettando la proposta, autorizza l'amministratore a tenere in evidenza e controllare il rispetto delle scadenze.
Verrà fatta la verifica nella prossima assemblea condominiale di cui sopra.

PUNTO 3)
L'assemblea vista la situazione creatasi negli appartamenti degli ultimi piani, preso atto di quanto già discusso nelle precedenti assemblee, delibera all'unanimità l'intervento di rifacimento del manto di copertura condominiale.
Segue ampia discussione in merito ai preventivi pervenuti sia dalle ditte che dai professionisti.
Il sig. Bonetti avanza la seguente proposta:
L'assemblea deliberi :

- di dare incarico al professionista Studio [redacted] preventivo del 18/7/16) per l'espletamento di rilievo, preparazione documentazione, direzione lavori, contrattualistica, coordinamento sicurezza,
- l'accantonamento della somma di € 100.000,00 per la copertura economica dell'intervento. Il versamento delle quote alla scadenza del 15/12/2016 secondo il piano di riparto predisposto dall'amministratore ed allegato al presente verbale.
- l'amministratore unitamente al professionista incaricato organizzerà un incontro con le imprese per conoscere e proporre le soluzioni ritenute più idonee (rapporto costi/benefici). Le risultanze di tale incontro verranno fatte pervenire a tutti i condomini con le indicazioni più precise di costi e scadenze. Eventuali variazioni verranno deliberate nella prossima assemblea di dicembre.

La proposta viene posta a votazione : contrari nessuno – astenuti nessuno – favorevoli tutti
Proposta approvata all'unanimità.

ALTRO
Viene segnalata la presenza massiccia di formiche sia a livello condominiale che negli appartamenti privati. Si richiede di interessare ditta specializzata del settore.
Viene segnalato che nel piazzale di proprietà [redacted] vengono lasciati rifiuti ingombranti che stazionano ormai da molto tempo.
Il sig [redacted] per conto [redacted], prende atto e si impegna a chiudere l'area per non farla diventare una discarica.

Alle ore 20,40 l'assemblea viene dichiarata sciolta.

IL PRESIDENTE
f.to [redacted]

IL SEGRETARIO
[redacted]

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO ABITAZIONE

(ex art. 2, comma 1, Legge n.431 del 09/121998)

Tra :

Il [redacted]

[redacted] **Locatrice-**

e

Il [redacted]

Il [redacted]

-Conduttore -

premesso

- che, la locatrice è proprietaria dell'appartamento posto al piano Terra, scala A, dell'edificio [redacted] facente parte del complesso immobiliare condominiale denominato [redacted] sito in Seriate (BG), Via C.Battisti 31,avente accesso pedonale dalla via privata XXIV Maggio al civico n.12/A e composto da: ingresso - soggiorno con angolo cottura , disimpegno notte, due camere, due bagni e terrazzo;

- che, al N.C.E.U. di Bergamo - Comune di Seriate (Codice: C2LB) - Foglio 26 -la suddetta unità immobiliare è identificata con il Mappale n. 2247 Sub 706 - via Cesare Battisti n.29 - piano Terra - cat. A/2 - classe 2 - vani 5,5 - rendita catastale € 454,48;

- che, detto appartamento partecipa, con quota millesimale pari a 87,23 di proprietà generale, all'uso ed alle spese di manutenzione delle parti comuni del fabbricato, così come risultante dal regolamento di condominio e dalle tabelle millesimali vigenti, contrattualmente approvate ed allegate all'atto di compravendita del 18/10/2007 Rep. nn.119485/39240 del Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo .

L'appartamento è alimentato da un impianto di riscaldamento centralizzato con produzione di acqua calda e da una centrale idrica con autoclave per l'acqua fredda. Le spese relative al riscaldamento saranno ripartite per il 20% in quota fissa per ogni unità, mentre il restante 80%, unitamente alle spese di acqua calda e fredda, saranno ripartite in base al consumo di ciascuna unità, rilevate tramite lettura di appositi moduli contabilizzatori posti all'esterno di ogni appartamento.

- che il Conduttore dopo aver preso visione dell'immobile, ha manifestato il suo interesse a prendere in locazione il predetto appartamento;

- che il Locatore è disposto a concedere in locazione detta unità immobiliare;

Tutto ciò premesso,

si conviene e stipula quanto segue:

1.- DURATA - CANONE - MODALITA' DI PAGAMENTO - [redacted] (d'ora in poi:Locatrice) concede in locazione al Sigg [redacted] poi:Conduttore)che accettano,ad uso esclusivo di abitazione, l'unità immobiliare descritta in premessa, per la durata di anni 4 (quattro), e segnatamente dal 01/07/2016 al 30/06/2020 (prima scadenza),al canone annuo di Euro 5.400,00(cinquemilaquattrocento/00), Es.I.V.A. art. 10 D.P.R. 633/72 e segg. ,da corrispondere mediante bonifico bancario - [redacted] dodici rate mensili anticipate, ciascuna di Euro 450,00 (quattrocentocinquanta\00), scadenti il giorno 1 (uno) di ogni mese .

2.- RINNOVO TACITO - La Locatrice, in ottemperanza al disposto dell'art. 2, comma 1, della Legge n.431/98, rinunzia alla facoltà di disdettare il contratto alla - prima scadenza - che s'Intenderà così tacitamente rinnovato per altri quattro anni, nell'ipotesi in cui la Locatrice non comunichi al Conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art.3, comma 1, della Legge n.431/98, da recapitarsi mediante lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno sei mesi prima di detto termine.

3.- RINNOVI SUCCESSIVI - Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo (seconda scadenza: 31/07/2024) ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno tre mesi prima della scadenza. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente per quattro anni, alle medesime condizioni. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 30 giorni dalla data di ricezione di tale comunicazione. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza.

4.- AGGIORNAMENTO CANONE - A decorrere dall'inizio del 2° anno, il suddetto canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall' ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.
Sia il primo aggiornamento che i successivi aumenti del canone saranno applicati automaticamente e senza preventive richieste, in quanto ritenute rispettivamente già formulate ed accettate dal Conduttore, ora per allora, col solo onere per la Locatrice di comunicare e certificare per iscritto, alla parte interessata, l'importo di dette variazioni ed i nuovi ratei trimestrali aggiornati.

5.- FACOLTA' DI RECESSO - Il Conduttore, qualora ricorrono gravi motivi, ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone motivata comunicazione alla Locatrice del suo intendimento, a mezzo di lettera raccomandata da recapitarsi almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso dovrà avere esecuzione. In tal caso alla Locatrice sono dovuti i canoni e le spese condominiali maturati sino al momento del rilascio.

6.- USO DELL'IMMOBILE - Il Conduttore dichiara espressamente che detto immobile sarà adibito ad uso esclusivo di abitazione sua e delle persone attualmente con esso conviventi . E' fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare, cedere o comodare, in tutto o in parte, l'immobile locato, ancorché gratuitamente. La violazione di uno qualunque di tali divieti produrrà la risoluzione di diritto del presente contratto ex articolo 1456 C.C. per colpa del Conduttore, il quale resta obbligato al risarcimento dei danni subiti dalla Locatrice.

7.- SPESE ED ONERI ACCESSORI - Ai sensi dell'art.9 della Legge n.392/78 sono a carico del Conduttore tutte le spese ordinarie, ivi previste, nonchè quelle relative all'amministrazione del condominio, quali compenso Amministratore, spese per cartoleria e cancelleria, spese postali e generali gravanti sull'immobile locato.
La Locatrice si impegna a consegnare annualmente al Conduttore il prospetto delle spese condominiali e delle relative rate di pagamento delle predette spese, come da scadenze stabilite dall'Assemblea condominiale.
Il Conduttore effettuerà il pagamento dei ratei delle predette spese, in base alle scadenze stabilite dall'Assemblea condominiale, al Locatore.
Tutte le spese per gli allacci ed i consumi di energia elettrica, telefono e gas metano, nonchè la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, saranno a carico del Conduttore ed al medesimo direttamente intestate per tutto il periodo locativo.

8.- OBBLIGHI DI MANUTENZIONE - I locali, le pertinenze, i relativi impianti ed accessori che costituiscono l'immobile locato, devono essere tenuti con cura e diligenza da parte del Conduttore, il quale ne deve garantire la funzionalità ed il decoro provvedendo a proprie spese all'esecuzione delle opere necessarie.
A norma di legge, artt.1576 e 1609 C.C., durante la locazione, sono a carico del Conduttore tutte le spese di conservazione, riparazione e ordinaria manutenzione

dell'immobile locato ed ogni altra spesa riguardante gli impianti di pertinenza esclusiva della medesima unità.
La Locatrice potrà, in caso di inadempienza del Conduttore, sostituirsi a quest'ultimo nell'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed avrà diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 giorni dalla richiesta.
E' riservata alla Locatrice la facoltà di visitare o di far visitare durante il corso della locazione i locali affittati ed eseguirvi, sia all'interno che all'esterno, innovazioni, riparazioni, impianti e lavori in genere, senza obbligo di dover riconoscere alcun compenso al Conduttore. A fronte di tale riservata facoltà ed in deroga all'art.1584 C.C., il Conduttore non avrà diritto ad alcuna riduzione del corrispettivo anche se la durata dei lavori o riparazioni siano superiori a 20 giorni.
Ai sensi dell'art. 1621 C.C., durante il periodo della locazione, la Locatrice è tenuta ad eseguire a sue spese tutte le eventuali riparazioni straordinarie, ed in tal senso il Conduttore è tenuto a darne preventivo avviso scritto alla Locatrice. Tutte le spese di manutenzione straordinaria degli immobili locati o comunque tali, se erogate per interventi di carattere straordinario sull'edificio, sono a carico della Locatrice.

9.- MAGGIORAZIONE CANONE - Le parti pattuiscono che qualora nel corso della locazione si eseguano sull'immobile locato, o nell'edificio condominiale, rilevanti opere, anche se non improrogabili, atte a conservare la loro destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui essi sono adibiti, o comunque si effettuino opere di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione, ricostruzione o rinnovazione impianti, o comunque l'Assemblea di condominio istituisca nuovi impianti o servizi comuni, il Conduttore si impegna ad accettare, ogni eccezione sin d'ora rimossa , un'integrazione del canone nella misura pari all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che la Locatrice abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite.
Detto aumento decorrerà automaticamente dalla data di ultimazione delle opere, previa comunicazione scritta della Locatrice fatta entro 30 giorni dalla data stessa.

10.- MODIFICHE ED ADDIZIONI - Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile locato ed alla sua destinazione, nonchè agli impianti in esso esistenti, senza il preventivo consenso scritto della Locatrice.
L'inosservanza del presente patto determinerà produrrà la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C. per colpa del Conduttore, il quale resterà obbligati al risarcimento dei danni subiti dalla Locatrice.
In deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 C.C.,per migliorie e addizioni che venissero eventualmente autorizzate ed eseguite, anche con il consenso della Locatrice, quest'ultima al termine della locazione, potrà, a sua insindacabile scelta, chiedere la restituzione in pristino stato dei locali a spese del Conduttore, ovvero ritenere le opere eseguite sull'immobile. In ogni caso, il Conduttore espressamente accetta sin d'ora che nulla gli spetterà, anche in caso di anticipata risoluzione del contratto, a titolo di indennizzo, risarcimento o compenso per le migliorie ed addizioni eventualmente apportate all'immobile locato.

11.- CLAUSOLA RISOLUTIVA - Il pagamento del canone e di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà mai essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato o parziale pagamento al domicilio della Locatrice, entro i termini e le modalità stabilite,di un solo canone d'affitto o di una rata delle spese condominiali, alle scadenze previste dall'Assemblea condominiale, costituirà inadempimento del termine essenziale e produrrà di diritto la risoluzione del contratto, senza necessità di alcuna ulteriore formalità, per fatto e colpa del Conduttore ai sensi dell'art. 1456 C.C.. Il ritardato pagamento del canone, degli

oneri accessori o delle spese condominiali comporterà comunque per il Conduttore al pagamento di un interesse di mora che viene sin d'ora stabilito tra le parti in misura pari a quello legale aumentato di 7 (sette) punti percentuale, e comunque nei limiti di legge, con decorrenza dal giorno successivo a quello convenuto per il pagamento, senza che occorra formale costituzione in mora mediante richiesta o intimazione.

12.- FACOLTA' DI VISITA - Durante la locazione la Locatrice o un suo incaricato si riserva il diritto di visitare e/o ispezionare l'immobile, per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti e/o degli interventi effettuati, e controllare che il Conduttore osservi tutti gli obblighi che gli incombono per legge o per contratto, nonchè, durante gli ultimi sei mesi del rapporto, per mostrarlo a coloro che volessero prenderlo in locazione o in acquisto. L'accesso sarà effettuato previo adeguato preavviso al Conduttore.

13.- STATO DELL' IMMOBILE - Il Conduttore dichiara di aver esaminato le condizioni dei locali e degli impianti ivi esistenti, di aver preso atto che l'immobile locato è nuovo, essendo parte di un edificio sottoposto ad un recente totale intervento di ristrutturazione edilizia con relativo cambio di destinazione d'uso i cui lavori sono stati ultimati nel Dicembre del 2006, e viene consegnato con pareti e soffitti tinteggiati, parquet lamato e lucidato, bagni o servizi completi di accessori sanitari, rubinetterie, vasca da bagno e quant'altro necessario e pertanto, a norma dell'art. 1575 Codice Civile :
dichiara di aver trovato i locali, tutti gli impianti medesimi e relativi accessori sanitari in ottimo stato di manutenzione, esenti da vizi ed adatti all'uso convenuto, e così di prenderli in consegna ad ogni effetto da oggi, con il ritiro di una copia delle chiavi di accesso a detta unità (oltre ad una copia delle chiavi d'accesso delle parti comuni) e da questo momento, si costituisce custode del medesimo bene e si assume la totale responsabilità per eventuali deterioramenti e danni causati, nel corso della locazione, all'immobile locato. Il Conduttore dichiara altresì di essere consapevole che decadrà da ogni diritto di reclamo se non l'avrà prodotto entro otto giorni dall'inizio della locazione.
La Locatrice dichiara che detto immobile è in regola con le vigenti norme sulla sicurezza degli impianti e che, detta unità immobiliare è dotata di un attestato di qualificazione energetica (comune ad altre diciannove unità facenti parte dell'edificio [redacted] rilasciato in data 13/08/2007 dal Perito Industriale Luigi Piantoni, tecnico certificatore accreditato in Regione Lombardia, ai sensi del DGR26/06/2007 n.8/5018, la cui copia conforme all'originale viene consegnata in data odierna al Conduttore.

14.- RICONSEGNA DELL' IMMOBILE - Il Conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato con relativi impianti ed accessori in esso contenuti, nello medesimo stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deperimento dovuto all'uso, pena il risarcimento del danno, avendo cura di sgomberare i locali da cose e persone, di ripulire gli stessi, di ritinteggiare pareti e soffitti, di lucidare e/o lamare la pavimentazione in parquet, di riparare ogni eventuale danno da esso causato all'immobile, agli impianti o agli accessori in modo tale da ripristinare gli stessi nelle condizioni di fatto esistenti all'inizio della locazione.

15.- RESPONSABILITA' PER DANNI - Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato ed ai sensi dell'art.2051 C.C., è responsabile dei danni arrecati a terzi. La Locatrice pertanto è espressamente esonerata da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti, da fatto doloso o colposo di inquilini o di terzi in genere e segnatamente per i furti con o senza scasso e per i danni che eventualmente potessero verificarsi nei locali per umidità, invasione od infiltrazione d'acqua, nonché per rigurgito di fogna, per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua, del gas o dell'energia elettrica e per mancata fornitura di qualsiasi servizio, ivi compreso il riscaldamento, l'ascensore ed il videocitofono anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardata loro riparazione.
Il Conduttore, dichiara di conoscere ed accettare, come parte integrante del presente contratto, tutte le condizioni contenute nel vigente Regolamento del Condominio "Le Farfalle", del quale dà atto di averne ricevuto una copia contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.
Conseguentemente, il Conduttore si impegna a rispettare tutte le norme del citato regolamento, nonchè le deliberazioni assunte dall'Assemblea dei condomini, e dichiara sin d'ora di assumere

diretta e solidale responsabilità per la violazione dei patti in essi contenuti ed accetta pertanto che eventuali infrazioni, se contestate almeno due volte mediante lettera raccomandata, daranno diritto alla Locatrice di chiedere la risoluzione anticipata del contratto, per fatto e colpa del Conduttore ai sensi dell'art. 1456 C.C., assumendone sin d'ora tutte le conseguenze di legge. In ogni caso al Conduttore è espressamente vietato compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri abitanti dello stabile.

16.- DEPOSITO CAUZIONALE - Ai sensi dell'art.11 Legge n.392/78 ed a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto,il Conduttore versa alla firma del presente contratto alla Locatrice ,che rilascia regolare quietanza,la somma di Euro1.350,00 (milletrecentocinquanta/00) pari ad una trimestralità del suddetto canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al Conduttore al termine della locazione.
Tale deposito dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo e sarà aumentato o diminuito, proporzionalmente, al variare del canone annuo di locazione.
Detto importo cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile locato al momento della sua riconsegna e dell'accertato adempimento, da parte del Conduttore, di ogni altra obbligazione contrattuale.

17.- DOMICILIAZIONE - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la corrispondenza, la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, le parti dichiarano la loro rispettiva domiciliazione e
precisamente:
- Il Conduttore elegge domicilio presso l'immobile locato,in Seriate (BG)via Cesare Battisti n. 31, con l'intesa che, ove questo venisse a mancare, il domicilio stesso si intenderà trasferito presso il Comune di Seriate.
- La Locatrice elegge domicilio in Seriate (BG) via Cesare Battisti n.29 .
Resta comunque salva la facoltà delle parti di trasferire altrove il proprio domicilio, dandone comunicazione all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata A.R..

18.- RAPPORTI TRA LE PARTI - Nell'ambito del presente contratto, i rapporti tra la Locatrice ed il Conduttore dovranno essere regolati per iscritto per essere validi ed opponibili. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto. Inoltre, nessuna azione potrà essere intentata dal Conduttore nel caso di sua morosità.
Tale clausola viene ritenuta dalla parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.

19.- SPESE DI CONTRATTO - Le spese di prima registrazione nonchè quelle relative alla tassa di registro per gli anni successivi al primo e quella relativa alla cessazione o risoluzione del contratto, saranno eseguiti a cura della Locatrice con oneri e risoluzione del contratto, saranno eseguiti a cura della Locatrice con oneri e spese a carico
del Conduttore nella misura del 50% (cinquanta per cento). Le spese di bollo per il presente contratto e quelle di quietanza sulle ricevute di pagamento del canone sono a totale carico del Conduttore.

20.- NORMA FINALE - Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. La violazione da parte del Conduttore anche di una sola delle anzidette clausole, darà diritto alla Locatrice di risolvere immediatamente il contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile, per fatto e colpa del Conduttore, che sarà conseguentemente tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti dalla risoluzione.

21.- CLAUSOLA DI TRASPARENZA - Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge - ex D.L. 04.07.2006 n. 223 - le parti dichiarano che per la conclusione della presente contratto, di non si sono avvalse dell'attività di intermediari e di non aver corrisposto, nè promesso di corrispondere ad alcuno, somme e/o altri corrispettivi a titolo di intermediazione o simili, volte comunque a facilitare la conclusione del contratto stesso.

Ai sensi della Legge n.675/1996, il Conduttore e la Locatrice, reciprocamente, si autorizzano a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

22.- RINVIO - Per quanto qui non previsto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, a quelle della Legge n.392/78, della Legge n.431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

23.- FORO COMPETENTE - Resta sin d'ora convenuto fra le parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla cognizione del Foro di Bergamo.

24.- ASSISTENZA ASSOCIAZIONI - In forza della facoltà prevista dall'art.2 comma 2 della Legge n.431/98, per la stipula del presente contratto, le parti rinunciano ad avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni sindacali di categoria.

Letto approvato e sottoscritto in Seriate, il 1 Luglio 2016

La Locatrice: [redacted] _____

Il Conduttore: [redacted] _____

[redacted] _____

Le parti, a norma degli artt.1341 e 1342 C.C., previa lettura di ogni clausola del presente contratto, con specifico riguardo a quelle contenute ai punti: 1.- Durata - canone - Modalità di pagamento, 4.- Aggiornamento canone, 5.- Facoltà di recesso, 6.- Uso dell'immobile, 7.- Spese ed oneri accessori, 8.- Obblighi di manutenzione, 9.- Maggiorazione canone, 10.- Modifiche ed addizioni, 11.- Clausola risolutiva, 12.- Facoltà di visita, 13.- Stato dell'immobile, 14.- Riconsegna dell'immobile, 15.- Responsabilità per danni, 16.- Deposito cauzionale, 17.- Domiciliazione, 18.- Rapporto tra le parti, 20.- Norma finale, 21.- Clausola di trasparenza e 23.- Foro competente, dichiarano espressamente di approvarle e ne richiedono la registrazione.

La Locatrice: [redacted] _____

Il Conduttore [redacted] _____

[redacted] _____

Agenzia Entrate

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
Contratti di locazione e affitto di immobili

(art. 11 del D.P.R. 26 aprile 1986, n.131)

Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo n. 196 del 2003

Il D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali", prevede un sistema di garanzie a tutela dei trattamenti che vengono effettuati sui dati personali.

Di seguito si illustra sinteticamente come verranno utilizzati i dati contenuti nel presente modello e quali sono i diritti riconosciuti al cittadino.

Finalità del trattamento

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate, desiderano informarLa, anche per conto degli altri soggetti a ciò tenuti, che nel modello sono presenti alcuni dati personali che verranno trattati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia delle Entrate nonché dai soggetti intermediari individuati dalla legge (Centri di assistenza fiscale, associazioni di categoria e professionisti) per le finalità di registrazione del contratto e di accertamento dei dati dichiarati ai sensi degli articoli 11 e 17 del D.P.R. del 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), articolo 19, commi 15 e 16, del decreto legge del 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, articolo 3 del decreto legislativo del 14 marzo 2011, n. 23.
I dati in possesso del Ministero dell'Economia e delle Finanze e dell'Agenzia delle Entrate possono essere comunicati ad altri soggetti pubblici in presenza di una norma di legge o di regolamento, ovvero, quando tale comunicazione sia comunque necessaria per lo svolgimento di funzioni istituzionali, previa comunicazione al Garante della Privacy.
Gli stessi dati possono, altresì, essere comunicati a privati o enti pubblici economici qualora ciò sia previsto da una norma di legge o di regolamento.

Dati personali

I dati richiesti nel modello devono essere indicati obbligatoriamente per non incorrere in sanzioni di carattere amministrativo.

Modalità del trattamento

La presentazione del modello avviene in modalità cartacea presso l'Agenzia delle Entrate ovvero in via telematica direttamente dal richiedente o tramite un intermediario previsto dalla legge (Caf, associazioni di categoria, professionisti), il quale invia i dati all'Agenzia delle Entrate.
Tali dati verranno trattati con modalità prevalentemente informatizzate e con logiche pienamente rispondenti alle finalità da perseguire anche mediante verifiche dei dati contenuti nelle dichiarazioni:
- con altri dati in possesso del Ministero dell'Economia e delle Finanze e dell'Agenzia delle Entrate, anche forniti, per obbligo di legge, da altri soggetti;
- con dati in possesso di altri organismi.

Titolari del trattamento

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'Agenzia delle Entrate e gli intermediari, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 196 del 2003, assumono la qualifica di "titolare del trattamento dei dati personali" quando tali dati entrano nella loro disponibilità e sotto il loro diretto controllo.
In particolare sono titolari:
- il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate, presso i quali è conservato ed esibito a richiesta l'elenco dei responsabili;
- gli intermediari, i quali, ove si avvalgano della facoltà di nominare dei responsabili, devono renderne noti i dati identificativi agli interessati.

Responsabili del trattamento

I "titolari del trattamento" possono avvalersi di soggetti nominati "responsabili".
In particolare, l'Agenzia delle Entrate si avvale della So.ge.i. S.p.a., quale responsabile esterno del trattamento dei dati, in quanto partner tecnologico cui è affidata la gestione del sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria.

Diritti dell'interessato

Presso il titolare o i responsabili del trattamento l'interessato in base all'art. 7 del D.Lgs. n. 196 del 2003, può accedere ai propri dati personali per verificarne l'utilizzo o, eventualmente, per correggerli, aggiornarli nei limiti previsti dalla legge, ovvero per cancellarli od opporsi al loro trattamento, se trattati in violazione di legge.
Tali diritti possono essere esercitati mediante richiesta rivolta a:
- Ministero dell'Economia e delle Finanze, via XX Settembre 97 – 00187 Roma;
- Agenzia delle Entrate, via Cristoforo Colombo 426 c/d – 00145 Roma.

Consenso

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate, in quanto soggetti pubblici, non devono acquisire il consenso degli interessati per poter trattare i loro dati personali.
Gli intermediari non devono acquisire il consenso per il trattamento dei dati personali, in quanto il loro conferimento è obbligatorio per legge.

La presente informativa viene data in generale per tutti i titolari del trattamento sopra indicati.

Agenzia Entrate

Codice fiscale

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
Contratti di locazione e affitto di immobili

MOD. RLI

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

QUADRO A - DATI GENERALI

Pagamento intera durata ☐ Eventi eccezionali ☐ Casi particolari ☐

SEZIONE I Registrazione

Ufficio territoriale di

Tipologia di contratto

Durata

N. pagine N. copie

giorno mese anno giorno mese anno

dal al

Esenzioni ☐

NUMERO CANONE

Importo del canone

Data stipula

giorno mese anno

Contratto soggetto ad IVA ☐

Importo garanzia prestata da terzi

Codice fiscale del garante

Condizione sospensiva ☐

Codice fiscale del secondo garante

Tipo di garanzia

Scritture private e inventari ☐ Ricevute e quietanze ☐ Mappe, planimetrie e disegni ☐

SEZIONE II Adempimento successivo

Adempimenti Successivi [redacted] Cedolare secca ☐ CDC ☐

Annualità

Data fine proroga o cessione o risoluzione [redacted]

Corrispettivo cessione / risoluzione

RIFERIMENTI DEL CONTRATTO

Cod. ufficio [redacted] Anno [redacted] Serie [redacted] Numero [redacted] Sottonumero [redacted]

Codice identificativo del contratto

SEZIONE III Richiedente

Cognome o Denominazione o Ragione sociale [redacted] Nome [redacted]

TIPO SOGGETTO 1

Codice fiscale del richiedente [redacted]

Soggetto subentrato ☐

N. moduli compilati 1

Firma del richiedente o del rappresentante

Rappresentante legale

Cognome Nome

Codice fiscale del rappresentante

Codice carica

Delega

IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO:

Codice fiscale del delegato

Firma del delegante

RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA

Impegno alla presentazione telematica

Codice fiscale dell'intermediario [redacted]

Impegno alla presentazione in via telematica 1

Data dell'impegno [redacted]

FIRMA DELL'INTERMEDIARIO

Imposte

IMPOSTA DI REGISTRO

IMPOSTA DI BOLLO

SANZIONI

INTERESSI

Codice fiscale [redacted] Modulo N. 0 0 1

QUADRO B - SOGGETTI

SEZIONE I
Dati del locatore

NUMERO LOCATORE 1

Codice fiscale [redacted]

Cognome o Denominazione o Ragione sociale [redacted] Nome

Soggettività IVA ☐ Cedente ☐ Cessionario ☒

Data di nascita [redacted] Sesso (M/F) F Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla) EE

NUMERO LOCATORE 2

Codice fiscale [redacted]

Cognome o Denominazione o Ragione sociale [redacted] Nome

Soggettività IVA ☐ Cedente ☒ Cessionario ☐

Data di nascita [redacted] Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

NUMERO LOCATORE

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale Nome

Soggettività IVA ☐ Cedente ☐ Cessionario ☐

Data di nascita Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

NUMERO LOCATORE

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale Nome

Soggettività IVA ☐ Cedente ☐ Cessionario ☐

Data di nascita Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

SEZIONE II
Dati del conduttore

NUMERO CONDUTTORE 1

Codice fiscale [redacted]

Cognome o Denominazione o Ragione sociale [redacted] Nome

Soggettività IVA ☐ Cedente ☐ Cessionario [redacted]

Data di nascita [redacted] Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla) [redacted]

NUMERO CONDUTTORE 2

Codice fiscale [redacted]

Cognome o Denominazione o Ragione sociale [redacted] Nome

Soggettività IVA ☐ Cedente ☒ Cessionario ☐

Data di nascita [redacted] Sesso Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla) [redacted]

NUMERO CONDUTTORE 3

Codice fiscale [redacted]

Cognome o Denominazione o Ragione sociale [redacted] Nome

Soggettività IVA ☐ Cedente ☒ Cessionario ☐

Data di nascita [redacted] Sesso Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla) [redacted]

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale

Cognome o Denominazione o Ragione sociale Nome

Soggettività IVA ☐ Cedente ☐ Cessionario ☐

Data di nascita Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita

Provincia (sigla)

Agenzia Entrate

Conferma ricezione

Il sistema ha ricevuto il file **RLI12000000003461678** di dimensione **5280** bytes.

L'invio è stato protocollato con il numero **17030915100239343** in data **09/03/2017** alle ore **15:10:02.447630.**

Lo stato di elaborazione del file è consultabile nel servizio "Ricevute - Ricerca ricevute".

Stampa

Data: 12/12/2016 - n. BG0153224 - Richiedente MAGNI FRANCO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

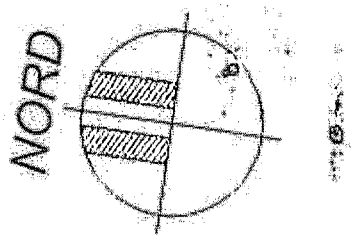
Dichiarazione protocollo n. BG0241349 del 06/11/2006

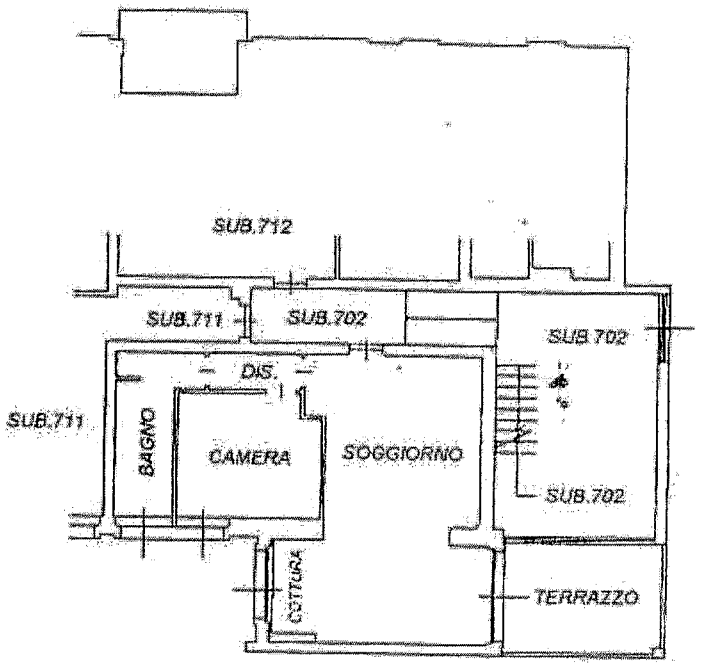
Planimetria di u.i.u. in Comune di Seriate

Via Cesare Battisti civ. 29

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Giossi Diego
Foglio: 26	Iscritto all'albo:
Particella: 2247	Geometri
Subalterno: 710	Prov. Bergamo N. 2712

Scheda n. 1 Scala 1: 200





PIANO PRIMO H.285

VIA CESARE BATTISTI n. 29 piano 1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 12/12/2016 - n. BG0153224 - Richiedente MAGNI FRANCO

Siluce di
Signorelli Ivano

ALLEGATO 2 5

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE
(Art. 9 della legge n. 46 del 5 marzo 1990 - D.M.20/02/92, G.U. n. 49 del 28/2/92 e successive modificazioni)

Il sottoscritto [redacted]
con sede i[redacted]
[X] iscritta nel registro delle ditte (R.D. 20.9.1934, N. 2011) della cam[redacted]
[X] iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 8.8.198[redacted]
esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) [redacted]

inteso come: [X] nuovo impianto [ ] trasformazione [ ] ampliamento [0] manutenzione straordinaria
[ ] altro

committente: [redacted]
installati nel comune di [redacted] via [redacted]
numero [redacted] scala A
di proprietà di (nome cognome, o ragione sociale e indirizzo) [redacted]

in edificio ad uso: [ ] industriale [ ] commercio [X] civile [ ] altri usi

Dichiara
sotto la propria personale responsabilità che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 46/90, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a qui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

[0] rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 6 della legge n. 46/1990;
[X] seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego ; 64/8
[X] installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, art. 7 della legge n.46/1990;
[X] controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo seguito le verifiche richieste dalle disposizioni di legge.

COMUNE DI SERIATE
(Bergamo)
14 SET 2007
PROTOCOLLO GENERALE
PROT. 13974
TIT. VI CL. 3 FASC. 227

Allegati obbligatori
[0] Progetto (solo per impianto con obbligo di progetto)
[X] Relazione con tipologie di materiali utilizzati;
[X] Schema di impianto realizzato;
[ ] Riferimento a dichiarazione di conformità precedenti o parziali, già esistenti;
[X] Copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali;
[0] Allegati facoltativi; 0

Declina
ogni responsabilità per sinistri o persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto elettrico da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione.

il dichiarante
[redacted]

Data
01/09/07

Avvertenze per il committente: responsabilità del committente o del proprietario, legge n. 46/1990, art. 10

Copia per il committente

E' COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE
IL FUNZIONARIO INCARICATO

Regione Lombardia

1 Infrastrutture Lombarde

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

A

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [x] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 20

- [ ] Nuova costruzione
- [x] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro: _____

Dati identificativi



Regione : Lombardia
Comune : SERIATE
Indirizzo : via Cesare Battisti 29
Piano :
Interno :
Coordinate GIS :

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 2007
Superficie utile riscaldata (m²) : 83,00
Superficie utile raffrescata (m²) : 0,00
Volume lordo riscaldato (m³) : 222,00
Volume lordo raffrescato (m³) : 0,00

Comune catastale			SERIATE						Sezione				Foglio		28		Particella		2247	
Subalterni	da	710	a	710		da		a			da		a			da		a		
Altri subalterni																				

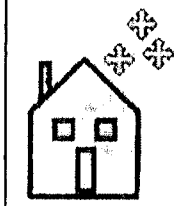
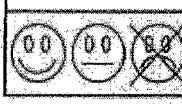
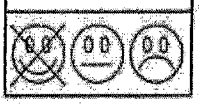
Servizi energetici presenti

- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

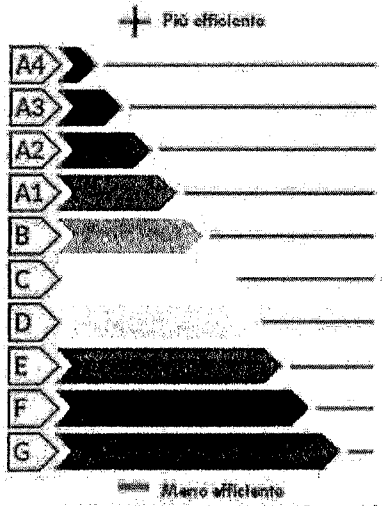
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
	
	

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

CLASSE ENERGETICA

C

EP gl, nren

76,18

kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m² anno 76,18
☑	Gas naturale	459,84 m3	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m² anno 0,00
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 14,50
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R_{EN1}					kWh/m² anno
R_{EN2}					
R_{EN3}					
R_{EN4}					
R_{EN5}					
R_{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	222,00	m^3
S – Superficie disperdente	78,10	m^2
Rapporto S/V	0,35	
$EP_{H,nd}$	41,69	kWh/m^2 anno
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0,0200	-
Y_{IE}	0,01	W/m^2K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2007		Gas naturale	66,60	0,76	η_H	0,00	53,64
Climatizzazione estiva							η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2007		Gas naturale	66,60	0,85	η_W	0,00	22,54
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

Regione Lombardia
Infrastrutture Lombarde

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Lo sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	[redacted]
Indirizzo	[redacted]
E-mail	[redacted]
Telefono	[redacted]
Titolo	[redacted]
Ordine/iscrizione	[redacted]
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori attenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.
Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 13/05/2016 Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.
Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).
Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.
Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.
Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.
Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/01/2017 - Ora: 13.06.48 Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: T161802 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/01/2017

Dati della richiesta	**Comune di SERIATE (Codice: I628)**
	Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 26 Particella: 2247 Sub.: 710**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	2247	710			A/2	2	3,5 vani	Totale: 79 m² Totale escluse aree scoperte**: 75 m²	Euro 289,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo	VIA CESARE BATTISTI n. 29 piano: 1;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/09/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	2247	710			A/2	2	3,5 vani		Euro 289,22	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2007 protocollo n. BG0310304 in atti dal 27/09/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19860.1/2007)

Indirizzo	, VIA CESARE BATTISTI n. 29 piano: 1;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

ALLEGATO 27

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/01/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	2247	710			A/2	2	3,5 vani		Euro 289,22	VARIAZIONE del 06/11/2006 protocollo n. BG0241349 in atti dal 06/11/2006 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUT (n. 24636.1/2006)
Indirizzo	VIA CESARE BATTISTI n. 29 piano: 1;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 09/09/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/09/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/09/2016 Repertorio n.: 34068 Rogante: DE VIVO CIRO Sede: MILANO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 28150.1/2016)		

Situazione degli intestati dal 06/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 09/09/2016
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 06/11/2006 protocollo n. BG0241349 in atti dal 06/11/2006 Registrazione: DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUT (n. 24636.1/2006)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 4 particella 2182 subalterno
- foglio 26 particella 2247 subalterno 1
- foglio 26 particella 2247 subalterno 2
- foglio 26 particella 2247 subalterno 3
- foglio 26 particella 2247 subalterno 4
- foglio 26 particella 2247 subalterno 5
- foglio 4 particella 1871 subalterno 706

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ALLEGATO 2 8

Contratto di locazione

Ai sensi dell'art. 2 -1° comma L 431 del 09/12/1998

Il locatore nella persona della signora [redacted] in forza dei poteri statutari, interviene al presente contratto in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società [redacted]

CONCEDE IN LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Alla signora [redacted]

Che accetta l'unita' immobiliare sita a SERIATE in Via CESARE BATTISTI 31, al piano primo, scala A, composta da soggiorno/cottura, una camera, un bagno con antibagno, censito al catasto NCEU Foglio 26, Particella 2247. Sub. 710, non arredato e in buono stato.

PATTI E CONDIZIONI

1- La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del Conduttore e dei suoi familiari conviventi e non potrà in nessun caso modificare tale uso ne esercitare alcun [illegible] commerciale o professionale, pena, la risoluzione [illegible]

2- [illegible] anni 4 + 4, dal 01/04/2015 al [illegible]

[illegible] recedere dal contratto in [illegible]

[illegible] euro 3.600,00, il canone [illegible] "Il locatore [illegible] 11 del Dlg. [illegible]

[illegible] sono a carico delle parti al 50%, mentre sono a [illegible] per il contratto e le quietanze.

[illegible] il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in [illegible] al presente contratto secondo le disposizioni [illegible] (legge sulla privacy).

[illegible] al presente contratto non può aver luogo e non può [illegible] allo scritto.

[illegible] 01/04/2015 il conduttore solleva il Locatore da ogni [illegible] cosa locata e subentra al locatore in tutti gli obblighi [illegible]

[illegible] art. 8 pagamento del canone ed oneri accessori, art. 8 [illegible] art. 13 regolamento condominiale del presente contratto [illegible] espresso la violazione anche di una sola [illegible] al locatore di dichiarare la risoluzione del contratto

[redacted]

[redacted]

[illegible] Norma contenute nel [illegible] 5-6-7-8-9-10-11-12-13-1- [illegible]

Data: 12/12/2016 - n. BG0153225 - Richiedente MAGNI FRANCO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

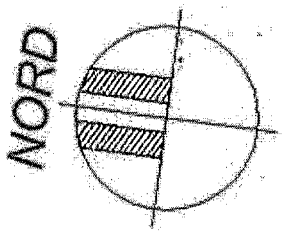
Dichiarazione protocollo n. BG0241349 dal 06/11/2006 **ALLEGATO 29**

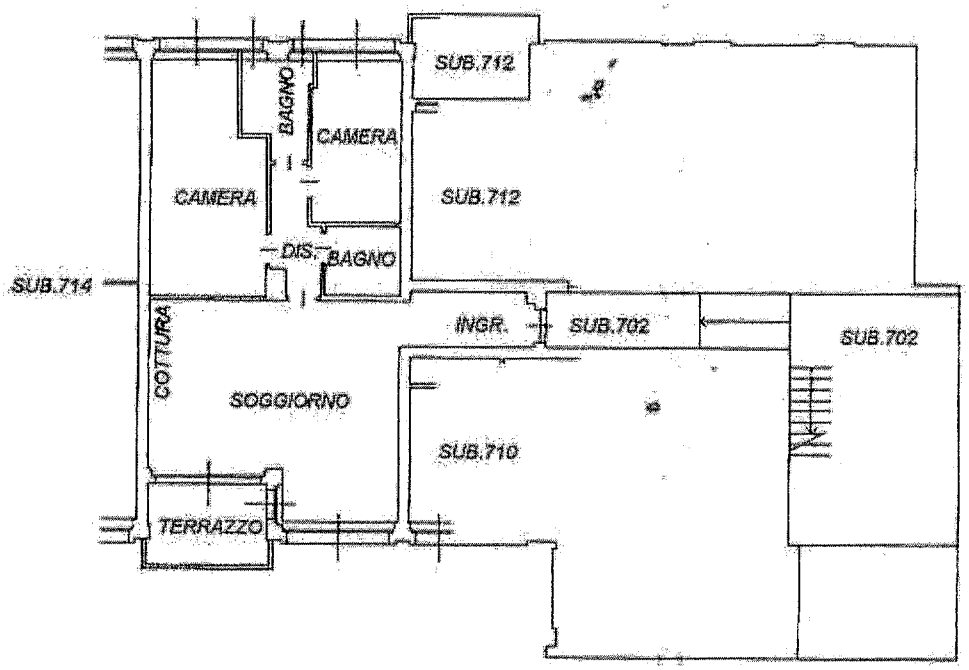
Planimetria di u.i.u. in Comune di Seriate

Via Cesare Battisti civ. 29

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Giossi Diego
Foglio: 26	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 2247	
Subalterno: 711	Prov. Bergamo N. 2712

Scheda n. 1 Scala 1:200





PIANO PRIMO H.285

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/12/2016 - Comune di SERIATE(I628) - < Foglio: 26 Particella: 2247 - Subalterno 711 >
VIA CESARE BATTISTI n. 29 piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 12/12/2016 - n. BG0153225 - Richiedente MAGNI FRANCO
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Data: 12/12/2016 - n. BG0153219 - Richiedente MAGNI FRANCO

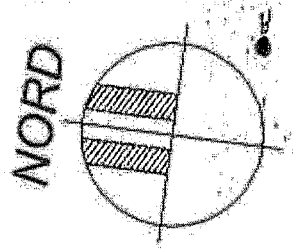
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

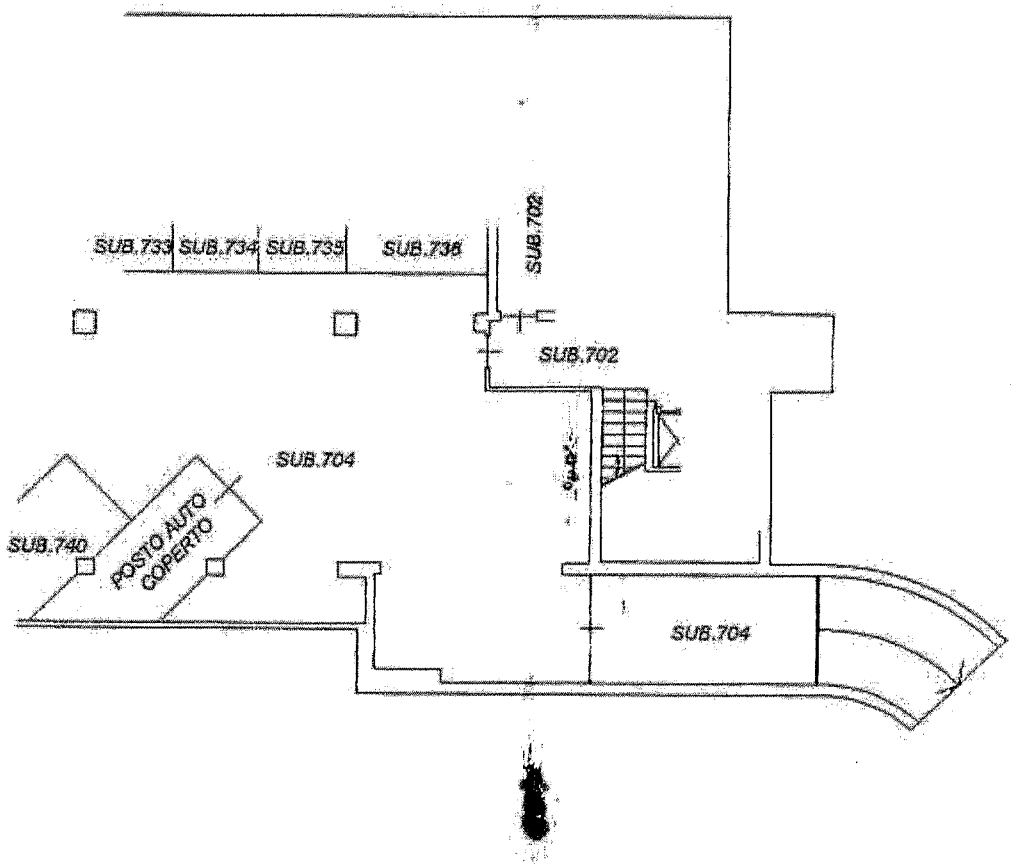
Dichiarazione protocollo n. BG0241349 del 06/11/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Seriate
Via Cesare Battisti civ. 29

ALLEGATO 30

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Giossi Diego
Foglio: 26	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 2247	Prov. Bergamo N. 2712
Subalterno: 741	

Scheda n. 1 Scala 1:200





PIANO INTERRATO H.283

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/12/2016 - Comune di SERIATE(I628) - < Foglio: 26 Particella: 2247 - Subalterno 741 >
VIA CESARE BATTISTI n. 29 piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 12/12/2016 - n. BG0153219 - Richiedente MAGNI FRANCO
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Silluce di
Signorelli Ivano

ALLEGATO 3 1

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE
(Art. 9 della legge n. 46 del 5 marzo 1990 - D.M.20/02/92, G.U. n. 49 del 28/2/92 e successive modificazioni)

Il sottoscritto Signorelli Ivano titolare dell'impresa [redacted]
con sede in [redacted]
[X] iscritta nel registro delle ditte (R.D. 20.9.1934, N. 2011) della camera [redacted]
[X] iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 8.8.1985, n. 443) di BERGAMO n. 104077
esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) ELETTRICO 220V 3KW 1F+N

inteso come: [X] nuovo impianto [ ] trasformazione [ ] ampliamento [ ] manutenzione straordinaria
[ ] altro

commissionato da: [redacted]
installato nel comune di [redacted] via [redacted]
numero [redacted]
di proprietà di (nome cognome, o ragione sociale e indirizzo) [redacted]
[redacted] (Bergamo)

in edificio ad uso: [ ] industriale [ ] commercio [X] civile [ ] altri usi

Dichiara

14 SET 2007
PROTOCOLLO GENERALE
PROT. 18927
TIT. VI CL. 3 FASC. 224

sotto la propria personale responsabilità che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 46/90, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

[0] rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 6 della legge n. 46/1990;
[X] seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego ; 64/8
[X] installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, art. 7 della legge n.46/1990;
[X] controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo seguito le verifiche richieste dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori

[0] Progetto (solo per impianto con obbligo di progetto)
[X] Relazione con tipologie di materiali utilizzati;
[X] Schema di impianto realizzato;
[ ] Riferimento a dichiarazione di conformità precedenti o parziali, già esistenti;
[X] Copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali;
[0] Allegati facoltativi; ()

Declina

ogni responsabilità per sinistri o persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto elettrico da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione.

Il dichiarante
[redacted]

Data
01/09/07

Avvertenze per il committente: responsabilità del committente o del proprietario, legge n. 46/1990, art. 10

Copia per il committente

E' COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE
IN MIO POSSESSO
[redacted]

Regione Lombardia
Infrastrutture Lombarde

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL [illegible]

A

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [x] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 20

- [ ] Nuova costruzione
- [x] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro: _____

Dati identificativi



Regione : Lombardia
Comune :SERIATE
Indirizzo :via Cesare Battisti 29
Piano :
Interno :
Coordinate GIS :

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 2007
Superficie utile riscaldata (m²) : 88,86
Superficie utile raffrescata (m²) : 0,00
Volume lordo riscaldato (m³) : 298,86
Volume lordo raffrescato (m³) : 0,00

Comune catastale	SERIATE								Sezione				Foglio		28		Particella		2247	
Subalterni	da	711	a	711	[illegible]	da		a			da		a		[illegible]	da		a		
Altri subalterni																				

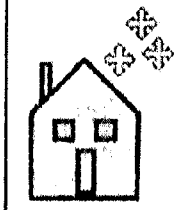
Servizi energetici presenti

- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

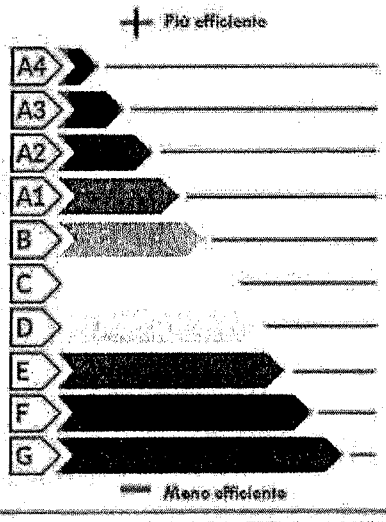
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
	
	

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

CLASSE ENERGETICA

C

EP gl, nren

82,21

kWh/m²anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m² anno 82,21
☑	Gas naturale	684,20 m3	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m² anno 0,00
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 15,64
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione Importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R_{EN1}					kWh/m² anno
R_{EN2}					
R_{EN3}					
R_{EN4}					
R_{EN5}					
R_{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	298,86	m^3
S – Superficie disperdente	70,13	m^2
Rapporto S/V	0,23	
$EP_{H,nd}$	48,07	kWh/m^2 anno
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0,0200	-
Y_{IE}	0,01	W/m^2K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2007		Gas naturale	86,60	0,77	η_H	0,00	02,06
Climatizzazione estiva							η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2007		Gas naturale	86,60	0,88	η_W	0,00	20,15
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

Regione Lombardia

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

A

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico ☑ Tecnico abilitato ☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	ANDREA VEZZOLI
Indirizzo	VILLAGGIO SERENO VIA UNDICESIMA 81, BRESCIA (BRESCIA)
E-mail	anvezzoli@gmail.com
Telefono	3287741077
Titolo	Diploma di geometra
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilita' di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.
Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 04/05/2016 Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.
Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).
Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.
Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.
Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.
Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
RenT	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
Ren2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
Ren3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
Ren4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
Ren5	ALTRI IMPIANTI
Ren6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/01/2017 - Ora: 13.07.24 Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: T162012 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/01/2017

Dati della richiesta	**Comune di SERIATE (Codice: I628)**
	Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 26 Particella: 2247 Sub.: 711**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	2247	711			A/2	2	5 vani	Totale: 102 m² Totale escluse aree scoperte**: 100 m²	Euro 413,17	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA CESARE BATTISTI n. 29 piano: 1;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/09/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	2247	711			A/2	2	5 vani		Euro 413,17	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2007 protocollo n. BG0310304 in atti dal 27/09/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19860.1/2007)

Indirizzo	VIA CESARE BATTISTI n. 29 piano: 1;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

ALLEGATO 33

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/01/2017 - Ora: 13.07.24 Fine

Visura n.: T162012 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/01/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	2247	711			A/2	2	5 vani		Euro 413,17	VARIAZIONE del 06/11/2006 protocollo n. BG0241349 in atti dal 06/11/2006 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUT (n. 24636.1/2006)
Indirizzo	VIA CESARE BATTISTI n. 29 piano: 1;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 09/09/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/09/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/09/2016 Repertorio n.: 34068 Rogante: DE VIVO CIRO Sede: MILANO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 28150.1/2016)		

Situazione degli intestati dal 06/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 09/09/2016
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 06/11/2006 protocollo n. BG0241349 in atti dal 06/11/2006 Registrazione: DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUT (n. 24636.1/2006)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 4 particella 2182 subalterno
- foglio 26 particella 2247 subalterno 1
- foglio 26 particella 2247 subalterno 2
- foglio 26 particella 2247 subalterno 3
- foglio 26 particella 2247 subalterno 4
- foglio 26 particella 2247 subalterno 5
- foglio 4 particella 1671 subalterno 706

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).