

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 461/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRI'



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. omissis
Codice fiscale: omissis
Studio in: via omissis
Telefono: omissis
Fax: omissis
Email: omissis
Pec: omissis

Beni in **Bottanuco (BG)**
Località/Frazione
Via Nazario Sauro, 6/B

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento in villa con posti auto coperti e quota di vani accessori

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	7
Corpo: Appartamento Piano T.....	7
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	8
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	8
Corpo: Vani accessori comuni Piano S1.....	9
Corpo: Area urbana mapp.5055	10
2. DESCRIZIONE	10
DESCRIZIONE GENERALE	10
Corpo: Appartamento Piano T.....	11
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	18
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	22
Corpo: Vani accessori comuni Piano S1.....	26
Corpo: Area urbana mapp.5055	30
3. PRATICHE EDILIZIE	31
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	35
Corpo: Appartamento Piano T.....	35
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	36
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	36
Corpo: Vani accessori comuni Piano S1.....	36
Corpo: Area urbana mapp.5055	37
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	37
Corpo: Appartamento Piano T.....	37
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	37
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	38
Corpo: Vani accessori comuni Piano S1.....	39
Corpo: Area urbana mapp.5055	39
5. CONFORMITÀ CATASTALE	40
Corpo: Appartamento Piano T.....	40
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	40
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	40

Corpo: Vani accessori comuni Piano S1.....	40
Corpo: Area urbana mapp.5055.....	41
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	41
Corpo: Appartamento Piano T.....	42
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	42
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	43
Corpo: Vani accessori comuni Piano S1.....	43
Corpo: Area urbana mapp.5055.....	44
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	44
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	45
Corpo: Appartamento Piano T.....	46
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	46
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	46
Corpo: Vani accessori comuni Piano S1.....	46
Corpo: Area urbana mapp.5055.....	46
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	49
Corpo: Appartamento Piano T.....	49
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	50
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	50
Corpo: Vani accessori comuni Piano S1.....	51
Corpo: Area urbana mapp.5055.....	52
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	52
11. STATO DI POSSESSO	53
Corpo: Appartamento Piano T.....	53
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	53
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	53
Corpo: Vani accessori comuni Piano S1.....	53
Corpo: Area urbana mapp.5055.....	53
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	53
Criterio di stima	53
Fonti d'informazione	53
Valutazione corpi.....	54
Adeguamenti e correzioni della stima.....	55
Prezzo base d'asta del lotto.....	56
Regime fiscale della vendita	56

Lotto: 002 - Appartamento in villa con posti auto coperti e quota di vani accessori

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	57
Corpo: Appartamento Piano 1°	57
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	58
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	58
Corpo: Vani accessori comuni Piano S1.....	59
2. DESCRIZIONE	60
DESCRIZIONE GENERALE	60
Corpo: Appartamento Piano 1°	61
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	67
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	69
Corpo: Vani accessori comuni Piano S1.....	71
3. PRATICHE EDILIZIE	76
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	80
Corpo: Appartamento Piano 1°	80
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	80
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	81
Corpo: Vani accessori comuni Piano S1.....	81
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	81
Corpo: Appartamento Piano 1°	81
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	82
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	82
Corpo: Vani accessori comuni Piano S1.....	83
5. CONFORMITÀ CATASTALE	84
Corpo: Appartamento Piano 1°	84
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	84
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	84
Corpo: Vani accessori comuni Piano S1.....	84
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	85
Corpo: Appartamento Piano 1°	85
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	86
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	86
Corpo: Vani accessori comuni Piano S1.....	87
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	87
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	88
Corpo: Appartamento Piano 1°	88
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	88
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	88

Corpo: Vani accessori comuni Piano S1.....	89
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	91
Corpo: Appartamento Piano 1°	91
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	92
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	93
Corpo: Vani accessori comuni Piano S1.....	94
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	94
11. STATO DI POSSESSO	95
Corpo: Appartamento Piano 1°	95
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	95
Corpo: Posto auto coperto Piano S1	95
Corpo: Vani accessori comuni Piano S1.....	95
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	95
Criterio di stima	95
Fonti d'informazione	95
Valutazione corpi.....	96
Adeguamenti e correzioni della stima.....	97
Prezzo base d'asta del lotto.....	97
Regime fiscale della vendita	97

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-03-2024 alle 11.45

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. OMISSIS

Data nomina: 19-10-1923

Data giuramento: 20-10-2023

Data sopralluogo: 27-11-2023

Beni in **Bottanuco (BG)**
Via Nazario Sauro, 6/B

Lotto: 001 - Appartamento in villa con posti auto coperti e quota di vani accessori

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento Piano T.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS, nato a L'Aquila (AQ) il 01/11/1970, proprietà per 1/1, foglio 4, particella 4929, subalterno 703, indirizzo Via Nazario Sauro, piano T, comune Bottanuco, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, superficie 125, rendita € 361,52

Derivante da: Le unità immobiliari ai mappali 4929 Subalterni 701,702,703,704,705,706 e 707 (BCC), 708 (BCNC) risultano così originati in forza della denuncia di variazione n. 60056 prot.n.BG0165244 del 27/12/2021, quali unità afferenti edificate su area urbana al mappale 4929, quest'ultimo derivante, in forza di variazione del 08/09/2016 n. 27112 prot. n. BG0108555, per modifica identificativo dell'originario mappale 2290, quest'ultimo a sua volta così costituito in forza di denuncia di nuova costruzione del 22/06/1988 n.12314 prot. BG0108538. Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sorto su aree identificate al Catasto Terreni al Foglio 9 mappali 4929 ente urbano di are 5.90 e mappale 5055 ente urbano di are 1.10, questi ultimi derivanti, in forza di frazionamento del 15/12/2021 n.160566, dall'originario mappale 4929 ente urbano di are 7.00, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di Tipo Mappale del 15/06/1988 n. 5335, dall'originario mappale 2890 di are 8.00, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di frazionamento del 04/03/1976 n.5, dall'originario mappale 2890 (già mappale 508/B) di are 33.00.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi si fabbricato bifamiliare realizzato direttamente dall'esecutato contenente due unità abitative di pari consistenza e quattro posti auto coperti, pertanto non sono specificati e definiti i millesimi di competenza dell'unità immobiliare sulle parti comuni, ritenendo che siano al 50% per ciascun appartamento; le parti comuni sono identificati con il Sub. 707, beni comuni censibili ai subalterni 703 e 704 e comprendono tutti i locali a piano interrato (taverna, bagno locali ausiliari, cavedio) mentre sono identificati col Sub. 708 i beni comuni non censibili ai Sub. 701-702-703-704-705-706-707 e comprendono, a piano T, il cortile ed il giardino, la piscina, la rampa carrale che porta all'autorimessa interrata, l'atrio ed il vano scala da piano Int. a piano 1°; a piano interrato lo spazio di manovra all'interno dell'autorimessa, il sottoscala ed il locale tecnico. Ovviamente sono ricompresi nelle parti comuni gli impianti comuni e quant'altro previsto per legge e c.c..

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina, partendo da nord in senso orario, su tutti e quattro i lati con il sub. 708 (BCNC) cortile e giardino comune, ed in piccola parte sull'angolo sud ovest con atrio e vano scala comune sub.708.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1.

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS, nato a l'Aquila (AQ) il 01/11/1970, proprietà per 1/1, foglio 4, particella 4929, subalterno 701, indirizzo Via Nazario Sauro, piano S1, comune Bottanuco, categoria C/6, classe 2, consistenza 11, superficie 11, rendita € 18,75

Derivante da: Le unità immobiliari ai mappali 4929 Subalterni 701,702,703,704,705,706 e 707 (BCC), 708 (BCNC) risultano così originati in forza della denuncia di variazione n. 60056 prot.n.BG0165244 del 27/12/2021, quali unità afferenti edificate su area urbana al mappale 4929, quest'ultimo derivante, in forza di variazione del 08/09/2016 n. 27112 prot. n. BG0108555, per modifica identificativo dell'originario mappale 2290, quest'ultimo a sua volta così costituito in forza di denuncia di nuova costruzione del 22/06/1988 n.12314 prot. BG0108538. Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sorto su aree identificate al Catasto Terreni al Foglio 9 mappali 4929 ente urbano di are 5.90 e mappale 5055 ente urbano di are 1.10, questi ultimi derivanti, in forza di frazionamento del 15/12/2021 n.160566, dall'originario mappale 4929 ente urbano di are 7.00, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di Tipo Mappale del 15/06/1988 n. 5335, dall'originario mappale 2890 di are 8.00, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di frazionamento del 04/03/1976 n.5, dall'originario mappale 2890 (già mappale 508/B) di are 33.00.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi si fabbricato bifamiliare realizzato direttamente dall'esecutato contenente due unità abitative di pari consistenza, e quattro posti auto coperti, pertanto non sono specificati e definiti i millesimi di competenza dell'unità immobiliare sulle parti comuni, ritenendo che siano al 50% per ciascun appartamento; le parti comuni sono identificati con il Sub. 707, beni comuni censibili ai subalterni 703 e 704 e comprendono tutti i locali a piano interrato (taverna, bagno locali ausiliari, cavedio) mentre sono identificati col Sub. 708 i beni comuni non censibili ai Sub. 701-702-703-704-705-706-707 e comprendono a piano T il cortile ed il giardino, la piscina, la rampa carrale che porta all'autorimessa interrato, l'atrio ed il vano scala da piano Int. a piano 1°; a piano interrato lo spazio di manovra all'interno dell'autorimessa. il sottoscala ed il locale tecnico. Ovviamente sono ricompresi nelle parti comuni gli impianti comuni e quant'altro previsto per legge e c.c. .

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina, partendo da nord in senso orario, da altra u.i. sub. 705, ad est da terrapieno altra proprietà mapp. 2063, a sud da terrapieno a confine con mappale 2304 e ad ovest con il sub. 702.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1.

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS, nato a L'Aquila (AQ) il 01/11/1970, proprietà per 1/1, foglio 4, particella 4929, subalterno 702, indirizzo Via Nazario Sauro, piano S1, comune Bottanuco, categoria C/6, classe 2, consistenza 11, superficie 11, rendita € 18,75

Derivante da: Le unità immobiliari ai mappali 4929 Subalterni 701,702,703,704,705,706 e 707 (BCC), 708 (BCNC) risultano così originati in forza della denuncia di variazione n. 60056 prot.n.BG0165244 del 27/12/2021, quali unità afferenti edificate su area urbana al mappale 4929, quest'ultimo derivante, in forza di variazione del 08/09/2016 n. 27112 prot. n. BG0108555, per modifica identificativo dell'originario mappale 2290, quest'ultimo a sua volta così costituito in forza di denuncia di nuova costruzione del 22/06/1988 n.12314 prot. BG0108538. Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sorto su aree identificate al Catasto Terreni al Foglio 9 mappali 4929 ente urbano di are 5.90 e mappale 5055 ente urbano di are 1.10, questi ultimi derivanti, in forza di frazionamento del 15/12/2021 n.160566, dall'originario mappale 4929 ente urbano di are 7.00, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di Tipo Mappale del 15/06/1988 n. 5335, dall'originario mappale 2890 di are 8.00, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di frazionamento del 04/03/1976 n.5, dall'originario mappale 2890 (già mappale 508/B) di are 33.00.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi di fabbricato bifamiliare realizzato direttamente dall'esecutato contenente due unità abitative di pari consistenza, e quattro posti auto coperti, pertanto non sono specificati e definiti i millesimi di competenza dell'unità immobiliare sulle parti comuni, ritenendo che siano al 50% per ciascun appartamento; le parti comuni sono identificate con il Sub. 707, beni comuni censibili ai subalterni 703 e 704 e comprendono tutti i locali a piano interrato (taverna, bagno locali ausiliari, cavedio) mentre sono identificate col Sub. 708 i beni comuni non censibili ai Sub. 701-702-703-704-705-706-707 e comprendono a piano T il cortile ed il giardino, la piscina, la rampa carrabile che porta all'autorimessa interrato, l'atrio ed il vano scala da piano Int. a piano 1°; a piano interrato lo spazio di manovra all'interno dell'autorimessa, il sottoscala ed il locale tecnico. Ovviamente sono ricompresi nelle parti comuni gli impianti comuni e quant'altro previsto per legge e c.c. .

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina, partendo da nord in senso orario, da altra u.i. sub. 706, ad est da altra u.i sub.701, a sud da terrapieno a confine con mappale 2304 e ad ovest con il sub. 708 (BCNC) corsello comune autorimessa.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Vani accessori comuni Piano S1.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **Intestazione mancante**, foglio 4, particella 4929, subalterno 707, scheda catastale mancante, indirizzo Via Nazario Sauro, piano S1, comune Bottanuco, categoria C/2, classe 2, consistenza 125, superficie 143, rendita € 238.86

Derivante da: Le unità immobiliari ai mappali 4929 Subalterni 701,702,703,704,705,706 e 707 (BCC), 708 (BCNC) risultano così originati in forza della denuncia di variazione n. 60056 prot.n.BG0165244 del 27/12/2021, quali unità afferenti edificate su area urbana al mappale 4929, quest'ultimo derivante, in forza di variazione del 08/09/2016 n. 27112 prot. n. BG0108555, per modifica identificativo dell'originario mappale 2290, quest'ultimo a sua volta così costituito in forza di denuncia di nuova costruzione del 22/06/1988 n.12314 prot. BG0108538. Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sorto su aree identificate al Catasto Terreni al Foglio 9 mappali 4929 ente urbano di are 5.90 e mappale 5055 ente urbano di are 1.10, questi ultimi derivanti, in forza di frazionamento del 15/12/2021 n.160566,

dall'originario mappale 4929 ente urbano di are 7.00, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di Tipo Mappale del 15/06/1988 n, 5335, dall'originario mappale 2890 di are 8.00, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di frazionamento del 04/03/1976 n.5, dall'originario mappale 2890 (già mappale 508/B) di are 33.00.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi di beni comuni censibili ai subalterni 703 e 704 per quota di 500/1000 ciascuno e comprendono tutti i locali a piano interrato (taverna, bagno locali ausiliari, cavedio) mentre sono identificati col Sub. 708 i beni comuni non censibili ai Sub. 701-702-703-704-705-706-707 e comprendono, a piano T, il cortile ed il giardino, la piscina, la rampa carrale che porta all'autorimessa interrata, l'atrio ed il vano scala da piano Int. a piano 1°; a piano interrato lo spazio di manovra all'interno dell'autorimessa, il sottoscala ed il locale tecnico. Ovviamente sono ricompresi nelle parti comuni gli impianti comuni e quant'altro previsto per legge e c.c..

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina, partendo da nord in senso orario, terrapieno sub.708, ad est sempre terrapieno e locale tecnico sub.708, a sud dai posti auto sub.705 e 706 ed in parte dal corse- lo sub.708, ad ovest dal vano scala e dalla rampa carrale sub. 708.

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

Questa unità immobiliare attualmente NON risulta inserita all'interno dell'atto di pignoramento, probabilmente sfuggita in quanto priva d'intestazione ma che a tutti gli effetti da ricomprendere in quanto Bene comune censibile a beni pignorati.

Identificativo corpo: Area urbana mapp.5055.

Ente urbano [EU] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS, nato a L'Aquila (AQ) il 01/11/1970, proprietà per 1/1, foglio 4, particella 5055, indirizzo Via Nazario Sauro, n.4, piano T, comune Bottanuco, categoria F/1, consistenza 110

Derivante da: L'unità immobiliare di cui al mappale 5055 risulta così costituito in forza della denuncia di nuova costituzione n. 7.1/2022, prot.n.BG0000009 del 03/01/2022; Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sorto su aree identificate al Catasto Terreni al Foglio 9 mappali 4929 ente urbano di are 5.90 e mappale 5055 ente urbano di are 1.10, questi ultimi derivanti, in forza di frazionamento del 15/12/2021 n,160566, dall'originario mappale 4929 ente urbano di are 7.00, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di Tipo Mappale del 15/06/1988 n, 5335, dall'originario mappale 2890 di are 8.00, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di frazionamento del 04/03/1976 n.5, dall'originario mappale 2890 (già mappale 508/B) di are 33.00.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi di area urbana esterna al fabbricato principale mapp. 4929, adibito a strada pubblica non soggetto a millesimi su alcuna parte comune.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina, partendo da nord in senso orario, da strada altra u.i. mapp. 3400, ad est da altra u.i strada mappale 2063, a sud da altra u.i mappale 4929 e ad ovest con altra u.i. strada mappale 2889 .

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Oggetto della presente perizia è una villa bifamiliare di ottima fattura, ultimata nel 2021, costituita da due appartamenti, uno a piano terra ed uno a piano primo, entrambe con ingressi indipendenti dal cortile/giardino comune o dal vano scala comune, con una autorimessa comune con quattro posti auto, due per ogni unità abitativa, con al piano interrato ampia taverna, bagno e locali accessori, tutti comuni alle due u.i.; completa il fabbricato una piscina ed un pergolato comune posti su area cortilizia e giardino comune. La villa è ubicata in zona centrale del Comune di Bottanuco, via Nazario Sauro n.6/B. Oggetto del presente lotto è l'unità abitativa posta a piano terra, con due posti auto coperti, interni all'ampia autorimessa al piano interrato, con comodo spazio di manovra e la comproprietà di 1/2 della taverna e dei locali comuni al piano interrato, nonché delle aree scoperte con la piscina a piano terra. L'unità abitativa è costituita da una zona giorno molto ampia con locale cucina openspace sul soggiorno, un disimpegno notte su cui aprono la camera da letto matrimoniale ed il bagno padronale; la zona giorno comunica direttamente con un portico esclusivo che affaccia sul giardino e sulla piscina. Nel retro del fabbricato apre l'ingresso al vano scala comune che distribuisce verticalmente il fabbricato, conducendo all'appartamento del piano primo o alla taverna e locali vari a piano interrato, a loro volta collegati con l'autorimessa comune dove sono posti i posti auto di pertinenza. L'appartamento è dotato d'impianto centralizzato di riscaldamento e acqua calda sanitaria, con riscaldamento radiante a pavimento, mentre è provvisto di esclusivo impianto raffrescamento estivo con pompa di calore e split nella zona giorno, allacciato alla rete dell'energia elettrica, del gas e del telefono, L'unità abitativa risulta essere in classe energetica A2. Il fabbricato si trova in zona semicentrale del paese a 0,5 Km dal centro storico, con nelle sue immediate vicinanze Comuni importanti come Capriate S. Gervasio e Madone a circa 3,5Km, Trezzo sull'Adda a circa 4,2 Km, Brembate a 5,5Km, Osio Sopra a 6,2Km, Ponte S. Pietro a 12km, Vimercate 15Km e 18Km da Bergamo. Il comune è collegato ai principali comuni dell'hinterland da autobus passanti direttamente dal centro paese, con la stazione FS di Calusco a 6 km, oppure raggiungere le varie arterie principali come la S.P.107 o la SS155 che portano verso i due capoluoghi di provincia BG e MB, ed il casello di capriate della A4 MI-VE a 4 km. Nel suo immediato intorno l'edificio dista circa 400 metri dal centro del paese, con ufficio postale, negozi vari, e municipio, oratorio, campo sportivo e scuola primaria e secondaria raggiungibili in pochi minuti di auto, oppure nel raggio di 0,6/0,8 Km comodamente servito da tutti i principali servizi primari e secondari, quali scuole, biblioteca, ecc., discretamente servita da eventuali infrastrutture per i paesi limitrofi ed il capoluogo di provincia.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Uff. comunali, Asl, uffici Posti e banche (Buono), Negozi primari (Buono), Centri commerciali (Discreto), Ospedale e pronto soccorso (Discreto), Centro sportivo e servizi ricreativi (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Capriate S. Gervasio, Madone, Trezzo sull'Adda, Brembate, Odio Sopra, Dalmine.

Attrazioni paesaggistiche: parco del fiume Adda Nord.

Attrazioni storiche: Villa Gumier, villa ferri, chiesetta di S. Giorgio e capellette varie sul territorio.

Principali collegamenti pubblici: Bus di linea Locatelli 300m, FF.SS. stazione di Calusco 6,0Km, Casello Capriate A4 MI-VE 4,00Km, Aeroporto di Orio al Serio 19 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento Piano T**

L'unità immobiliare di questo lotto è costituita da un appartamento in villetta bifamiliare, ed occupante l'intero piano terra, all'infuori dell'atrio con il vano scala comune posto sul retro dell'edificio; il fabbricato prospetta sulla via Nazario Sauro al civico 6/B, posto in zona centrale del Comune di Bottanuco. L'edificio ha una forma composita, molto irregolare, formato da tre corpi semicircolari che si innestano ad un corpo principale rettangolare, di cui due semicerchi sul prospetto fronte strada contengono la zona giorno, mentre quello posto sull'angolo del prospetto interno contiene il vano scala comune. L'accesso al lotto del fabbricato avviene da area esterna privata comune su cui aprono i due accessi, pedonale e carrabile, custoditi da cancelli di ferro lavorato con inserti di lamiera intagliata a laser con disegni decorativi; di medesimo tipo risulta tutta la recinzione su lato strada. Dall'ingresso pedonale, con apertura elettrica e controllato da vi-

deocitofono e telecamere, si accede ad un vialetto che conduce in prossimità dell'ingresso all'appartamento del piano terra ed al camminamento perimetrale dell'edificio che porta al vano scala comune che distribuisce verticalmente il fabbricato, dando accesso anche all'appartamento del piano primo ed ai vani accessori comuni del piano interrato. Dall'accesso carrale, con cancello a due ante ad apertura elettrica e comando a distanza, si accede ad apposita rampa carrale che conduce al piano interrato dove aprono l'ingresso all'autorimessa comune, con sezionale ad apertura elettrica a distanza, che dà accesso al corsello interno dell'autorimessa comune dove si trovano i posti auto di pertinenza ai singoli appartamenti, e l'ingresso esterno che dà accesso alla taverna comune. L'autorimessa e la taverna risultano comunicanti internamente tra loro, consentendo di accedere al vano scala che permette poi di raggiungere i due appartamenti del fabbricato. L'area esterna con il vialetto pedonale e la rampa carrale sono tutti pavimentati in cubetti di porfido rosso posati a coda di rondine con fasce in lastre regolari di porfido ed inserti decorativi in porfido grigio e ciotoli di fiume; tutto il camminamento perimetrale del fabbricato, compreso il porticato, sono pavimentati in piastrelle di gress di medio formato color beige simil marmo. Il fabbricato si presenta con i corpi semicirculari ed i parapetti dei balconi rivestiti di pietra di Credaro posata a semisecco, mentre gli sfondati e le restanti pareti del fabbricato intonacate a civile e tinteggiate color nocciola; il tetto è caratterizzato da coperture differenti sui diversi corpi fabbrica e poste a differente quote, a padiglione sulla porzione rettangolare e ad ombrello sulle torrette circolari, con gronde in getto, manto di copertura in coppi antichizzati, lattonerie dei canali, pluviali e scossaline in lamiera di rame. Le aperture esterne di finestre e portefinestre hanno un sistema oscurante ad avvolgibili di alluminio color grigio chiaro con serramenti di pvc di color bianco incorniciati su contorni in rilievo di muratura color bianco. Il fabbricato risulta regolarmente allacciato alla linea elettrica, all'acquedotto, al gas, ed allacciato al collettore fognario comunale. Dal punto di vista dell'isolamento termico, il fabbricato è provvisto di isolamento termico a norma di legge, conforme agli attuali parametri vigenti, sia nei muri perimetrali che nei solai orizzontali; il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato per le due unità abitative, con sistema di emissione del tipo radiante a pavimento regolato da termo valvole che regolano per ogni singolo locale.

L'unità abitativa oggetto di perizia si sviluppa tutta su unico piano, con accesso da porta blindata caratterizzata dalla sua forma con celino a volta e serramento fisso perimetrali con specchiature vetrate, che immette nell'ingresso su cui apre l'ampia zona giorno, con il locale cucina openspace, a sua volta comunicante all'esterno con il proprio porticato esclusivo, e nell'area semicircolare della zona soggiorno-pranzo; da zona appartata apre una porta che dà accesso al disimpegno notte su cui affacciano la camera da letto matrimoniale ed il bagno padronale. Si deve segnalare che attualmente il muro divisorio che separava la zona giorno dall'atrio d'ingresso del vano scala comune è stato rimosso, utilizzando tale spazio come ulteriore ampliamento della zona pranzo e rendendo l'appartamento direttamente collegato sia alla rampa di scala che conduce alla taverna ed ai locali ausiliari del piano interrato, sia alla rampa di scala a vista che conduce all'appartamento a piano primo. Tale manomissione e trasformazione deve essere oggetto ad un intervento edile atto a ripristinare la situazione originale, al fine di riportare i due appartamenti ad essere completamente indipendenti l'uno dall'altro e garantirne una loro separata alienazione; tali opere saranno a carico dell'eventuale acquirente dell'appartamento in oggetto in quanto i relativi costi di esecuzione sono già stati valutati e dedotti dal Ctu in fase di valutazione dell'unità immobiliare stessa e del lotto di cui fa parte. All'appartamento competono, in pari quota con l'appartamento a piano 1°, i vani accessori posti a piano interrato, raggiungibile dal vano scala comune, che comprendono l'ampia taverna, il bagno ed i due locali ausiliari; tutti i locali sono riscaldati con radiatori di alluminio e la taverna anche da stufa a pallet.

Superficie complessiva di circa mq **361,11**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2021

L'edificio è stato ristrutturato nel: Nuova costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.703; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto dalla presente P.E., esternamente ed internamente nelle parti comuni risultano nel complesso in ottimo stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 2020 ed ultimato nel 2021 e l'appartamento è stato completato e reso agibile nel 2022 e da allora l'unità immobiliare non ha subito altri interventi, risultando in ottime condizioni di manutenzione e con finiture di pregio, dotato d'impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia installata in apposito spazio, dotato di riscaldamento a pavimento, climatizzazione estiva a split nella zona a giorno, impianto elettrico a norma con placche e frutti di marca e di ottima tipologia, serramenti in PVC ed

a triplo vetro termoisolante con sistema oscurante esterno ad avvolgibili, il tutto in ottimo stato conservativo. Nel complesso il corpo è da considerarsi in ottimo stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: ottime
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: ottime
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: Pvc protezione: tapparelle materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi di laterizio coibentazione: Pannelli di isolamento termico condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: Muratura a doppia parete di laterizio ed intercapedine con isolante o interno di laterizio, interca coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: pietra condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: gress condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: ottime
Plafoni	materiale: abbassamento di cartongesso condizioni: buone Note: Tutti i locali hanno un abbassamento di cartongesso con lesene e nicchia perimetrale tinteggiate con rivestimento al quo zo color grigio e pigmenti argentei, con illuminazione a faretti e, strisce led incassate.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Blindata accessori: specchiature di vetro condizioni: ottime

<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: ottime
<i>Scale</i>	posizione: a rampe composite rivestimento: parquet incollato condizioni: ottime Note: Alzate e pedate rivestite in parquet di massello di noce nazionale, con illuminazione a strisce di led sotto i gradini.
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Antifurto</i>	tipologia: a radars e contatti perimetrali combinatore tel.: presente condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: A split solo nella zona giorno.
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: Riscaldamento a pavimento condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo

Varie

Per quanto riguarda dati più specifici dell'appartamento, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità residenziale in oggetto è intestata all'esecutato come persona fisica, che i lavori di costruzione/completamento dell'unità abitativa è avvenuta nel 2022, pertanto la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate. L'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile di 96,93 mq, di cui lorda totale 117,59mq, con una superficie a porticato esclusivo di 20,30 mq; all'appartamento competono 1/2 delle parti comuni (Sub.708) quali beni comuni non censibili posti a piano terra, costituiti da atrio e vano scala di 28,31mq lordi, l'area cortilizia con il giardino aventi una superficie di 436,36mq, ed a piano interrato il locale tecnico avente una sup. lorda di 10,07mq. Dal punto di vista commerciale, l'appartamento con porticato ha una superficie totale commerciale di 123,68mq, con area esterna e altre parti comuni interne a piano T ed interrato per 23.88mq, di cui di competenza 11,94mq. Nel complesso l'intera unità immobiliare compreso delle parti comuni sub. 708 di competenza, ha una sup. commerciale di 135,62mq. Tutti i locali dell'appartamento hanno pareti intonacate a civile e tinteggiate in parte color bianco ed in parte con rivestimento al quarzo col grigio con pigmenti argentei, mentre in bagno tutte le pareti sono rivestite in tessere di ceramica tipo mosaico su tonalità del rosa e del verde acqua, sino all'altezza di 1,20/2,10me 2,50 in corrispondenza di vano doccia, come pure per il pavimento. La pavimentazione dei restanti locali della zona giorno e della camera da letto è in parquet di legno massetto di noce naturale a listoni dim. 12 x 120cm posati a correre. Per quanto riguarda la dotazione del bagno, è provvisto di wc e bidet di tipo sospeso con un lavabo ad incasso su mobile di legno laccato bianco e vasca idromassaggio; tutti i sanitari sono di vetro china bianchi tipo Ideal Standard con rubinetteria a miscelazione di medesima marca. L'alloggio è dotato di impianto elettrico con quadro elettrico provvisto di salvavita magneto termico ed interruttore differenziale posto nel ripostiglio del sotto scala a piano interrato, con le scatole di comando ed interruttori e prese di pregio, tipo Bticino mod. Living Now con placche grigie metallizzate e frutti bianchi. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato, con caldaia ed accumulo acs adeguatamente dimensionati, con sistema radiante a pavimento; l'unità abitativa è dotata anche di impianto di raffrescamento con pompa di calore ed unità di emissione tipo split nella sola zona giorno. Inoltre l'appartamento è dotato di impianto di allarme con sensori ad onde e contatti sulle aperture di tutti i locali, nonché impianto di video sorveglianza con telecamere esterne a circuito chiuso. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in ottimo stato conservativo, con buona esposizione al soleggiamento, finiture di pregio e ben tenute, dotazioni impiantistiche di tipo ottimo, serramenti esterni in ottimo stato conservativo con vetrocamera termoisolante a triplo vetro. Per quanto riguarda invece i locali accessori comuni a piano interrato, questi hanno una altezza interna di 2,49m, con ambienti rifiniti ottimamente dalle stesse caratteristiche dell'appartamento, ma con una pavimentazione in piastrelle di ceramica dim. 80x80cm, color beige in tutti gli ambienti tranne che nel bagno dove sono nere simil marmo. Impiantisticamente tutti i locali sono riscaldati con radiatori in alluminio, con impianto elettrico del medesimo tipo dell'appartamento ma con frutti e placche bianche serie living, corti illuminanti di vario tipo, a faretti e strisce led incassati in abbassamento in taverna ed a punto luce a plafone o parete negli altri locali.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2021
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto centralizzato
<i>Stato impianto</i>	Buono
<i>Potenza nominale</i>	Non rilevata
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2021
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	

<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **Posto auto coperto Piano S1**

L'unità immobiliare di questo lotto è un posto auto coperto posto all'interno dell'ampia autorimessa comune posta al piano interrato di una villetta bifamiliare, sita in via Nazario Sauro al civico 6/B, zona centrale del Comune di Bottanuco. L'autorimessa ha una forma rettangolare ed occupa tutta la larghezza del lotto di pertinenza dell'edificio, posta sul confine interno. L'accesso al lotto del fabbricato avviene da area esterna privata comune su cui aprono i due accessi, pedonale e carrale, custoditi da cancelli di ferro lavorato con inserti di lamiera intagliata a laser con disegni decorativi; di medesimo tipo risulta tutta la recinzione su lato strada. Dall'accesso carrale, con cancello a due ante ad apertura elettrica e comando a distanza, si accede ad apposita rampa carrale che conduce al piano interrato dove aprono l'ingresso all'autorimessa comune, con sezionale ad apertura elettrica a distanza, che dà accesso al corsello ed ai posti auto di pertinenza ai singoli appartamenti, disposti parallelamente tra loro e consecutivi, e l'ingresso esterno alla taverna comune. L'autorimessa e la taverna risultano anche comunicanti tra loro dall'interno, consentendo di accedere direttamente al vano scala che permette poi di raggiungere i due appartamenti del fabbricato. L'area esterna con il vialetto pedonale e la rampa carrale sono tutti pavimentati in cubetti di porfido rosso posati a coda di rondine con fasce in lastre regolari di porfido ed inserti decorativi in porfido grigio e ciotoli di fiume. L'autorimessa è costituita da muri perimetrali tutti in c.a con solaio di copertura in lastre prefabbricate di c.a. tipo predalles, con lucernari per dare luce e areazione.

Superficie complessiva di circa mq **28,10**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2021

L'edificio è stato ristrutturato nel: Nuova costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.701; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,49m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto della presente P.E., esternamente ed internamente nelle parti comuni risultano nel complesso in ottimo stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 2020 ed ultimato nel 2021 e l'autorimessa è stata completata e resa agibile nel 2022 e da allora l'unità immobiliare non ha subito altri interventi, risultando in buone condizioni di manutenzione e con finiture di normali, dotato d'impianto elettrico esterno di tipo normale, il tutto in buono stato conservativo.

Nel complesso il corpo è da considerarsi in ottimo stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Fondazioni</i>	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completo in opera condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: Blintata condizioni: buone Note: La porta di collegamento tra autorimessa e Taverna è di tipo blintata Rei 60.
<i>Manto di copertura</i>	materiale: lastre predal con quaina impermeabile e massetto c protezione in cls

	coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: c.a. gettato in opera condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: Lastre Predal di c.a. condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: sezionale materiale: alluminio condizioni: ottime Note: Il sezionale è costituito da pannelli di alluminio coibentato ed è provvisto di apertura elettrica con comando a distanza.
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: esterno intubato tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Varie	
<p>Per quanto riguarda dati più specifici dell'autorimessa, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità immobiliare in oggetto è intestata all'esecutato come persona fisica, che i lavori di costruzione/completamento è avvenuta nel 2022, pertanto la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate. L'autorimessa in generale ha una superficie netta di 103.58mq, ed una altezza netta di 2,49m, mentre il singolo posto auto ha una superficie netta di parcheggio di 11,22mq, con uno spazio di manovra comune di 57,25mq, all'posto auto competono la quota proporzionale sulle parti comuni quali beni comuni non censibili sub. 708, dove a piano terra comprende atrio e vano scala, ed esternamente l'area cortilizia con il giardino, mentre a piano interrato il locale tecnico ed il corsello comune dell'autorimessa. Dal punto di vista commerciale, per la determinazione del valore del posto auto si è ritenuto più corretto computare l'intera autorimessa per poi dividere tale valore per il numero dei posti auto che è risultato essere in generale pari a 28,10mq/cad, commercialmente 14.05mq. L'Autorimessa ha muri perimetrali in c.a. tinteggiati color bianco, una pavimentazione è di battuto di cemento di tipo industriale ed impiantisticamente è provvista di impianto elettrico comune di tipo esterno in canaline di pvc con corpi illuminanti al neon. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in buono stato conservativo.</p>	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2021
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **Posto auto coperto Piano S1**

L'unità immobiliare di questo lotto è un posto auto coperto posto all'interno dell'ampia autorimessa comune posta al piano interrato di una villetta bifamiliare, sita in via Nazario Sauro al civico 6/B, zona centrale del Comune di Bottanuco. L'autorimessa ha una forma rettangolare ed occupa tutta la larghezza del lotto di pertinenza dell'edificio, posta sul confine interno. L'accesso al lotto del fabbricato avviene da area esterna privata comune su cui aprono i due accessi, pedonale e carrale, custoditi da cancelli di ferro lavorato con inserti di lamiera intagliata a laser con disegni decorativi; di medesimo tipo risulta tutta la recinzione su lato strada. Dall'accesso carrale, con cancello a due ante ad apertura elettrica e comando a distanza, si accede ad apposita rampa carrale che conduce al piano interrato dove aprono l'ingresso all'autorimessa comune, con sezionale ad apertura elettrica a distanza, che dà accesso al corsello ed ai posti auto di pertinenza ai singoli appartamenti, disposti parallelamente tra loro e consecutivi, e l'ingresso esterno alla taverna comune. L'autorimessa e la taverna risultano anche comunicanti tra loro dall'interno, consentendo di accedere direttamente al vano scala che permette poi di raggiungere i due appartamenti del fabbricato. L'area esterna con il vialetto pedonale e la rampa carrale sono tutti pavimentati in cubetti di porfido rosso posati a coda di rondine con fasce in lastre regolari di porfido ed inserti decorativi in porfido grigio e ciotoli di fiume. L'autorimessa è costituita da muri perimetrali tutti in c.a con solaio di copertura in lastre prefabbricate di c.a. tipo predalles, con lucernari per dare luce e areazione.

Superficie complessiva di circa mq **28,10**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2021

L'edificio è stato ristrutturato nel: Nuova costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.702; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,49m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto della presente P.E., esternamente ed internamente nelle parti comuni risultano nel complesso in ottimo stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 2020 ed ultimato nel 2021 e l'autorimessa è stata completata e resa agibile nel 2022 e da allora l'unità immobiliare non ha subito altri interventi, risultando in buone condizioni di manutenzione e con finiture di normali, dotato d'impianto elettrico esterno di tipo normale, il tutto in buono stato conservativo.

Nel complesso il corpo è da considerarsi in ottimo stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

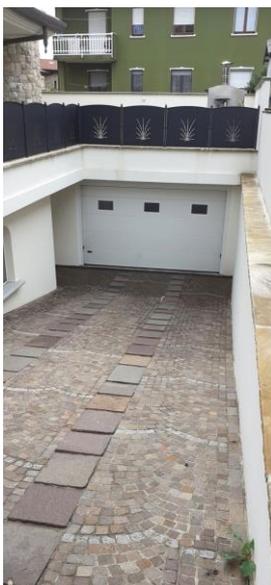
Caratteristiche strutturali	
<i>Fondazioni</i>	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completo in opera condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: Blintata condizioni: buone Note: La porta di collegamento tra autorimessa e Taverna è di tipo blintata Rei 60.
<i>Manto di copertura</i>	materiale: lastre predal con quaina impermeabile e massetto c protezione in cls

	coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: c.a. gettato in opera condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: Lastre Predal di c.a. condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: sezionale materiale: alluminio condizioni: ottime Note: Il sezionale è costituito da pannelli di alluminio coibentato ed è provvisto di apertura elettrica con comando a distanza.
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: esterno intubato tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Varie	
<p>Per quanto riguarda dati più specifici dell'autorimessa, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità immobiliare in oggetto è intestata all'esecutato come persona fisica, che i lavori di costruzione/completamento è avvenuta nel 2022, pertanto la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate. L'autorimessa in generale ha una superficie netta di 103.58mq, ed una altezza netta di 2,49m, mentre il singolo posto auto ha una superficie netta di parcheggio di 11,22mq, con uno spazio di manovra comune di 57,25mq, all'posto auto competono la quota proporzionale sulle parti comuni quali beni comuni non censibili sub. 708, dove a piano terra comprende atrio e vano scala, ed esternamente l'area cortilizia con il giardino, mentre a piano interrato il locale tecnico ed il corsello comune dell'autorimessa. Dal punto di vista commerciale, per la determinazione del valore del posto auto si è ritenuto più corretto computare l'intera autorimessa per poi dividere tale valore per il numero dei posti auto che è risultato essere in generale pari a 28,10mq/cad, commercialmente 14.05mq. L'Autorimessa ha muri perimetrali in c.a. tinteggiati color bianco, una pavimentazione è di battuto di cemento di tipo industriale ed impiantisticamente è provvista di impianto elettrico comune di tipo esterno in canaline di pvc con corpi illuminanti al neon. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in buono stato conservativo.</p>	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2021
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Vani accessori comuni Piano S1**

L'unità immobiliare di questo lotto è costituita da un appartamento in villetta bifamiliare, ed occupante l'intero piano terra, all'infuori dell'atrio con il vano scala comune posto sul retro dell'edificio; il fabbricato prospetta sulla via Nazario Sauro al civico 6/B, posto in zona centrale del Comune di Bottanuco. L'edificio ha una forma composita, molto irregolare, formato da tre corpi semicircolari che si innestano ad un corpo principale rettangolare, di cui due semicerchi sul prospetto fronte strada contengono la zona giorno, mentre quello posto sull'angolo del prospetto interno contiene il vano scala comune. L'accesso al lotto del fabbricato avviene da area esterna privata comune su cui aprono i due accessi, pedonale e carrabile, custoditi da cancelli di ferro lavorato con inserti di lamiera intagliata a laser con disegni decorativi; di medesimo tipo risulta tutta la recinzione su lato strada. Dall'ingresso pedonale, con apertura elettrica e controllato da videocitofono e telecamere, si accede ad un vialetto che conduce in prossimità dell'ingresso all'appartamento del piano terra ed al camminamento perimetrale dell'edificio che porta al vano scala comune che distribuisce verticalmente il fabbricato, dando accesso anche all'appartamento del piano primo ed ai vani accessori comuni del piano interrato. Dall'accesso carrabile, con cancello a due ante ad apertura elettrica e comando a distanza, si accede ad apposita rampa carrabile che conduce al piano interrato dove aprono l'ingresso all'autorimessa comune, con sezionale ad apertura elettrica a distanza, che dà accesso al corsello interno dell'autorimessa comune dove si trovano i posti auto di pertinenza ai singoli appartamenti, e l'ingresso esterno che dà accesso alla taverna comune. L'autorimessa e la taverna risultano comunicanti internamente tra loro, consentendo di accedere al vano scala che permette poi di raggiungere i due appartamenti del fabbricato. L'area esterna con il vialetto pedonale e la rampa carrabile sono tutti pavimentati in cubetti di porfido rosso posati a coda di rondine con fasce in lastre regolari di porfido ed inserti decorativi in porfido grigio e ciotoli di fiume; tutto il camminamento perimetrale del fabbricato, compreso il porticato, sono pavimentati in piastrelle di gress di medio formato color beige simil marmo. Il fabbricato si presenta con i corpi semicircolari ed i parapetti dei balconi rivestiti di pietra di Credaro posata a semisecco, mentre gli sfondati e le restanti pareti del fabbricato intonacate a civile e tinteggiate color nocciola; il tetto è caratterizzato da coperture differenti sui diversi corpi fabbrica e poste a differente quote, a padiglione sulla porzione rettangolare e ad ombrello sulle torrette circolari, con gronde in getto, manto di copertura in coppi antichizzati, lattonerie dei canali, pluviali e scossaline in lamiera di rame. Le aperture esterne di finestre e portefinestre hanno un sistema oscurante ad avvolgibili di alluminio color grigio chiaro con serramenti di pvc di color bianco incorniciati su contorni in rilievo di muratura color bianco. Il fabbricato risulta regolarmente allacciato alla linea elettrica, all'acquedotto, al gas, ed allacciato al collettore fognario comunale. Dal punto di vista dell'isolamento termico, il fabbricato è provvisto di isolamento termico a norma di legge, conforme agli attuali parametri vigenti, sia nei muri perimetrali che nei solai orizzontali; il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato per le due unità abitative, con sistema di emissione del tipo radiante a pavimento regolato da termo valvole che regolano per ogni singolo locale.

L'unità immobiliare in questione sono dei locali accessori comuni ai due appartamenti principali a cui competono ad entrambe quali beni comuni censibili per pari quota di 500/1000 ciascuno; trattasi di una ampia taverna, di un bagno e di due locali ausiliari, accessibili dal vano scala comune che collega i due appartamenti ai piani superiori ma anche direttamente collegati al corsello dell'autorimessa comune dove insistono i posti auto coperti di pertinenza agli appartamenti. Tutti i locali sono riscaldati con radiatori di alluminio e la taverna anche da stufa a pallet.

Superficie complessiva di circa mq **87,15**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2021

L'edificio è stato ristrutturato nel: Nuova costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.707; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,49m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto della presente P.E., esternamente ed internamente nelle parti comuni risultano nel complesso in ottimo stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 2020 ed ultimato nel 2021 ed i locali accessori comuni sono stati completati e resi agibili nel 2022 e da allora l'unità immobiliare non ha subito altri interventi, risultando in ottime condizioni di manutenzione e con finiture di pregio, dotato d'impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia installata in apposito spazio, di impianto elettrico a norma con placche e frutti di marca e di

buona tipologia, serramenti esterni in PVC ed a doppio vetro termoisolante, porte interne di tipo scorrevoli. Nel complesso il corpo è da considerarsi in ottimo stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

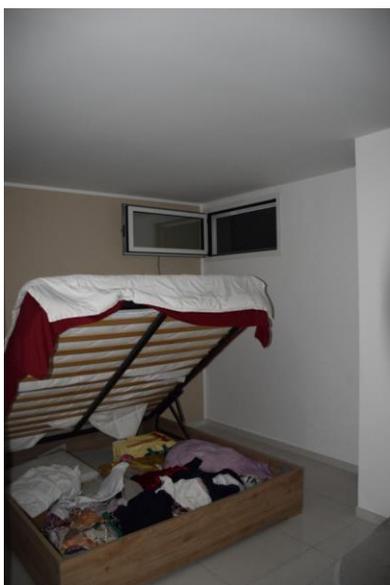
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: Pvc condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: abbassamento di cartongesso condizioni: buone Note: Il locale taverna ha un abbassamento di cartongesso con lesene perimetrale tinteggiate con rivestimento al quarzo color grigio e pigmenti argentei, con un illuminazione a faretti e/o strisce led incassati.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Blindata condizioni: ottime
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: ottime
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

	conformità: con certificato di collaudo
Varie	
<p>Per quanto riguarda dati più specifici di questa unità immobiliare che sono dei vani accessori comuni ai due appartamenti, si precisa che date. L'unità immobiliare in esame è pertinenza comune ai due appartamenti, per quota di 500/1000 ciascuno, ha una superficie utile calpestabile di 133,31mq con una superficie lorda di 169,35mq di cui di competenza al singolo appartamento di 86.67mq. Dal punto di vista commerciale, questi vani comuni hanno una superficie commerciale di 102,35mq, di cui 51,17mq di competenza per singolo appartamento. tali vani accessori comuni, dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, sono di proprietà dell'esecutato come persone fisica, che i lavori di costruzione/completamento di tali locali accessori comuni è avvenuta nel 2022, pertanto la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esente. Tutti i locali accessori comuni a piano interrato hanno una altezza interna di 2,49m, con ambienti rifiniti ottimamente dalle stesse caratteristiche dell'appartamento, ma con una pavimentazione in piastrelle di ceramica dim. 80x80cm, color beige in tutti gli ambienti tranne che nel bagno dove sono nere simil marmo. Per quanto riguarda la dotazione del bagno, è provvisto di wc e bidet ad appoggio con un lavabo e piano interamente in ceramica di china bianco su mobile sospeso laccato bianco, doccia a pavimento con box in vetro e alluminio; tutti i sanitari sono di vetro china bianchi tipo Ideal Standard con rubinetteria a miscelazione di medesima marca. Impiantisticamente tutti i locali sono riscaldati con radiatori in alluminio, con impianto elettrico del medesimo tipo dell'appartamento ma con frutti e placche bianche serie living, corti illuminanti di vario tipo, a faretti e strisce led incassati in abbassamento in taverna ed a punto luce a plafone o parete negli altri locali.</p>	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2021
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto centralizzato
<i>Stato impianto</i>	Buono
<i>Potenza nominale</i>	Non rilevata
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2021
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO







Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al corpo **Area urbana mapp.5055**

L'unità immobiliare in questione è un'area urbana stralciata, dall'attuale proprietario, dall'originario map-pale 4929, in quanto area esterna al lotto edificabile su cui è ha costruito il fabbrica oggetto della presente P.E., trattasi di area adibita a strada pubblica da cedersi al Comune in caso di richiesta ufficiale da parte della Pubblica amministrazione. La strada è regolarmente asfaltata ed al di sotto di essa transitano tutte le urbanizzazioni secondarie serventi i fabbricati della via Nazario Sauro.

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mapp. 5055;

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: Asfalto stradale condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



ESTRATTO DOCUMENTO DI PIANO (PGT BOTTANUCO)
Tavola DJ 2.2 Tavola della mobilità - Rete viabilità



- LEGENDA:
- Confine comunale
 - reticolo 1° livello - provinciali
 - reticolo 2° livello - assi comunali principali
 - reticolo 3° livello - strade di collegamento interquartiere
 - reticolo 4° livello - rete stradale minore

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Numero pratica: 56/2017

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Formazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/07/2017 al n. di prot. 8866

NOTE: Comunicazione di inizio lavori presentata in data 31/07/2017 prot. 9093, con inizio lavori in pari data.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Piano T

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Numero pratica: 24/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante al P.d.C. 56/2017

Oggetto: variante
Presentazione in data 15/03/2018 al n. di prot. 3374
Rilascio in data 17/04/2018 al n. di prot. 3374
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Piano T

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**
Numero pratica: 61/2018

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Formazione nuova recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 06/06/2018 al n. di prot. 8392
Rilascio in data 19/07/2018 al n. di prot. 8392
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Piano T

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**
Numero pratica: 80/2020

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Realizzazione piscina
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 19/11/2020 al n. di prot. 14302
Rilascio in data 25/11/2020 al n. di prot. 14302
NOTE: Piscina realizzata su area comune, con una superficie di 26mq.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Piano T

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**
Numero pratica: 131/2021

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Variante finale al PdC n.56/2017
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/12/2021 al n. di prot. 16654
Rilascio in data al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 10/03/2022 al n. di prot. 16817
NOTE: Domanda di deposito Segnalazione Certificata di Agibilità presentata dal sig. OMISSIS in data 20/12/2021 con prot. 16817 e riguardante le unità immobiliari identificate catastalmente al Fg.4 mappale 4929 sub. 701,702,703,704,705,706,707 , con validazione da parte del responsabile del procedimento che verificata la completezza della documentazione presentata esprime parere favorevole in data 10/03/2022.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Piano T

Posto auto [PA] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**
Numero pratica: 56/2017

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Formazione nuovo edificio residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 24/07/2017 al n. di prot. 8866
NOTE: Comunicazione di inizio lavori presentata in data 31/07/2017 prot. 9093, con inizio lavori in pari data.
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**
Numero pratica: 24/2018

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Variante al P.d.C. 56/2017
Oggetto: variante
Presentazione in data 15/03/2018 al n. di prot. 3374

Rilascio in data 17/04/2018 al n. di prot. 3374

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**

Numero pratica: 61/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Formazione nuova recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/06/2018 al n. di prot. 8392

Rilascio in data 19/07/2018 al n. di prot. 8392

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**

Numero pratica: 80/2020

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione piscina

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/11/2020 al n. di prot. 14302

Rilascio in data 25/11/2020 al n. di prot. 14302

NOTE: Piscina realizzata su area comune, con una superficie di 26mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**

Numero pratica: 131/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante finale al PdC n.56/2017

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/12/2021 al n. di prot. 16654

Rilascio in data al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 10/03/2022 al n. di prot. 16817

NOTE: Domanda di deposito Segnalazione Certificata di Agibilità presentata dal sig. OMISSIS in data 20/12/2021 con prot. 16817 e riguardante le unità immobiliari identificate catastalmente al Fg.4 mappale 4929 sub. 701,702,703,704,705,706,707 , con validazione da parte del responsabile del procedimento che verificata la completezza della documentazione presentata esprime parere favorevole in data 10/03/2022.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**

Numero pratica: 56/2017

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Formazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/07/2017 al n. di prot. 8866

NOTE: Comunicazione di inizio lavori presentata in data 31/07/2017 prot. 9093, con inizio lavori in pari data.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**

Numero pratica: 24/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante al P.d.C. 56/2017

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/03/2018 al n. di prot. 3374

Rilascio in data 17/04/2018 al n. di prot. 3374

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**

Numero pratica: 61/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Formazione nuova recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/06/2018 al n. di prot. 8392

Rilascio in data 19/07/2018 al n. di prot. 8392

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**

Numero pratica: 80/2020

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione piscina

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/11/2020 al n. di prot. 14302

Rilascio in data 25/11/2020 al n. di prot. 14302

NOTE: Piscina realizzata su area comune, con una superficie di 26mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**

Numero pratica: 131/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante finale al PdC n.56/2017

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/12/2021 al n. di prot. 16654

Rilascio in data al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 10/03/2022 al n. di prot. 16817

NOTE: Domanda di deposito Segnalazione Certificata di Agibilità presentata dal sig. OMISSIS in data 20/12/2021 con prot. 16817 e riguardante le unità immobiliari identificate catastalmente al Fg.4 mappale 4929 sub. 701,702,703,704,705,706,707 , con validazione da parte del responsabile del procedimento che verificata la completezza della documentazione presentata esprime parere favorevole in data 10/03/2022.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**

Numero pratica: 56/2017

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Formazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/07/2017 al n. di prot. 8866

NOTE: Comunicazione di inizio lavori presentata in data 31/07/2017 prot. 9093, con inizio lavori in pari data.

Dati precedenti relativi ai corpi: Vani accessori comuni Piano S1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**

Numero pratica: 24/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante al P.d.C. 56/2017

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/03/2018 al n. di prot. 3374

Rilascio in data 17/04/2018 al n. di prot. 3374

Dati precedenti relativi ai corpi: Vani accessori comuni Piano S1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Numero pratica: 61/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Formazione nuova recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/06/2018 al n. di prot. 8392

Rilascio in data 19/07/2018 al n. di prot. 8392

Dati precedenti relativi ai corpi: Vani accessori comuni Piano S1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Numero pratica: 80/2020

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione piscina

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/11/2020 al n. di prot. 14302

Rilascio in data 25/11/2020 al n. di prot. 14302

NOTE: Piscina realizzata su area comune, con una superficie di 26mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: Vani accessori comuni Piano S1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Numero pratica: 131/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante finale al PdC n.56/2017

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/12/2021 al n. di prot. 16654

Rilascio in data al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 10/03/2022 al n. di prot. 16817

NOTE: Domanda di deposito Segnalazione Certificata di Agibilità presentata dal sig. OMISSIS in data 20/12/2021 con prot. 16817 e riguardante le unità immobiliari identificate catastalmente al Fg.4 mappale 4929 sub. 701,702,703,704,705,706,707, con validazione da parte del responsabile del procedimento che verificata la completezza della documentazione presentata esprime parere favorevole in data 10/03/2022.

Dati precedenti relativi ai corpi: Vani accessori comuni Piano S1

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento Piano T.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo effettuato dal Ctu in data 27-11-2023 alle unità immobiliare oggetto della presente G.E., dopo una attenta analisi dei vari provvedimenti edilizi autorizzati reperiti con l'accesso agli atti amministrativi al Comune, si conferma che le opere difformi riguardano entrambe i due lotti per opere difformi sui vani accessori comuni del piano interrato, dove è stato creato un ripostiglio nel sottoscala ed una bussola d'ingresso all'accesso dall'esterno della taverna, con un incremento di snr di 8,74mq che ragguagliati al 60% per il calcolo dei contributi concessori ammontano a 5,24mq, oltre all'apertura di due finestre di aereazione, una in ogni locale ausiliario. Inoltre nell'appartamento a piano primo è stata realizzata una porta finestra nella camera da letto che affaccia sul terrazzo e l'ampliamento dell'apertura tra ingresso e soggiorno pranzo. Dette opere, così come evidenziate sugli elaborati grafici di rilievo (Allegato F), devono essere regolarizzate dal punto di vista edilizio con appropriata pratica, i cui costi sotto indicati corrispondono già alla relativa quota di 1/2 di competenza ad ogni lotto oggetto di valutazione. Altro discorso riguarda il muro divisorio tra zona giorno e atrio/vano scala comune nell'appartamento del piano terra, che dovrà essere ripristinato per ricreare l'indipendenza funzionale tra i due appartamenti costituenti il fabbricato, garantendone la loro commercializzazione.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Le difformità riscontrate riguardano sia opere interne con modifiche dei

tavolati e ampliamento della snr dei vani comuni a piano interrato, mentre nell'appartamento a piano 1°, sia modifiche interne che esterne con la formazione di una porta finestra. Tutte le difformità riscontrate risultano comunque sanabili con la pratica sopra indicata.

Oneri di regolarizzazione	
1/2 Onorario tecnico x pratica edilizia SCIA in Sanatoria	€ 1.300,00
1/2 Diritti di segreteria x presentazione pratica edilizia SCIA in Sanatoria	€ 50,00
1/2 dell'Oblazione x pratica edilizia SCIA in Sanatoria	€ 258,00
1/2 oneri concessori x pratica edilizia SCIA in Sanatoria	€ 450,00
Ripristino del muro divisorio tra zona giorno e atrio/vano scala	€ 4.500,00
Totale oneri: € 6.558,00	

Note: Le difformità sopra indicate risultano in parte derivanti ad un mancato aggiornamento di tali modifiche, inseribili all'interno nella Variante finale presentata (finestre e modifiche dei tavolati interni all'u.i.), mentre la demolizione del tavolato divisorio tra appartamento a P.T. e Atrio/vano scala comune, è stata eseguita successivamente al rilascio dell'agibilità, dal proprietario medesimo. Gli oneri di regolarizzazione sopra indicati si riferiscono già alla quota di 1/2 spettante al lotto in oggetto. Il costo per il ripristino del tavolato divisorio, da realizzarsi con doppia lastra di cartongesso con al suo interno apposito doppio materassino di lana di roccia per isolamento termico ed acustico, compreso di tinteggiatura finale su ambi i lati e modifica del primo gradino della scala che conduce a piano 1°, è stato quantificato dal CTU in base ad apposito computo metrico ed ammonta ad € 4500,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Il CtU ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi riguardanti il fabbricato e le unità immobiliari oggetto della presente P.E.; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., è stato possibile definire la mancanza di conformità edilizia sopra riportata.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1.

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

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

Note generali: Il CtU ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi riguardanti il fabbricato e le unità immobiliari oggetto della presente P.E.; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., è stato possibile definire la conformità edilizia sopra riportata.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1.

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

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

Note generali: Il CtU ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi riguardanti il fabbricato e le unità immobiliari oggetto della presente P.E.; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., è stato possibile definire la conformità edilizia sopra riportata.

Identificativo corpo: Vani accessori comuni Piano S1.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedasi indicazioni riportate nel corpo 1

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi indicazioni riportate nel corpo 1

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: I costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sono state già computate all'interno della conformità edilizia riportata all'interno del corpo 1.

Note generali: Il Ctu ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi riguardanti il fabbricato e le unità immobiliari oggetto della presente P.E.; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., è stato possibile definire la mancanza di conformità edilizia sopra riportata.

Identificativo corpo: Area urbana mapp.5055.

Ente urbano [EU] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento Piano T.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Strumento urbanistico Vigente:	Piano regolatore generale
Ambito:	Tessuto urbano Consolidato, Residenziale BD
Norme tecniche di attuazione:	Tale ambito è regolato dall'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.; Gli ambiti edificati, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato; il lotto su cui insiste il fabbricato oggetto della presente P.E. è soggetto a specifiche norme generali caratterizzate dalla tipologia insediativa dell'ambito 37, di Tipologia I (Edificio Isolato) con densità edilizia DB (densità Bassa) con SIp ammessa da 0,35 mq/mq, con Rapporto di copertura di 1/4, altezza massima di 2Piani, dove l'altezza interpiano è di 3,50m e viene misurata dalla quota di calpestio dei piani dell'edificio, dove il piano Terra può essere rialzato di 1,00m rispetto la quota della strada. Modalità di intervento: Diretto per interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti degli indici edificatori dell'ambito, di ampliamento. In tale ambito è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti nel rispetto dei parametri di cui all'art. 63 della L.R. 12/2005 e succ. m.i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	1/4
Altezza massima ammessa:	2P= 2x3,50m
Volume massimo ammesso:	V=SIp x hdi interpiano
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1.

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Strumento urbanistico Vigente:	Piano regolatore generale
Ambito:	Tessuto urbano Consolidato, Residenziale BD
Norme tecniche di attuazione:	Tale ambito è regolato dall'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.; Gli ambiti edificati, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato; il lotto su cui insiste il fabbricato oggetto della presente P.E. è soggetto a specifiche norme generali caratterizzate dalla tipologia insediativa dell'ambito 37, di Tipologia I (Edificio Isolato) con densità edilizia DB (densità Bassa) con Slp ammessa da 0,35 mq/mq, con Rapporto di copertura di 1/4, altezza massima di 2Piani, dove l'altezza interpiano è di 3,50m e viene misurata dalla quota di calpestio dei piani dell'edificio, dove il piano Terra può essere rialzato di 1,00m rispetto la quota della strada. Modalità di intervento: Diretto per interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti degli indici edificatori dell'ambito, di ampliamento. In tale ambito è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti nel rispetto dei parametri di cui all'art. 63 della L.R. 12/2005 e succ. m.i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	1/4
Altezza massima ammessa:	2P= 2x3,50m
Volume massimo ammesso:	V=Slp x hdi interpiano
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1.

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Strumento urbanistico Vigente:	Piano regolatore generale
Ambito:	Tessuto urbano Consolidato, Residenziale BD
Norme tecniche di attuazione:	Tale ambito è regolato dall'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.; Gli ambiti edificati, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato; il lotto su cui insiste il fabbricato oggetto della presente P.E. è soggetto a specifiche norme generali caratterizzate dalla tipologia insediativa dell'ambito 37, di Tipologia I (Edificio Isolato) con densità edilizia DB (densità Bassa) con Slp ammessa da 0,35 mq/mq, con Rapporto di copertura di 1/4, altezza massima di 2Piani, dove l'altezza interpiano è di 3,50m e viene misurata dalla quota di calpestio dei piani dell'edificio, dove il piano Terra può essere rialzato di 1,00m rispetto la quota della strada. Modalità di intervento: Diretto per interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti degli indici edificatori dell'ambito, di ampliamento. In tale ambito è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti nel rispetto dei parametri di cui all'art. 63 della L.R. 12/2005 e succ. m.i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	1/4
Altezza massima ammessa:	2P= 2x3,50m
Volume massimo ammesso:	V=Slp x hdi interpiano
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Vani accessori comuni Piano S1.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Strumento urbanistico Vigente:	Piano regolatore generale
Ambito:	Tessuto urbano Consolidato, Residenziale BD
Norme tecniche di attuazione:	Tale ambito è regolato dall'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.; Gli ambiti edificati, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato; il lotto su cui insiste il fabbricato oggetto della presente P.E. è soggetto a specifiche norme generali caratterizzate dalla tipologia insediativa dell'ambito 37, di i Tipologia I (Edificio Isolato) con densità edilizia DB (densità Bassa) con Slp ammessa da 0,35 mq/mq, con Rapporto di copertura di 1/4, altezza massima di 2Piani, dove l'altezza interpiano è di 3,50m e viene misurata dalla quota di calpestio dei piani dell'edificio, dove il piano Terra può essere rialzato di 1,00m rispetto la quota della strada. Modalità di intervento: Diretto per interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti degli indici edificatori dell'ambito, di ampliamento. In tale ambito è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti nel rispetto dei parametri di cui all'art. 63 della L.R. 12/2005 e succ. m.i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	1/4
Altezza massima ammessa:	2P= 2x3,50m
Volume massimo ammesso:	V=Slp x hdi interpiano
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Area urbana mapp.5055.

Ente urbano [EU] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Strumento urbanistico Vigente:	Piano regolatore generale
Ambito:	Rete stradale minore, Reticolo di 4° livello
Norme tecniche di attuazione:	L'area di cui al mappale 5055 in base al Piano delle Regole non ricade all'interno di alcun ambito edificatorio, risulta area bianca identificabile in base alla Tavola Dd 2.2 del Documento di Piano (tavola della mo-

	bilità rete viabilità) come rete stradale minore, facente parte del reticolo stradale comunale di 4° livello, del tutto inedificabile.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento Piano T.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

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

Note: L'unità immobiliare Fg.4 mapp. 4929 sub.703 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale, tuttavia dal sopralluogo effettuato dal ctu durante le o.p. si è riscontrato che il tavolato divisorio, tra la zona giorno e l'atrio del vano scala comune è stato rimosso utilizzando anche tale spazio come zona giorno, rendendo direttamente comunicante l'appartamento con il piano interrato. Non si è proceduto all'aggiornamento catastale della planimetria dell'appartamento con i vani accessori a piano interrato, in quanto si ritiene che tale operazione comprometterebbe l'indipendenza dell'appartamento al piano primo, subordinandolo al passaggio attraverso altra unità immobiliare, rendendolo assolutamente non commerciabile. Per le motivazioni sopra riportate si ritiene che necessario il ripristino dello stato dei luoghi con la ricostruzione del tavolato divisorio, intervento che sarà messo in carico all'eventuale acquirente dell'appartamento a piano terra in quanto nella presente valutazione del bene il Ctù ne ha computato l'onere del ripristino, decurtandolo dal suo valore ordinario.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1.

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

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

Note: L'unità immobiliare Fg.4 mapp. 4929 sub.701 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1.

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

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

Note: L'unità immobiliare Fg.4 mapp. 4929 sub.702 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale.

Identificativo corpo: Vani accessori comuni Piano S1.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate sono l'apertura di due finestre, una in ogni locale ausiliario che aprono una sul cavedio e una sul posto auto Sub.705, inoltre è stato creato in locale ripostiglio nel sottoscala ed è stata creata una bussola d'ingresso sull'accesso esterno che dà sulla rampa carrale.

Regolarizzabili mediante: Pratiche catastali Docfa atte all'intestazione dell'u.i. ed alla predisposizione della nuova planimetria aggiornata.

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi irregolarità sopra descritte

Oneri di regolarizzazione	
N.2 pratiche Docfa, per l'intestazione e l'aggiornamento delle planimetria, per quota spettante di 1/2.	€ 250,00
Totale oneri: € 250,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: L'unità immobiliare Fig.4 mapp. 4929 sub.707 non risulta rappresentata da nessuna planimetria, ma solo sull'elaborato planimetrico; inoltre dal sopralluogo effettuato dal ctu durante le o.p. si sono riscontrate alcune difformità interne come l'apertura di due finestre, una in ogni locale ausiliario che aprono una sul cavedio e una sul posto auto Sub.705, inoltre è stato creato in locale ripostiglio nel sottoscala ed è stata creata una bussola d'ingresso sull'accesso esterno che dà sulla rampa carrale. Tali difformità andrebbero regolarizzate con pratiche catastali specifiche atte ad intestare l'u.i. e proponendo nuova planimetria catastale.

Identificativo corpo: Area urbana mapp.5055.

Ente urbano [EU] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

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

Note: L'unità immobiliare Fig.4 mapp. 5055 risulta regolarmente rappresentata sia in mappa che sull'elaborato Planimetrico del mappale 4929.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **21/10/2016**. In forza di Vendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale Atto Sig.ri OMISSIS, nato a Bergamo il 14/08/1915, OMISSIS nato a Bergamo il 28/05/1901 e OMISSIS nata Bergamo IL 27/01/1923, ciascuno per i propri diritti ed in piena proprietà, al secondo luogo del rogito, vendono ai sig.ri OMISSIS nato a Bottanuco il 22/11/1939 e OMISSIS nata a Bottanuco il 23/06/1943, che comprano congiuntamente pro indiviso ed in parti uguali, appezzamento di terreno sito in comune di Bottanuco, da distinguersi in catasto terreni, giusto tipo frazionamento n.17 estratto 27167 del 16/10/1968 ed approvato dall'U.T.E. di Bergamo il 05/11/1968 col mappale 508/b di are 33.00 .Nei Patti Speciali viene specificato che "i compratori tutti lungo il confine nord del mappale 508(a e 508/b, acquistati con il presente atto dovranno destinare a strada una striscia di terreno della costante larghezza di m. 8,,00 sulla quale costituiscono servitù di passo pedonale e carrale nonché servitù di tubazione per fognatura, acquedotto e gasdotto, a favore della restante proprietà dei venditori, per intero o frazionamento".

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/10/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Vendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto di vendita i sig.ri OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Bottanuco il 22/11/1939 e OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a Bottanuco il 23/06/1943, coniugi in regime di separazione dei beni, vendono al Sig. OMISSIS c.f. OMISSIS, nato a L'Aquila (AQ) il 01/11/1977, in comune di Bottanuco, via Nazario Sauro sn, fabbricato ad uso magazzino, sorto su area distinta in C.T. con il mappale 4929 di are 7.00. composto da tre locali e wc, al piano terreno, con annesso portico ed area esclusiva pertinenziale. Agli effetti catastali si precisa che l'attuale mappale 4929, ente urbano di are 7.00 deriva dal mappale 2890 di are 8.00 in virtù di tipo mappale in data 15/06/1988 n. prot. BG0092775 e che il mappale 2890 di are 8.00 deriva dall'originario mappale 2890 (già 508/b) di are 33.00 in virtù di tipo frazionamento in data 04/05/1976 n.5/1976. In tale Atto viene specificato che "la parte acquirente è a conoscenza che l'area di pertinenza dell'immobile è interessata dal passaggio di condutture elettriche interrate al servizio del fabbricato condominiale posto al confine di sud e distinto con il mappale 2303, già di proprietà della parte alienante, a

favore del quale deve intendersi pertanto costituita la relativa servitù per destinazione del padre di famiglia".

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Piano T

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 21/10/2016. In forza di Vendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale Atto Sig.ri OMISSIS, nato a Bergamo il 14/08/1915, OMISSIS nato a Bergamo il 28/05/1901 e OMISSIS nata Bergamo IL 27/01/1923, ciascuno per i propri diritti ed in piena proprietà, al secondo luogo del rogito, vendono ai sig.ri OMISSIS nato a Bottanuco il 22/11/1939 e OMISSIS nata a Bottanuco il 23/06/1943, che comprano congiuntamente pro indiviso ed in parti uguali, appezzamento di terreno sito in comune di Bottanuco, da distinguersi in catasto terreni, giusto tipo frazionamento n.17 estratto 27167 del 16/10/1968 ed approvato dall'U.T.E. di Bergamo il 05/11/1968 col mappale508/b di are 33.00 .Nei Patti Speciali sviene specificato che "i compratori tutti lungo il confine nord del mappale 508(a e 508/b, acquistati con il presente atto dovranno destinare a strada una striscia di terreno della costante larghezza di m. 8,,00 sulla quale costituiscono servitù di passo pedonale e carrale nonché servitù di tubazione per fognatura, acquedotto e gasdotto, a favore della restante proprietà dei venditori, per intero o frazionamento".

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/10/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Vendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto di vendita i sig.ri OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Bottanuco il 22/11/1939 e OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a Bottanuco il 23/06/1943, coniugi in regime di separazione dei beni, vendono al Sig. OMISSIS c.f. OMISSIS, nato a L'Aquila (AQ) il 01/11/1977, in comune di Bottanuco, via Nazario Sauro sn, fabbricato ad uso magazzino, sorto su area distinta in C.T. con il mappale 4929 di are 7.00. composto da tre locali e wc, al piano terreno, con annesso portico ed area esclusiva pertinenziale. Agli effetti catastali si precisa che l'attuale mappale 4929, ente urbano di are 7.00 deriva dal mappale 2890 di are 8.00 in virtù di tipo mappale in data 15/06/1988 n. prot. BG0092775 e che il mappale 2890 di are 8.00 deriva dall'originario mappale 2890 (già 508/b) di are 33.00 in virtù di tipo frazionamento in data 04/05/1976 n.5/1976. In tale Atto viene specificato che "la parte acquirente è a conoscenza che l'area di pertinenza dell'immobile è interessata dal passaggio di condutture elettriche interrato al servizio del fabbricato condominiale posto al confine di sud e distinto con il mappale 2303, già di proprietà della parte alienante, a favore del quale deve intendersi pertanto costituita la relativa servitù per destinazione del padre di famiglia".

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 21/10/2016. In forza di Vendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale Atto Sig.ri OMISSIS, nato a Bergamo il 14/08/1915, OMISSIS nato a Bergamo il 28/05/1901 e OMISSIS nata Bergamo IL 27/01/1923, ciascuno per i propri diritti ed in piena proprietà, al secondo luogo del rogito, vendono ai sig.ri OMISSIS nato a Bottanuco il 22/11/1939 e OMISSIS nata a Bottanuco il 23/06/1943, che comprano congiuntamente pro indiviso ed in parti uguali, appezzamento di terreno sito in comune di Bottanuco, da distinguersi in catasto terreni, giusto tipo frazionamento n.17 estratto 27167 del 16/10/1968 ed approvato dall'U.T.E. di Bergamo il 05/11/1968 col mappale508/b di are 33.00 .Nei Patti Speciali sviene specificato che "i compratori tutti lungo il confine nord del mappale 508(a e 508/b, acquistati con il presente atto dovranno destinare a strada una striscia di terreno della costante larghezza di m. 8,,00 sulla quale costituiscono servitù di passo pedonale e carrale nonché servitù di tubazione per fognatura, acquedotto e gasdotto, a favore della restante proprietà dei venditori, per intero o frazionamento".

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/10/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Vendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto di vendita i sig.ri OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Bottanuco il 22/11/1939 e OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a Bottanuco il 23/06/1943, coniugi in regime di separazione dei beni, vendono al Sig. OMISSIS c.f. OMISSIS, nato a L'Aquila (AQ) il 01/11/1977, in comune di Bottanuco, via Nazario Sauro sn, fabbricato ad uso magazzino, sorto su area distinta in C.T. con il mappale 4929 di are 7.00. composto da tre locali e wc, al piano terreno, con annesso

so portico ed area esclusiva pertinenziale. Agli effetti catastali si precisa che l'attuale mappale 4929, ente urbano di are 7.00 deriva dal mappale 2890 di are 8.00 in virtù di tipo mappale in data 15/06/1988 n. prot. BG0092775 e che il mappale 2890 di are 8.00 deriva dall'originario mappale 2890 (già 508/b) di are 33.00 in virtù di tipo frazionamento in data 04/05/1976 n.5/1976. In tale Atto viene specificato che "la parte acquirente è a conoscenza che l'area di pertinenza dell'immobile è interessata dal passaggio di condutture elettriche interrato al servizio del fabbricato condominiale posto al confine di sud e distinto con il mappale 2303, già di proprietà della parte alienante, a favore del quale deve intendersi pertanto costituita la relativa servitù per destinazione del padre di famiglia".

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 21/10/2016. In forza di Vendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale Atto Sig.ri OMISSIS, nato a Bergamo il 14/08/1915, OMISSIS nato a Bergamo il 28/05/1901 e OMISSIS nata Bergamo IL 27/01/1923, ciascuno per i propri diritti ed in piena proprietà, al secondo luogo del rogito, vendono ai sig.ri OMISSIS nato a Bottanuco il 22/11/1939 e OMISSIS nata a Bottanuco il 23/06/1943, che comprano congiuntamente pro indiviso ed in parti uguali, appezzamento di terreno sito in comune di Bottanuco, da distinguersi in catasto terreni, giusto tipo frazionamento n.17 estratto 27167 del 16/10/1968 ed approvato dall'U.T.E. di Bergamo il 05/11/1968 col mappale508/b di are 33.00 .Nei Patti Speciali sviene specificato che "i compratori tutti lungo il confine nord del mappale 508(a e 508/b, acquistati con il presente atto dovranno destinare a strada una striscia di terreno della costante larghezza di m. 8,,00 sulla quale costituiscono servitù di passo pedonale e carrale nonché servitù di tubazione per fognatura, acquedotto e gasdotto, a favore della restante proprietà dei venditori, per intero o frazionamento".

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/10/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Vendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto di vendita i sig.ri OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Bottanuco il 22/11/1939 e OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a Bottanuco il 23/06/1943, coniugi in regime di separazione dei beni, vendono al Sig. OMISSIS c.f. OMISSIS, nato a L'Aquila (AQ) il 01/11/1977, in comune di Bottanuco, via Nazario Sauro sn, fabbricato ad uso magazzino, sorto su area distinta in C.T. con il mappale 4929 di are 7.00. composto da tre locali e wc, al piano terreno, con annesso portico ed area esclusiva pertinenziale. Agli effetti catastali si precisa che l'attuale mappale 4929, ente urbano di are 7.00 deriva dal mappale 2890 di are 8.00 in virtù di tipo mappale in data 15/06/1988 n. prot. BG0092775 e che il mappale 2890 di are 8.00 deriva dall'originario mappale 2890 (già 508/b) di are 33.00 in virtù di tipo frazionamento in data 04/05/1976 n.5/1976. In tale Atto viene specificato che "la parte acquirente è a conoscenza che l'area di pertinenza dell'immobile è interessata dal passaggio di condutture elettriche interrato al servizio del fabbricato condominiale posto al confine di sud e distinto con il mappale 2303, già di proprietà della parte alienante, a favore del quale deve intendersi pertanto costituita la relativa servitù per destinazione del padre di famiglia".

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Vani accessori comuni Piano S1

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 21/10/2016. In forza di Vendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale Atto Sig.ri OMISSIS, nato a Bergamo il 14/08/1915, OMISSIS nato a Bergamo il 28/05/1901 e OMISSIS nata Bergamo IL 27/01/1923, ciascuno per i propri diritti ed in piena proprietà, al secondo luogo del rogito, vendono ai sig.ri OMISSIS nato a Bottanuco il 22/11/1939 e OMISSIS nata a Bottanuco il 23/06/1943, che comprano congiuntamente pro indiviso ed in parti uguali, appezzamento di terreno sito in comune di Bottanuco, da distinguersi in catasto terreni, giusto tipo frazionamento n.17 estratto 27167 del 16/10/1968 ed approvato dall'U.T.E. di Bergamo il 05/11/1968 col mappale508/b di are 33.00 .Nei Patti Speciali sviene specificato che "i compratori tutti lungo il confine nord del mappale 508(a e 508/b, acquistati con il presente atto dovranno destinare a strada una striscia di terreno della costante larghezza di m. 8,,00 sulla quale costituiscono servitù di passo pedonale e carrale nonché servitù di tubazione per fognatura, acquedotto e gasdotto, a favore della restante proprietà dei venditori, per intero o frazionamento".

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/10/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Vendita a rogito di

OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto di vendita i sig.ri OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Bottanuco il 22/11/1939 e OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a Bottanuco il 23/06/1943, coniugi in regime di separazione dei beni, vendono al Sig. OMISSIS c.f. OMISSIS, nato a L'Aquila (AQ) il 01/11/1977, in comune di Bottanuco, via Nazario Sauro sn, fabbricato ad uso magazzino, sorto su area distinta in C.T. con il mappale 4929 di are 7.00. composto da tre locali e wc, al piano terreno, con annesso portico ed area esclusiva pertinenziale. Agli effetti catastali si precisa che l'attuale mappale 4929, ente urbano di are 7.00 deriva dal mappale 2890 di are 8.00 in virtù di tipo mappale in data 15/06/1988 n. prot. BG0092775 e che il mappale 2890 di are 8.00 deriva dall'originario mappale 2890 (già 508/b) di are 33.00 in virtù di tipo frazionamento in data 04/05/1976 n.5/1976. In tale Atto viene specificato che "la parte acquirente è a conoscenza che l'area di pertinenza dell'immobile è interessata dal passaggio di condutture elettriche interrato al servizio del fabbricato condominiale posto al confine di sud e distinto con il mappale 2303, già di proprietà della parte alienante, a favore del quale deve intendersi pertanto costituita la relativa servitù per destinazione del padre di famiglia".

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana mapp.5055

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

-Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/09/2023 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento riguarda gli immobili in comune di Bottanuco, identificati catastalmente al Catasto fabbricati al Foglio 4 mappale 4929 sub.701,702,703,704,705,706 e area urbana identificata al Foglio 4 mappale 5055. Si deve segnalare che di pertinenza alle unità immobiliari di cui al mappale 4926 ed oggetto di pignoramento vi sono il Sub. 707 quale bene comune censibile ai sub.703 e 704 (i due appartamenti) ed il Sub.708 quale bene comune non censibile a tutti i subalterni pignorati, compreso il sub.707. Dato che il pignoramento riguarda tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato, ed a queste competono le parti comuni di cui ai sub. 707 e 708, in caso di compravendita dei singoli lotti devono essere oggetto di trasferimento, anche tali subalterni dove per il sub. 708 quale bcnc essendo a partita speciale 1 rimane automaticamente confermata, ma per il sub.707 quale bene comune censibile attualmente priva di intestazione, dovrà essere prima intestata a nome dell'esecutato per poi essere inserita in atto di trasferimento all'aggiudicatario così da essere volturato a suo nome per la quota di 1/2 di competenza spettante al singolo lotto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Piano T

-Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/09/2023 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento riguarda gli immobili in comune di Bottanuco, identificati catastalmente al Catasto fabbricati al Foglio 4 mappale 4929 sub.701,702,703,704,705,706 e area urbana identificata al Foglio 4 mappale 5055. Si deve segnalare che di pertinenza alle unità immobiliari di cui al mappale 4926 ed oggetto di pignoramento vi sono il Sub. 707 quale bene comune censibile ai sub.703 e 704 (i due appartamenti) ed il Sub.708 quale bene comune non censibile a tutti i subalterni pignorati, compreso il sub.707. Dato che il pignoramento riguarda tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato, ed a queste competono le parti comuni di cui ai sub. 707 e 708, in caso di compravendita dei singoli lotti devono essere oggetto di trasferimento, anche tali subalterni dove per il sub. 708 quale bcnc essendo a partita speciale 1 rimane automaticamente confermata, ma per il sub.707 quale bene comune censibile attualmente priva di intestazione, dovrà essere prima intestata a nome dell'esecutato per poi essere inserita in atto di trasferimento all'aggiudicatario così da essere volturato a suo nome per la quota di 1/2 di competenza spettante al singolo lotto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

-Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/09/2023 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento riguarda gli immobili in comune di Bottanuco, identificati catastalmente al Catasto fabbricati al Foglio 4 mappale 4929 sub.701,702,703,704,705,706 e area urbana identificata al Foglio 4 mappale 5055. Si deve segnalare che di pertinenza alle unità immobiliari di cui al mappale 4926 ed oggetto di pignoramento vi sono il Sub. 707 quale bene comune censibile ai sub.703 e 704 (i due appartamenti) ed il Sub.708 quale bene comune non censibile a tutti i subalterni pignorati, compreso il sub.707. Dato che il pignoramento riguarda tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato, ed a queste competono le parti comuni di cui ai sub. 707 e 708, in caso di compravendita dei singoli lotti devono essere oggetto di trasferimento, anche tali subalterni dove per il sub. 708 quale bcnc essendo a partita speciale 1 rimane automaticamente confermata, ma per il sub.707 quale bene comune censibile attualmente priva di intestazione, dovrà essere prima intestata a nome dell'esecutato per poi essere inserita in atto di trasferimento all'aggiudicatario così da essere volturato a suo nome per la quota di 1/2 di competenza spettante al singolo lotto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

-Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/09/2023 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento riguarda gli immobili in comune di Bottanuco, identificati catastalmente al Catasto fabbricati al Foglio 4 mappale 4929 sub.701,702,703,704,705,706 e area urbana identificata al Foglio 4 mappale 5055. L'Unità immobiliare Sub. 707 (Bene comune Censibile ai due appartamenti sub.703 e 704) non risulta presente nell'atto di pignoramento; trattasi di pertinenze comuni attualmente prive di intestazione. Dato che il pignoramento riguarda tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato, ed a queste competono le parti comuni di cui ai sub. 707 e 708, in caso di compravendita dei singoli lotti, devono essere oggetto di trasferimento, anche tali subalterni dove per il sub. 708 quale bcnc essendo a partita speciale 1 rimane automaticamente confermata, ma per il sub.707 quale bene comune censibile attualmente priva di intestazione, dovrà essere prima intestata a nome dell'esecutato per poi essere inserita in atto di trasferimento all'aggiudicatario così da essere volturato a suo nome per la quota di 1/2 di competenza spettante al singolo lotto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Vani accessori comuni Piano S1

-Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/09/2023 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento riguarda gli immobili in comune di Bottanuco, identificati catastalmente al Catasto fabbricati al Foglio 4 mappale 4929 sub.701,702,703,704,705,706 e area urbana identificata al Foglio 4 mappale 5055.

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana mapp.5055

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento Piano T

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Nazario Sauro, n. 6/B

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in Via Nazario Sauro, n. 6/B

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in Via Nazario Sauro, n. 6/B

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Vani accessori comuni Piano S1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Nazario Sauro, n. 6/B

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Area urbana mapp.5055

Ente urbano [EU] sito in Via Nazario Sauro, n. 6/B

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento Piano T

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, n. 6/B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna spesa.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il fabbricato non è costituito come Condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Il fabbricato con tutte le unità immobiliari che lo costituiscono ed oggetto della presente P.E. è stato costruito direttamente dal proprietario esecutato che non ha definito alcune tabelle millesimali riguardanti le varie u.i. presenti, tuttavia la superficie dei due appartamenti è pressoché simile pertanto è da ritenersi che i due appartamenti abbiano pari millesimi e quindi ad essi competano per pari quota di 500/1000 sui beni comuni censibili (Sub.707) mentre per beni comuni non censibili (Sub.708) essendo comuni a tutte unità immobiliari presenti nel fabbricato, queste ultime partecipano alla proporzionale quota di comproprietà su dette parti comuni, così come previste per legge e dal c.c. .

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per conformazione del fabbricato, i due appartamenti non risultano accessibili a soggetti diversamente abili con impedita capacità motoria su carrozzella in quanto dal vialetto dell'ingresso pedonale che conduce all'area esterna che cinge il fabbricato vi è un gradino alto più di 5cm e per raggiungere l'appartamento a piano primo occorre salire la scala comune che risulta priva di servo scala; pertanto i due appartamenti non risultano visitabili, ma solo adattabili, come previsto per legge.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo condominiale presente, mentre per le dotazioni si deve segnalare la presenza della piscina comune ed i suoi impianti di depurazione presenti nell'area giardino condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: A/2 con un EP gl,nren 38,35 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche esperite presso il catasto Energetico di Regione Lombardia (Cened) l'appartamento risulta esser provvisto di APE con Codice ident. n.1603400012621 valido sino al 20/12/2031.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ne sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà per 1/1. L'unità immobiliare risulta essere occupata da lui e dai suoi famigliari (madre e fratelli/sorelle); inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, pertanto non grava a carico dell'esecutato alla data di stesura della presente perizia, alcuna spesa non pagata.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, n. 6/B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna spesa.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il fabbricato non è costituito come Condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Il fabbricato con tutte le unità immobiliari che lo costituiscono ed oggetto della presente P.E. è stato costruito direttamente dal proprietario esecutato che non ha definito alcuna tabella coi millesimi riguardanti le varie u.i. presenti, pertanto per i beni comuni non censibili (Sub.708) essendo comuni a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato, queste ultime partecipano alla proporzionale quota di comproprietà su dette parti comuni, così come previste per legge e dal c.c. .

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Sia il cancello carrale che il sezionale d'ingresso al corsello interno all'autorimessa comune sono ad apertura elettrica con comando a distanza, quindi l'unità in esame è da considerarsi accessibile, tuttavia dall'autorimessa la persona con impedita capacità motoria su carrozzella non ha poi possibilità di accedere ai due appartamenti in quanto la scala non è dotata di servoscala, risultando quindi solamente adattabile come da legge in materia.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo o dotazioni condominiali presenti.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: A/2 con un EP gl,nren 38,35 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di Autorimessa C/6 non riscaldata, quindi in base alla normativa vigente non soggetta a Certificazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ne sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà per 1/1. L'unità immobiliare risulta essere utilizzata da lui e dai suoi familiari (madre e fratelli/sorelle); inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, pertanto non grava a carico dell'esecutato alla data di stesura della presente perizia, alcuna spesa non pagata.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, n. 6/B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna spesa.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il fabbricato non è costituito come Condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Il fabbricato con tutte le unità immobiliari che lo costituiscono ed oggetto della presente P.E. è stato costruito direttamente dal proprietario esecutato che non ha definito alcuna tabella coi millesimi riguardanti le varie u.i. presenti, pertanto per i beni comuni non censibili (Sub.708) essendo comuni a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato, queste ultime partecipano alla proporzionale quota di comproprietà su dette parti comuni, così come previste per legge e dal c.c. .

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Sia il cancello carrale che il sezionale d'ingresso al corsello interno all'autorimessa comune sono ad apertura elettrica con comando a distanza, quindi l'unità in esame è da considerarsi accessibile, tuttavia dall'autorimessa la persona con impedita capacità motoria su carrozzella non ha poi possibilità di accedere ai due appartamenti in quanto la scala non è dotata di servoscala, risultando quindi solamente adattabile come da legge in materia.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo o dotazioni condominiali presenti.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: A/2 con un EP gl,nren 38,35 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di Autorimessa C/6 non riscaldata, quindi in base alla normativa vigente non soggetta a Certificazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ne sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili

li all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà per 1/1. L'unità immobiliare risulta essere utilizzata da lui e dai suoi famigliari (madre e fratelli/sorelle); inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, pertanto non grava a carico dell'esecutato alla data di stesura della presente perizia, alcuna spesa non pagata.

Identificativo corpo: Vani accessori comuni Piano S1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, n. 6/B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna spesa.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il fabbricato non è costituito come Condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Il fabbricato con tutte le unità immobiliari che lo costituiscono ed oggetto della presente P.E. è stato costruito direttamente dal proprietario esecutato che non ha definito alcune tabelle millesimali riguardanti le varie u.i. presenti, tuttavia la superficie dei due appartamenti è pressoché simile pertanto è da ritenersi che i due appartamenti abbiano pari millesimi e quindi ad essi competano per pari quota di 500/1000 sui beni comuni censibili (Sub.707) mentre per beni comuni non censibili (Sub.708) essendo comuni a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato, queste ultime partecipano alla proporzionale quota di comproprietà su dette parti comuni, così come previste per legge e dal c.c. .

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - I vani accessori comuni ai due appartamenti sono posti a piano interrato raggiungibili per mezzo del vano scala interno che risulta privo di servoscala, quindi tali locali non risultano visitabili, ma solo adattabili, come previsto per legge.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo condominiale presente, mentre per le dotazioni si deve segnalare la presenza della piscina comune ed i suoi impianti di depurazione presenti nell'area giardino condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche esperite presso il catasto Energetico di Regione Lombardia (Cened) tale unità immobiliare risulta esser provvisto di APE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ne sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà per 1/1. L'unità immobiliare risulta essere occupata da lui e dai suoi famigliari (madre e fratelli/sorelle); inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, pertanto non grava a carico dell'esecutato alla data di stesura della presente perizia, alcuna spesa non pagata.

Identificativo corpo: Area urbana mapp.5055

Ente urbano [EU] sito in Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, n. 6/B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna spesa.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'unità immobiliare è un'area urbana adibita a strada pubblica mai acquisita da parte del Comune, eventualmente da cedere a titolo gratuito a richiesta di acquisizione da parte del Amministrazione Comunale.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: Nessuna causa in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Piano T

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come taverna, bagno e vani aus. al 60%, cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, locali tecnici, soffitte del 25%, i cavedi interrati al 15%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%. Per quanto riguarda i posti auto coperti presenti nell'ampia autorimessa, si ritiene di non valutare lo specifico posto auto ma di valutare l'intera autorimessa al 50% del valore unitario dei vani principali e di dividere la quotazione trovata per il numero dei posti auto presenti. In ultimo, per le aree esterne comuni quali cortile e giardino, il 10% fino alla superficie coperta del fabbricato e la restante parte al 2%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	117,59	1,00	117,59
Portico	sup lorda di pavimento	20,30	0,30	6,09
1/2 Locale tecnico comune P. S1	sup lorda di pavimento	5,04	0,25	1,26
1/2 Area esterna comune P.T.	sup lorda di pavimento	79,32	0,10	7,93
1/2 Area esterna comune P.T.	sup lorda di pavimento	138,86	0,02	2,78
		361,11		135,65

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°Sem. 2023

Zona: Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Accessori:

Appartamento Piano T 1. Piscina	Posto al piano T Composto da Piscina ed impianti di depurazione Sviluppa una superficie complessiva di 30mq mq Valore a corpo: € 20000 Note: Il valore qui assegnato corrisponde alla quota di 1/2 di competenza all'appartamento sub.703
------------------------------------	--

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come taverna, bagno e vani aus. al 60%, cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, locali tecnici, soffitte del 25%, i cavedi interrati al 15%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%. Per quanto riguarda i posti auto coperti presenti nell'ampia autorimessa, si ritiene di non valutare lo specifico posto auto ma di valutare l'intera autorimessa al 50% del valore unitario dei vani principali e di dividere la quotazione trovata per il numero dei posti auto presenti. In ultimo, per le aree esterne comuni quali cortile e giardino, il 10% fino alla superficie coperta del fabbricato e la restante parte al 2%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento	28,10	0,50	14,05
		28,10		14,05

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°Sem. 2023

Zona: Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 390

Valore di mercato max (€/mq): 550

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale

secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come taverna, bagno e vani aus. al 60%, cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, locali tecnici, soffitte del 25%, i cavei interrati al 15%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%. Per quanto riguarda i posti auto coperti presenti nell'ampia autorimessa, si ritiene di non valutare lo specifico posto auto ma di valutare l'intera autorimessa al 50% del valore unitario dei vani principali e di dividere la quotazione trovata per il numero dei posti auto presenti. In ultimo, per le aree esterne comuni quali cortile e giardino, il 10% fino alla superficie coperta del fabbricato e la restante parte al 2%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento	28,10	0,50	14,05
		28,10		14,05

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°Sem. 2023

Zona: Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 390

Valore di mercato max (€/mq): 550

Identificativo corpo: Vani accessori comuni Piano S1

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come taverna, bagno e vani aus. al 60%, cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, locali tecnici, soffitte del 25%, i cavei interrati al 15%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%. Per quanto riguarda i posti auto coperti presenti nell'ampia autorimessa, si ritiene di non valutare lo specifico posto auto ma di valutare l'intera autorimessa al 50% del valore unitario dei vani principali e di dividere la quotazione trovata per il numero dei posti auto presenti. In ultimo, per le aree esterne comuni quali cortile e giardino, il 10% fino alla superficie coperta del fabbricato e la restante parte al 2%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
1/2 Taverna e vani	sup lorda di pavi-	84,67	0,60	50,80

ausiliari comuni P. S1	mento			
1/2 Cavedio comune P. S1	sup lorda di pavimento	2,48	0,15	0,37
		87,15		51,17

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°Sem. 2023

Zona: Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Identificativo corpo: Area urbana mapp.5055

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattandosi di area adibita a strada pubblica, anche se mai acquisita da parte dell'Amministrazione Comunale, e da considerarsi a tutti gli effetti area pubblica da cedersi gratuitamente, quindi priva di alcun valore economico

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
		110,00		110,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto è da considerarsi unico e non divisibile in quanto trattasi di un appartamento con due posti auto coperti di pertinenza e quota di vani accessori comuni pertinenziali ed il mercato immobiliare predilige tale abbinamento.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: Appartamento Piano T****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, n. 6/B****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'appartamento, al momento del sopralluogo d'inizio o.p., è risultato occupato dal proprietario con i suoi familiari (madre e fratelli/sorelle), da considerarsi libero e non opponibile alla vendita.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1**Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, n. 6/B****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Il posto auto coperto, al momento del sopralluogo d'inizio o.p., è risultato occupato ed utilizzato dal proprietario con i suoi familiari (madre e fratelli/sorelle), da considerarsi libero e non opponibile alla vendita.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1**Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, n. 6/B****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Il posto auto coperto, al momento del sopralluogo d'inizio o.p., è risultato occupato ed utilizzato dal proprietario con i suoi familiari (madre e fratelli/sorelle), da considerarsi libero e non opponibile alla vendita.

Identificativo corpo: Vani accessori comuni Piano S1**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, n. 6/B****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Tali locali accessori comuni, al momento del sopralluogo d'inizio o.p., sono risultati occupati dal proprietario con i suoi familiari (madre e fratelli/sorelle), da considerarsi libero e non opponibile alla vendita.

Identificativo corpo: Area urbana mapp.5055**Ente urbano [EU] sito in Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, n. 6/B****Libero**

Note: L'area urbana al momento del sopralluogo d'inizio o.p., è risultata adibita a strada pubblica da considerarsi libera e non opponibile alla vendita, anche se suscettibile da un eventuale acquisizione da parte del Comune.

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

Come base di partenza si sono visionati le quotazioni immobiliari indicati da vari osservatori/preziosi immobiliari come il Listino dei prezzi dei fabbricati e aree di Bergamo e Provincia "VALORE CASA" Osservatorio Immobiliare 2023", edito da Litostampa di Bergamo, con la collaborazione di APPE Confedilizia, ASCOM Confcommercio, Centro studi Tecnocasa, Collegio dei Geometri di Bergamo, Ordine degli Ingegneri ed Architetti di Bergamo, ecc. ed il "LISTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI" di Bergamo e Provincia edito con il Patrocinio del Comune, della Provincia e Università degli Studi di Bergamo, edizione 2023, nonché le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2023. A seguire la valutazione è stata eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa secondo il metodo MCA, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quella del bene da valutare; calcolati così i valori medi di complessi immobiliari similari si è proceduto alla correzione di tali valori tenendo conto delle caratteristiche specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore medio dell'immobile in esame, quali le caratteristiche estrinseche che contraddistinguono il bene immobile descritto ai punti precedenti, in relazione alla sua destinazione urbanistica, alla sua posizione rispetto il centro abitato del paese, alla forma geometrica ed esposizione dell'immobile, alle strade di accesso, la vicinanza ad infrastrutture e servizi ecc., ma anche i caratteri intrinseci dell'edificio e dell'unità immobiliare, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, l'orientamento ecc.. Infine si specifica che la valutazione di mercato che ne scaturisce viene eseguita secondo le linee guida ABI.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bottanuco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Immobiliare Re/Max

- Immobiliare.it

- Osservatorio case Fiaip

- Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 1500,00 min (Finiture normali)

€/mq 1700,00 max (Finiture normali).

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento Piano T. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Piscina Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, 6/B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 244.170,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	117,59	€ 1.800,00	€ 211.662,00
Portico	6,09	€ 1.800,00	€ 10.962,00
1/2 Locale tecnico comune P. S1	1,26	€ 1.800,00	€ 2.268,00
1/2 Area esterna comune P.T.	7,93	€ 1.800,00	€ 14.274,00
1/2 Area esterna comune P.T.	2,78	€ 1.800,00	€ 5.004,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 244.170,00
Valore corpo			€ 244.170,00
Valore accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 264.170,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 264.170,00

Posto auto coperto Piano S1. Posto auto [PA] Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, 6/B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.480,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto	14,05	€ 1.600,00	€ 22.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.480,00
Valore corpo			€ 22.480,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.480,00

Posto auto coperto Piano S1. Posto auto [PA] Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, 6/B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.480,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto	14,05	€ 1.600,00	€ 22.480,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 22.480,00
Valore corpo	€ 22.480,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 22.480,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 22.480,00

**Vani accessori comuni Piano S1. Magazzini e locali di deposito [C2]
Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, 6/B**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.106,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
1/2 Taverna e vani ausiliari comuni P. S1	50,80	€ 1.800,00	€ 91.440,00
1/2 Cavedio comune P. S1	0,37	€ 1.800,00	€ 666,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.106,00
Valore corpo			€ 92.106,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.106,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.106,00

**Area urbana mapp.5055. Ente urbano [EU]
Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, 6/B**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto	110,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Piano T	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Piscina	135,65	€ 264.170,00	€ 264.170,00
Posto auto coperto Piano S1	Posto auto [PA]	14,05	€ 22.480,00	€ 22.480,00
Posto auto coperto Piano S1	Posto auto [PA]	14,05	€ 22.480,00	€ 22.480,00
Vani accessori comuni Piano S1	Magazzini e locali di deposito [C2]	51,17	€ 92.106,00	€ 92.106,00
Area urbana mapp.5055	Ente urbano [EU]	110,00	€ 0,00	€ 0,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 20.061,80

Pag. 55

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

vizi del bene venduto

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.808,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 374.366,20

Valore diritto e quota € 374.366,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **374.366,20**

12.6 Regime fiscale della vendita

Siccome il proprietario è un privato e non sono trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, se la cessione avviene da privato a favore di imprese o di altro privato, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione Iva, inoltre potrà essere utilizzato il regime fiscale agevolato 1° casa nel caso di acquisto da parte di altro privato.

Lotto: 002 - Appartamento in villa con posti auto coperti e quota di vani accessori**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Appartamento Piano 1°.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS, nato a l'Aquila (AQ) il 01/11/1970, proprietà per 1/1, foglio 4, particella 4929, subalterno 704, indirizzo Via Nazario Sauro, piano 1, comune Bottanuco, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, superficie 129, rendita € 361,52

Derivante da: Le unità immobiliari ai mappali 4929 Subalterni 701,702,703,704,705,706 e 707 (BCC), 708 (BCNC) risultano originati in forza della denuncia di variazione n. 60056 prot.n.BG0165244 del 27/12/2021, quali unità afferenti edificate su area urbana al mappale 4929, quest'ultimo derivante, in forza di variazione del 08/09/2016 n. 27112 prot. n. BG0108555, per modifica identificativo dell'originario mappale 2290, quest'ultimo a sua volta così costituito in forza di denuncia di nuova costruzione del 22/06/1988 n.12314 prot. BG0108538. Inoltre le u.i. Sub. 704-705, a seguito della variazione apportata direttamente dal Ctu per l'aggiornamento delle planimetrie a causa delle difformità riscontrate durante il sopralluogo, variazione del 19/01/2024 n.8159 prot. n. BG 0008159 per esatta rappresentazione grafica. Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sorto su aree identificate al Catasto Terreni al Foglio 9 mappali 4929 ente urbano di are 5.90 e mappale 5055 ente urbano di are 1.10, questi ultimi derivanti, in forza di frazionamento del 15/12/2021 n,160566, dall'originario mappale 4929 ente urbano di are 7.00, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di Tipo Mappale del 15/06/1988 n, 5335, dall'originario mappale 2890 di are 8.00, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di frazionamento del 04/03/1976 n.5, dall'originario mappale 2890 (già mappale 508/B) di are 33.00.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi si fabbricato bifamiliare realizzato direttamente dall'esecutato contenente due unità abitative di pari consistenza e quattro posti auto coperti, pertanto non sono specificati e definiti i millesimi di competenza dell'unità immobiliare sulle parti comuni, ritenendo che siano al 50% per ciascun appartamento; le parti comuni sono identificati con il Sub. 707, beni comuni censibili ai subalterni 703 e 704 e comprendono tutti i locali a piano interrato (taverna, bagno locali ausiliari, cavedio) mentre sono identificati col Sub. 708 i beni comuni non censibili ai Sub. 701-702-703-704-705-706-707 e comprendono, a piano T, il cortile ed il giardino, la piscina, la rampa carrale che porta all'autorimessa interrata, l'atrio ed il vano scala da piano Int. a piano 1°; a piano interrato lo spazio di manovra all'interno dell'autorimessa, il sottoscala ed il locale tecnico. Ovviamente sono ricompresi nelle parti comuni gli impianti comuni e quant'altro previsto per legge e c.c..

Confini: L'unità immobiliare in oggetto affaccia partendo da nord in senso orario, su tutti e quattro i lati sul sub. 708 (BCNC) cortile e giardino comune, mentre in angolo sud/ovest confina con il vano scala comune Sub.708.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1.

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS, nato a l'Aquila (AQ) il 01/11/1970, proprietà per 1/1, foglio 4, particella 4929, subalterno 705, indirizzo Via Nazario Sauro, piano S1, comune Bottanuco, categoria C/6, classe 2, consistenza 11, superficie 11, rendita € 18,75

Derivante da: Le unità immobiliari ai mappali 4929 Subalterni 701,702,703,704,705,706 e 707 (BCC), 708 (BCNC) risultano così originati in forza della denuncia di variazione n. 60056 prot.n.BG0165244 del 27/12/2021, quali unità afferenti edificate su area urbana al mappale 4929, quest'ultimo derivante, in forza di variazione del 08/09/2016 n. 27112 prot. n. BG0108555, per modifica identificativo dell'originario mappale 2290, quest'ultimo a sua volta così costituito in forza di denuncia di nuova costruzione del 22/06/1988 n.12314 prot. BG0108538. Inoltre le u.i. Sub. 704-705, a seguito della variazione apportata direttamente dal Ctu per l'aggiornamento delle planimetrie a causa delle difformità riscontrate durante il sopralluogo, variazione del 19/01/2024 n.8159 prot. n. BG 0008159 per esatta rappresentazione grafica. Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sorto su aree identificate al Catasto Terreni al Foglio 9 mappali 4929 ente urbano di are 5.90 e mappale 5055 ente urbano di are 1.10, questi ultimi derivanti, in forza di frazionamento del 15/12/2021 n.160566, dall'originario mappale 4929 ente urbano di are 7.00, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di Tipo Mappale del 15/06/1988 n. 5335, dall'originario mappale 2890 di are 8.00, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di frazionamento del 04/03/1976 n.5, dall'originario mappale 2890 (già mappale 508/B) di are 33.00.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi si fabbricato bifamiliare realizzato direttamente dall'esecutato contenente due unità abitative di pari consistenza, e quattro posti auto coperti, pertanto non sono specificati e definiti i millesimi di competenza dell'unità immobiliare sulle parti comuni, ritenendo che siano al 50% per ciascun appartamento; le parti comuni sono identificati con il Sub. 707, beni comuni censibili ai subalterni 703 e 704 e comprendono tutti i locali a piano interrato (taverna, bagno locali ausiliari, cavedio) mentre sono identificati col Sub. 708 i beni comuni non censibili ai Sub. 701-702-703-704-705-706-707 e comprendono a piano T il cortile ed il giardino, la piscina, la rampa carrale che porta all'autorimessa interrato, l'atrio ed il vano scala da piano Int. a piano 1°; a piano interrato lo spazio di manovra all'interno dell'autorimessa, il sottoscala ed il locale tecnico. Ovviamente sono ricompresi nelle parti comuni gli impianti comuni e quant'altro previsto per legge e c.c.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina, partendo da nord in senso orario, da altra u.i. sub. 705, ad est da terrapieno altra proprietà mapp. 2063, a sud da terrapieno a confine con mappale 2304 e ad ovest con il sub. 702.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1.

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS, nato a l'Aquila (AQ) il 01/11/1970, proprietà per 1/1, foglio 4, particella 4929, subalterno 706, indirizzo Via Nazario Sauro, piano S1, comune Bottanuco, categoria C/6, classe 2, consistenza 11, superficie 11, rendita € 18,75

Derivante da: Le unità immobiliari ai mappali 4929 Subalterni 701,702,703,704,705,706 e 707 (BCC), 708 (BCNC) risultano così originati in forza della denuncia di variazione n. 60056 prot.n.BG0165244 del 27/12/2021, quali unità afferenti edificate su area urbana al mappale 4929, quest'ultimo derivante, in forza di variazione del 08/09/2016 n. 27112 prot. n. BG0108555, per modifica identificativo dell'originario mappale 2290, quest'ultimo a sua volta così costituito in forza di denuncia di nuova costruzione del 22/06/1988 n.12314 prot. BG0108538. Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sorto su aree identificate al Catasto Terreni al Foglio 9 mappali 4929 ente urbano di are 5.90 e mappale 5055 ente urbano di are 1.10, questi ultimi derivanti, in forza di frazionamento del 15/12/2021 n.160566, dall'originario mappale 4929 ente urbano di are 7.00, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di Tipo Mappale del 15/06/1988 n. 5335, dall'originario mappale 2890 di are 8.00, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di frazionamento del 04/03/1976 n.5, dall'originario mappale 2890 (già mappale 508/B) di are 33.00.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi si fabbricato bifamiliare realizzato direttamente dall'esecutato contenente due unità abitative di pari consistenza, e quattro posti auto coperti, pertanto non sono specificati e definiti i millesimi di competenza dell'unità immobiliare sulle parti comuni, ritenendo che siano al 50% per ciascun appartamento; le parti comuni sono identificati con il Sub. 707, beni comuni censibili ai subalterni 703 e 704 e comprendono tutti i locali a piano interrato (taverna, bagno locali ausiliari, cavedio) mentre sono identificati col Sub. 708 i beni comuni non censibili ai Sub. 701-702-703-704-705-706-707 e comprendono a piano T il cortile ed il giardino, la piscina, la rampa carrale che porta all'autorimessa interrato, l'atrio ed il vano scala da piano Int. a piano 1°; a piano interrato lo spazio di manovra all'interno dell'autorimessa, il sottoscala ed il locale tecnico. Ovviamente sono ricompresi nelle parti comuni gli impianti comuni e quant'altro previsto per legge e c.c.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina, partendo da nord in senso orario, da altra u.i. sub. 706, ad est da altra u.i sub.701, a sud da terrapieno a confine con mappale 2304 e ad ovest con il sub. 708 (BCNC) corsello comune autorimessa.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Vani accessori comuni Piano S1.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Intestazione mancante, foglio 4, particella 4929, subalterno 707, indirizzo Via Nazario Sauro, piano S1, comune Bottanuco, categoria C/2, classe 2, consistenza 125, superficie 143, rendita € 238,86

Derivante da: Le unità immobiliari ai mappali 4929 Subalterni 701,702,703,704,705,706 e 707 (BCC), 708 (BCNC) risultano così originati in forza della denuncia di variazione n. 60056 prot.n.BG0165244 del 27/12/2021, quali unità afferenti edificate su area urbana al mappale 4929, quest'ultimo derivante, in forza di variazione del 08/09/2016 n. 27112 prot. n. BG0108555, per modifica identificativo dell'originario mappale 2290, quest'ultimo a sua volta così costituito in forza di denuncia di nuova costruzione del 22/06/1988 n.12314 prot. BG0108538. Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sorto

su aree identificate al Catasto Terreni al Foglio 9 mappali 4929 ente urbano di are 5.90 e mappale 5055 ente urbano di are 1.10, questi ultimi derivanti, in forza di frazionamento del 15/12/2021 n.160566, dall'originario mappale 4929 ente urbano di are 7.00, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di Tipo Mappale del 15/06/1988 n. 5335, dall'originario mappale 2890 di are 8.00, quest'ultimo a sua volta derivante, in forza di frazionamento del 04/03/1976 n.5, dall'originario mappale 2890 (già mappale 508/B) di are 33.00.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Trattasi di beni comuni censibili ai subalterni 703 e 704 per quota di 500/1000 ciascuno e comprendono tutti i locali a piano interrato (taverna, bagno locali ausiliari, cavedio) mentre sono identificati col Sub. 708 i beni comuni non censibili ai Sub. 701-702-703-704-705-706-707 e comprendono, a piano T, il cortile ed il giardino, la piscina, la rampa carrale che porta all'autorimessa interrata, l'atrio ed il vano scala da piano Int. a piano 1°; a piano interrato lo spazio di manovra all'interno dell'autorimessa, il sottoscala ed il locale tecnico. Ovviamente sono ricompresi nelle parti comuni gli impianti comuni e quant'altro previsto per legge e c.c.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina, partendo da nord in senso orario, terrapieno sub.708, ad est sempre terrapieno e locale tecnico sub.708, a sud dai posti auto sub.705 e 706 ed in parte dal corsello sub.708, ad ovest dal vano scala e dalla rampa carrale sub. 708.

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

Questa unità immobiliare attualmente NON risulta inserita all'interno dell'atto di pignoramento, probabilmente sfuggita in quanto priva d'intestazione ma che a tutti gli effetti da ricomprendere in quanto Bene comune censibile a beni pignorati.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Oggetto della presente perizia è una villa bifamiliare di ottima fattura, ultimata nel 2021, costituita da due appartamenti, uno a piano terra ed uno a piano primo, entrambe con ingressi indipendenti dal cortile/giardino comune o dal vano scala comune, con una autorimessa comune con quattro posti auto, due per ogni unità abitativa, con al piano interrato ampia taverna, bagno e locali accessori, tutti comuni alle due u.i.; completa il fabbricato una piscina ed un pergolato comune posti su area cortilizia e giardino comune. La villa è ubicata in zona centrale del Comune di Bottanuco, via Nazario Sauro n.6/B. Oggetto del presente lotto è l'unità abitativa posta a piano terra, con due posti auto coperti, interni all'ampia autorimessa al piano interrato, con comodo spazio di manovra e la comproprietà di 1/2 della taverna e dei locali comuni al piano interrato, nonché delle aree scoperte con la piscina a piano terra. L'unità abitativa è costituita da una zona giorno molto ampia con locale cucina openspace sul soggiorno, un disimpegno notte su cui aprono la camera da letto matrimoniale ed il bagno padronale; la zona giorno comunica direttamente con un portico esclusivo che affaccia sul giardino e sulla piscina. Nel retro del fabbricato apre l'ingresso al vano scala comune che distribuisce verticalmente il fabbricato, conducendo all'appartamento del piano primo o alla taverna e locali vari a piano interrato, a loro volta collegati con l'autorimessa comune dove sono posti i posti auto di pertinenza. L'appartamento è dotato d'impianto centralizzato di riscaldamento e acqua calda sanitaria, con riscaldamento radiante a pavimento, mentre è provvisto di esclusivo impianto raffrescamento estivo con pompa di calore e split nella zona giorno, allacciato alla rete dell'energia elettrica, del gas e del telefono, L'unità abitativa risulta essere in classe energetica A2. Il fabbricato si trova in zona semicentrale del paese a 0,5 Km dal centro storico, con nelle sue immediate vicinanze Comuni importanti come Capriate S. Gervasio e Madone a circa 3,5Km, Trezzo sull'Adda a circa 4,2 Km, Brembate a 5,5Km, Osio Sopra a 6,2Km, Ponte S. Pietro a 12km, Vimercate 15Km e 18Km da Bergamo. Il comune è collegato ai principali comuni dell'hinterland da autobus passanti direttamente dal centro paese, con la stazione FS di Calusco a 6 km, oppure raggiungere le varie arterie principali come la S.P. 107 o la SS155 che portano verso i due capoluoghi di provincia BG e MB, ed il casello di capriate della A4 MI-VE a 4 km. Nel suo immediato intorno l'edificio dista circa 400 metri dal centro del paese, con ufficio postale, negozi vari, municipio, oratorio, campo sportivo e scuola primaria e secondaria raggiungibili in pochi minuti di auto, oppure nel raggio di 0,6/0,8 Km comodamente servito da tutti i principali servizi primari e secondari, quali scuole, biblioteca, ecc., discretamente servita da eventuali infrastrutture per i paesi limitrofi ed il capoluogo di provincia.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Uff. comunali, Asl, uffici Posti e banche (Buono), Negozi primari (Buono), Centri commerciali (Discreto), Ospedale e pronto soccorso (Discreto), Centro sportivo e servizi ricreativi (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Capriate S. Gervasio, Madone, Trezzo sull'Adda, Brembate, Odio Sopra, Dalmine.

Attrazioni paesaggistiche: parco del fiume Adda Nord.

Attrazioni storiche: Villa Gumier, villa ferri, chiesetta di S. Giorgio e capellette varie sul territorio.

Principali collegamenti pubblici: Bus di linea Locatelli 300m, FF.SS. stazione di Calusco 6,0Km, Casello Capriate A4 MI-VE 4,00Km, Aeroporto di Orio al Serio 19 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento Piano 1°**

L'unità immobiliare di questo lotto è costituita da un appartamento in villetta bifamiliare, ed occupante l'intero piano primo, all'infuori del vano scala comune posto sull'angolo sud/ovest dell'edificio; il fabbricato prospetta sulla via Nazario Sauro al civico 6/B, posto in zona centrale del Comune di Bottanuco. L'edificio ha una forma composita, molto irregolare, formato da tre corpi semicircolari che si innestano ad un corpo principale rettangolare, di cui due semicerchi sul prospetto fronte strada contengono la zona giorno, mentre quello posto sull'angolo del prospetto interno contiene il vano scala comune. L'accesso al lotto del fabbricato avviene da area esterna privata comune su cui aprono i due accessi, pedonale e carrale, custoditi da cancelli di ferro lavorato con inserti di lamiera intagliata a laser con disegni decorativi; di medesimo tipo risulta tutta la recinzione su lato strada. Dall'ingresso pedonale, con apertura elettrica e controllato da videocitofono e telecamere, si accede ad un vialetto che conduce in prossimità dell'ingresso all'appartamento del piano terra ed al camminamento perimetrale dell'edificio che porta al vano scala comune che distribuisce verticalmente il fabbricato, dando accesso anche all'appartamento del piano primo ed ai vani accessori comuni del piano interrato. Dall'accesso carrale, con cancello a due ante ad apertura elettrica e comando a distanza, si accede ad apposita rampa carrale che conduce al piano interrato dove aprono l'ingresso all'autorimessa comune, con sezionale ad apertura elettrica a distanza, che dà accesso al corsello interno dell'autorimessa comune dove si trovano i posti auto di pertinenza ai singoli appartamenti, e l'ingresso esterno che dà accesso alla taverna comune. L'autorimessa e la taverna risultano comunicanti internamente tra loro, consentendo di accedere al vano scala che permette poi di raggiungere i due appartamenti del fabbricato. L'area esterna con il vialetto pedonale e la rampa carrale sono tutti pavimentati in cubetti di porfido rosso posati a coda di rondine con fasce in lastre regolari di porfido ed inserti decorativi in porfido grigio e ciotoli di fiume; tutto il camminamento perimetrale del fabbricato, compreso il porticato, sono pavimentati in piastrelle di gress di medio formato color beige simil marmo. Il fabbricato si presenta con i corpi semicircolari ed i parapetti dei balconi rivestiti di pietra di Credaro posata a semisecco, mentre gli sfondati e le restanti parteti del fabbricato intonacate a civile e tinteggiate color nocciola; il tetto è caratterizzato da coperture differenti sui diversi corpi fabbrica e poste a differente quote, a padiglione sulla porzione rettangolare e ad ombrello sulle torrette circolari, con gronde in getto, manto di copertura in coppi antichizzati, lattonerie dei canali, pluviali e scossaline in lamiera di rame. Le aperture esterne di finestre e portefinestre hanno un sistema oscurante ad avvolgibili di alluminio color grigio chiaro con serramenti di pvc di color bianco incorniciati su contorni in rilievo di muratura color bianco. Il fabbricato risulta regolarmente allacciato alla linea elettrica, all'acquedotto, al gas, ed allacciato al collettore fognario comunale. Dal punto di vista dell'isolamento termico, il fabbricato è provvisto di isolamento termico a norma di legge, conforme agli attuali parametri vigenti, sia nei muri perimetrali che nei solai orizzontali; il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato per le due unità abitative, con sistema di emissione del tipo radiante a pavimento regolato da termo valvole che regolano per ogni singolo locale.

L'unità abitativa oggetto di perizia si sviluppa tutta su unico piano, con accesso da pianerottolo di arrivo a piano 1° del vano scala comune, su cui apre una porta blindata che immette nel disimpegno ingresso su cui aprono le due camere da letto matrimoniali, il bagno padronale e l'ampia zona giorno con angolo cottura openspace; tutti i locali comunicano con i balconi e/o terrazzi che si affacciano sui vari prospetti del fabbricato. Si deve segnalare che attualmente il muro divisorio che separava la zona giorno dell'appartamento a piano terra con l'atrio d'ingresso del vano scala comune a piano terra, è stato rimosso ed attualmente l'ac-

cesso al vano scala che conduce all'appartamento del piano primo non risulta più indipendente ma passando attraverso l'appartamento del piano terra. Tale manomissione e trasformazione sarà oggetto ad un intervento edile atto a ripristinare la situazione originale, al fine di riportare i due appartamenti ad essere completamente indipendenti l'uno dall'altro e garantirne una loro separata alienazione. Tali opere saranno a carico dell'acquirente dell'appartamento del piano terra in quanto i relativi costi di esecuzione sono già stati valutati e dedotti dal Ctu in fase di valutazione dell'unità immobiliare Sub.703 di cui al lotto 1. All'appartamento in esame competono, in pari quota con l'appartamento a piano T, i vani accessori posti a piano interrato, raggiungibile dal vano scala comune, e comprendono l'ampia taverna, il bagno ed i due locali ausiliari; tutti i locali sono riscaldati con radiatori di alluminio e la taverna anche da stufa a pellet.

Superficie complessiva di circa mq **398,03**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2021

L'edificio è stato ristrutturato nel: Nuova costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.704; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto della presente P.E., esternamente ed internamente nelle parti comuni risultano nel complesso in ottimo stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 2020 ed ultimato nel 2021 e l'appartamento è stato completato e reso abitabile nel 2022 e da allora l'unità immobiliare non ha subito altri interventi, risultando in ottime condizioni di manutenzione e con finiture di pregio, dotato d'impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia installata in apposito spazio, dotato di riscaldamento a pavimento, climatizzazione estiva a split nella zona a giorno, impianto elettrico a norma con placche e frutti di marca e di ottima tipologia, serramenti in PVC ed a triplo vetro termoisolante con sistema oscurante esterno ad avvolgibili, il tutto in ottimo stato conservativo. Nel complesso il corpo è da considerarsi in ottimo stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: ottime
Solai	tipologia: soffitto misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: ottime
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: Pvc protezione: tapparelle materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato

	condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi di laterizio coibentazione: Pannelli di isolamento termico condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Muratura a doppia parete di laterizio ed intercapedine con isolante o interno di laterizio, interca coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: pietra condizioni: ottime
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: gress condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
<i>Plafoni</i>	materiale: abbassamento di cartongesso condizioni: buone Note: Tutti i locali hanno un abbassamento di cartongesso con lesene e nicchia perimetrale tinteggiate con rivestimento al quarzo color grigio e pigmenti argentei, con illuminazione a faretti e/o strisce led incassate.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Blindata condizioni: ottime
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: ottime
<i>Scale</i>	posizione: a rampe composite rivestimento: parquet incollato condizioni: ottime Note: Alzate e pedate rivestite in parquet di massello di noce nazionale, con illuminazione a strisce di led sotto i gradini.
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Antifurto</i>	tipologia: a radars e contatti perimetrali combinatore tel.: presente condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: A split solo nella zona giorno.
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V

	condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: Riscaldamento a pavimento condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo

Varie

Per quanto riguarda dati più specifici dell'appartamento, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità residenziale in oggetto è intestata all'esecutato come persona fisica, che i lavori di costruzione/completamento dell'unità abitativa è avvenuta nel 2022, pertanto la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate. L'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile di 96,33 mq, di cui lorda totale 118,24mq, con una superficie a terrazzo e balconi esclusivi di 56,57 mq; all'appartamento competono anche 1/2 delle parti comuni quali beni comuni censibili posti a piano interrato, costituiti da locale taverna, locale ripostiglio, un bagno e due locali ausiliari hanno una sup. utile di 133,31mq con una superficie lorda di 169,35mq di cui di competenza 86.67mq. Inoltre all'appartamento competono anche 1/2 delle parti comuni quali beni comuni non censibili posti a piano terra, costituiti da atrio e vano scala di 28,31mq lordi, l'area cortilizia con il giardino aventi una superficie di 436,36mq, ed a piano interrato il locale tecnico avente una sup. lorda di 10,07mq. Dal punto di vista commerciale, l'appartamento con terrazzo e balconi ha una superficie totale commerciale di 135,20mq, mentre i locali accessori comuni del piano interrato hanno una superficie commerciale di 102,35mq, di cui 51,17mq di competenza, con area esterna e altre parti comuni interne a piano T ed interrato per 23.88mq, di cui di competenza 11,94mq. Nel complesso l'intera unità immobiliare compreso di tutte e parti comuni di competenza, ha una sup. commerciale di 186,97mq. Tutti i locali dell'appartamento hanno pareti intonacate a civile e tinteggiate in parte color bianco ed in parte con rivestimento al quarzo col grigio o rosa con pigmenti argentei, mentre in bagno tutte le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica tipo marmo color beige sino all'altezza di 1,50 e 2,10 in corrispondenza di vano doccia. La pavimentazione dei locali è diversificata, in ceramica simil marmo nero dim. 60x120cm nel disimpegno e nella zona giorno, in ceramica grigia dim. 60x60cm in bagno, mentre nelle due camere da letto in parquet di legno massetto di noce naturale a listoni dim. 12 x 120cm posati a correre. Per quanto riguarda la dotazione del bagno, è provvisto di wc e bidet di tipo sospeso con un lavabo e piano interamente in ceramica di china bianco su mobile sospeso laccato bianco, doccia a pavimento con box in vetro e alluminio; tutti i sanitari sono di vetro china bianchi tipo Ideal Standard con rubinetteria a miscelazione di medesima marca. L'alloggio è dotato di impianto elettrico con quadro elettrico provvisto di salvavita magneto termo ed interruttore differenziale posto all'interno dell'appartamento, con le scatole di comando ed interruttori e prese di pregio, tipo Bticino mod. Living Now con placche grigie metallizzate e frutti bianchi. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato, con caldaia ed accumulo acs adeguatamente dimensionati, con sistema radiante a pavimento; l'unità abitativa è dotata anche di impianto di raffrescamento con pompa

di calore ed unità di emissione tipo split nella sola zona giorno. Inoltre l'appartamento è dotato di impianto di allarme con sensori ad onde e contatti sulle aperture di tutti i locali, nonché impianto di video sorveglianza con telecamere esterne a circuito chiuso. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in ottimo stato conservativo, con buona esposizione al soleggiamento, finiture di pregio e ben tenute, dotazioni impiantistiche di tipo ottimo, serramenti esterni in ottimo stato conservativo con vetrocamera termoisolante a triplo vetro. Per quanto riguarda invece i locali accessori comuni a piano interrato, questi hanno una altezza interna di 2,49m, con ambienti rifiniti ottimamente dalle stesse caratteristiche dell'appartamento, ma con una pavimentazione in piastrelle di ceramica dim. 80x80cm, color beige in tutti gli ambienti tranne che nel bagno dove sono nere simil marmo. Impiantisticamente tutti i locali sono riscaldati con radiatori in alluminio, con impianto elettrico del medesimo tipo dell'appartamento ma con frutti e placche bianche serie living, corti illuminanti di vario tipo, a faretti e strisce led incassati in abbassamento in taverna ed a punto luce a plafone o parete negli altri locali.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2021
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto centralizzato
<i>Stato impianto</i>	Buono
<i>Potenza nominale</i>	Non rilevata
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2021
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO







Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **Posto auto coperto Piano S1**

L'unità immobiliare di questo lotto è un posto auto coperto posto all'interno dell'ampia autorimessa comune posta al piano interrato di una villetta bifamiliare, sita in via Nazario Sauro al civico 6/B, zona centrale del Comune di Bottanuco. L'autorimessa ha una forma rettangolare ed occupa tutta la larghezza del lotto di pertinenza dell'edificio, posta sul confine interno. L'accesso al lotto del fabbricato avviene da area esterna privata comune su cui aprono i due accessi, pedonale e carrabile, custoditi da cancelli di ferro lavorato con inserti di lamiera intagliata a laser con disegni decorativi; di medesimo tipo risulta tutta la recinzione su lato strada. Dall'accesso carrabile, con cancello a due ante ad apertura elettrica e comando a distanza, si accede ad apposita rampa carrabile che conduce al piano interrato dove aprono l'ingresso all'autorimessa comune, con sezionale ad apertura elettrica a distanza, che dà accesso al corsello ed ai posti auto di pertinenza ai singoli appartamenti, disposti parallelamente tra loro e consecutivi, e l'ingresso esterno alla taverna comune. L'autorimessa e la taverna risultano anche comunicanti tra loro dall'interno, consentendo di accedere direttamente al vano scala che permette poi di raggiungere i due appartamenti del fabbricato. L'area esterna con il vialetto pedonale e la rampa carrabile sono tutti pavimentati in cubetti di porfido rosso posati a coda di rondine con fasce in lastre regolari di porfido ed inserti decorativi in porfido grigio e ciotoli di fiume. L'autorimessa è costituita da muri perimetrali tutti in c.a con solaio di copertura in lastre prefabbricate di c.a. tipo predalles, con lucernari per dare luce e areazione.

Superficie complessiva di circa mq **28,10**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2021

L'edificio è stato ristrutturato nel: Nuova costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.701; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,49m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto dalla presente P.E., esternamente ed internamente nelle parti comuni risultano nel complesso in ottimo stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 2020 ed ultimato nel 2021 e l'autorimessa è stata completata e resa agibile nel 2022 e da allora l'unità immobiliare non ha subito altri interventi, risultando in buone condizioni di manutenzione e con finiture di normali, dotato d'impianto elettrico esterno di tipo normale, il tutto in buono stato conservativo.

Nel complesso il corpo è da considerarsi in ottimo stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

<i>Fondazioni</i>	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completo in opera condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: Blintata condizioni: buone Note: La porta di collegamento tra autorimessa e Taverna è di tipo blintata Rei 60.
<i>Manto di copertura</i>	materiale: lastre predal con quaina impermeabile e massetto di protezione in cls coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: c.a. gettato in opera condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: Lastre Predal di c.a. condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: sezionale materiale: alluminio condizioni: ottime Note: Il sezionale è costituito da pannelli di alluminio coibentato ed è provvisto di apertura elettrica con comando a distanza.
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: esterno intubato tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Varie	
Per quanto riguarda dati più specifici dell'autorimessa, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità immobiliare in oggetto è intestata all'esecutato come persona fisica, che i lavori di costruzione/completamento è avvenuta nel 2022, pertanto la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate. L'autorimessa in generale ha una superficie netta di 103.58mq, ed una altezza netta di 2,49m, mentre il singolo posto auto ha una superficie netta di parcheggio di 11,22mq, con uno spazio di manovra comune di 57,25mq, all'posto auto competono la quota proporzionale sulle parti comuni quali beni comuni non censibili sub. 708, dove a piano terra comprende atrio e vano scala, ed esternamente l'area cortilizia con il giardino, mentre a piano interrato il locale tecnico	

ed il corsello comune dell'autorimessa. Dal punto di vista commerciale, per la determinazione del valore del posto auto si è ritenuto più corretto computare l'intera autorimessa per poi dividere tale valore per il numero dei posti auto che è risultato essere in generale pari a 28,10mq/cad, commercialmente 14.05mq. L'Autorimessa ha muri perimetrali in c.a. tinteggiati color bianco, una pavimentazione è di battuto di cemento di tipo industriale ed impiantisticamente è provvista di impianto elettrico comune di tipo esterno in canaline di pvc con corpi illuminanti al neon. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in buono stato conservativo.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2021
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al corpo **Posto auto coperto Piano S1**

L'unità immobiliare di questo lotto è un posto auto coperto posto all'interno dell'ampia autorimessa comune posta al piano interrato di una villetta bifamiliare, sita in via Nazario Sauro al civico 6/B, zona centrale del Comune di Bottanuco. L'autorimessa ha una forma rettangolare ed occupa tutta la larghezza del lotto di pertinenza dell'edificio, posta sul confine interno. L'accesso al lotto del fabbricato avviene da area esterna privata comune su cui aprono i due accessi, pedonale e carrale, custoditi da cancelli di ferro lavorato con inserti di lamiera intagliata a laser con disegni decorativi; di medesimo tipo risulta tutta la recinzione su lato strada. Dall'accesso carrale, con cancello a due ante ad apertura elettrica e comando a distanza, si accede ad apposita rampa carrale che conduce al piano interrato dove aprono l'ingresso all'autorimessa comune, con sezionale ad apertura elettrica a distanza, che dà accesso al corsello ed ai posti auto di pertinenza ai singoli appartamenti, disposti parallelamente tra loro e consecutivi, e l'ingresso esterno alla taverna comune. L'autorimessa e la taverna risultano anche comunicanti tra loro dall'interno, consentendo di accedere direttamente al vano scala che permette poi di raggiungere i due appartamenti del fabbricato. L'area esterna con il vialetto pedonale e la rampa carrale sono tutti pavimentati in cubetti di porfido rosso posati a coda di rondine con fasce in lastre regolari di porfido ed inserti decorativi in porfido grigio e ciotoli di fiume. L'autorimessa è costituita da muri perimetrali tutti in c.a con solaio di copertura in lastre prefabbricate di c.a. tipo predalles, con lucernari per dare luce e areazione.

Superficie complessiva di circa mq **28,10**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2021

L'edificio è stato ristrutturato nel: Nuova costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.702; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,49m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto dalla presente P.E., esternamente ed internamente nelle parti comuni risultano nel complesso in ottimo stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 2020 ed ultimato nel 2021 e l'autorimessa è stata completata e resa agibile nel 2022 e da allora l'unità immobiliare non ha subito altri interventi, risultando in buone condizioni di manutenzione e con finiture di normali, dotato d'impianto elettrico esterno di tipo normale, il tutto in buono stato conservativo.

Nel complesso il corpo è da considerarsi in ottimo stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Fondazioni</i>	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completo in opera condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: Blintata condizioni: buone Note: La porta di collegamento tra autorimessa e Taverna è di tipo blintata Rei 60.
<i>Manto di copertura</i>	materiale: lastre predal con quaina impermeabile e massetto con protezione in cls coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: c.a. gettato in opera condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: Lastre Predal di c.a. condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: sezionale materiale: alluminio condizioni: ottime Note: Il sezionale è costituito da pannelli di alluminio coibentato ed è provvisto di apertura elettrica con comando a distanza.
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: esterno intubato tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Varie	
Per quanto riguarda dati più specifici dell'autorimessa, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità immobiliare in oggetto è intestata all'esecutato come persona fisica, che i lavori di costruzione/completamento è avvenuta nel 2022, per-	

tanto la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate. L'autorimessa in generale ha una superficie netta di 103.58mq, ed una altezza netta di 2,49m, mentre il singolo posto auto ha una superficie netta di parcheggio di 11,22mq, con uno spazio di manovra comune di 57,25mq, all'posto auto competono la quota proporzionale sulle parti comuni quali beni comuni non censibili sub. 708, dove a piano terra comprende atrio e vano scala, ed esternamente l'area cortilizia con il giardino, mentre a piano interrato il locale tecnico ed il corsello comune dell'autorimessa. Dal punto di vista commerciale, per la determinazione del valore del posto auto si è ritenuto più corretto computare l'intera autorimessa per poi dividere tale valore per il numero dei posti auto che è risultato essere in generale pari a 28,10mq/cad, commercialmente 14.05mq. L'Autorimessa ha muri perimetrali in c.a. tinteggiati color bianco, una pavimentazione è di battuto di cemento di tipo industriale ed impiantisticamente è provvista di impianto elettrico comune di tipo esterno in canaline di pvc con corpi illuminanti al neon. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in buono stato conservativo.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2021
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Vani accessori comuni Piano S1**

L'unità immobiliare di questo lotto è costituita da un appartamento in villetta bifamiliare, ed occupante l'intero piano terra, all'infuori dell'atrio con il vano scala comune posto sul retro dell'edificio; il fabbricato prospetta sulla via Nazario Sauro al civico 6/B, posto in zona centrale del Comune di Bottanuco. L'edificio ha una forma composita, molto irregolare, formato da tre corpi semicircolari che si innestano ad un corpo principale rettangolare, di cui due semicerchi sul prospetto fronte strada contengono la zona giorno, mentre quello posto sull'angolo del prospetto interno contiene il vano scala comune. L'accesso al lotto del fabbricato avviene da area esterna privata comune su cui aprono i due accessi, pedonale e carrale, custoditi da cancelli di ferro lavorato con inserti di lamiera intagliata a laser con disegni decorativi; di medesimo tipo risulta tutta la recinzione su lato strada. Dall'ingresso pedonale, con apertura elettrica e controllato da videocitofono e telecamere, si accede ad un vialetto che conduce in prossimità dell'ingresso all'appartamento del piano terra ed al camminamento perimetrale dell'edificio che porta al vano scala comune che distribuisce verticalmente il fabbricato, dando accesso anche all'appartamento del piano primo ed ai vani accessori comuni del piano interrato. Dall'accesso carrale, con cancello a due ante ad apertura elettrica e comando a distanza, si accede ad apposita rampa carrale che conduce al piano interrato dove aprono l'ingresso all'autorimessa comune, con sezionale ad apertura elettrica a distanza, che dà accesso al corsello interno dell'autorimessa comune dove si trovano i posti auto di pertinenza ai singoli appartamenti, e l'ingresso esterno che dà accesso alla taverna comune. L'autorimessa e la taverna risultano comunicanti internamente tra loro, consentendo di accedere al vano scala che permette poi di raggiungere i due appartamenti del fabbricato. L'area esterna con il vialetto pedonale e la rampa carrale sono tutti pavimentati in cubetti di porfido rosso posati a coda di rondine con fasce in lastre regolari di porfido ed inserti decorativi in porfido grigio e ciotoli di fiume; tutto il camminamento perimetrale del fabbricato, compreso il porticato, sono pavimentati in piastrelle di gress di medio formato color beige simil marmo. Il fabbricato si presenta con i corpi semicircolari ed i parapetti dei balconi rivestiti di pietra di Credaro posata a semisecco, mentre gli sfondati e le restanti parteti del fabbricato intonacate a civile e tinteggiate color nocciola; il tetto è caratterizzato da coperture differenti sui diversi corpi fabbrica e poste a differente quote, a padiglione sulla porzione rettangolare e ad ombrello sulle torrette circolari, con gronde in getto, manto di copertura in coppi antichizzati, lattonerie dei canali, pluviali e scossaline in lamiera di rame. Le aperture esterne di fi-

nestre e portefinestre hanno un sistema oscurante ad avvolgibili di alluminio color grigio chiaro con serramenti di pvc di color bianco incorniciati su contorni in rilievo di muratura color bianco. Il fabbricato risulta regolarmente allacciato alla linea elettrica, all'acquedotto, al gas, ed allacciato al collettore fognario comunale. Dal punto di vista dell'isolamento termico, il fabbricato è provvisto di isolamento termico a norma di legge, conforme agli attuali parametri vigenti, sia nei muri perimetrali che nei solai orizzontali; il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato per le due unità abitative, con sistema di emissione del tipo radiante a pavimento regolato da termo valvole che regolano per ogni singolo locale.

L'unità immobiliare in questione sono dei locali accessori comuni ai due appartamenti principali a cui competono ad entrambe quali beni comuni censibili per pari quota di 500/1000 ciascuno; trattasi di una ampia taverna, di un bagno e di due locali ausiliari, accessibili dal vano scala comune che collega i due appartamenti ai piani superiori ma anche direttamente collegati al corsello dell'autorimessa comune dove insistono i posti auto coperti di pertinenza agli appartamenti. Tutti i locali sono riscaldati con radiatori di alluminio e la taverna anche da stufa a pallet.

Superficie complessiva di circa mq **87,15**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2021

L'edificio è stato ristrutturato nel: Nuova costruzione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.707; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,49m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto della presente P.E., esternamente ed internamente nelle parti comuni risultano nel complesso in ottimo stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 2020 ed ultimato nel 2021 ed i locali accessori comuni sono stati completati e resi agibili nel 2022 e da allora l'unità immobiliare non ha subito altri interventi, risultando in ottime condizioni di manutenzione e con finiture di pregio, dotato d'impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia installata in apposito spazio, di impianto elettrico a norma con placche e frutti di marca e di buona tipologia, serramenti esterni in PVC ed a doppio vetro termoisolante, porte interne di tipo scorrevoli. Nel complesso il corpo è da considerarsi in ottimo stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: Pvc condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: abbassamento di cartongesso condizioni: buone Note: Il locale taverna ha un abbassamento di cartongesso con lesene perimetrale tinteggiate con rivestimento al quarzo color grigio e pigmenti argentei, con un'illuminazione a faretti e/o strisce led incassati.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Blindata condizioni: ottime
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: ottime
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: parabola condizioni: buone

	conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Varie

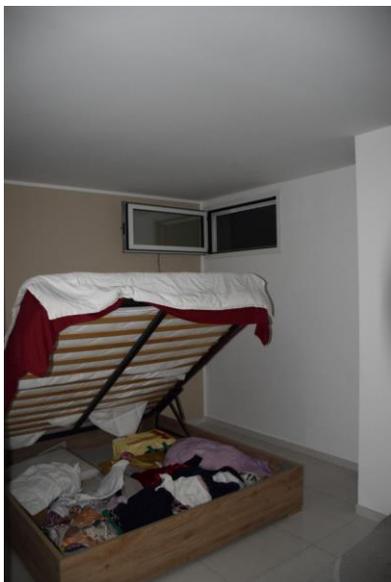
Per quanto riguarda dati più specifici di questa unità immobiliare che sono dei vani accessori comuni ai due appartamenti, si precisa che date. L'unità immobiliare in esame è pertinenza comune ai due appartamenti, per quota di 500/1000 ciascuno, ha una superficie utile calpestabile di 133,31mq con una superficie lorda di 169,35mq di cui di competenza al singolo appartamento di 86.67mq. Dal punto di vista commerciale, questi vani comuni hanno una superficie commerciale di 102,35mq, di cui 51,17mq di competenza per singolo appartamento. tali vani accessori comuni, dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, sono di proprietà dell'esecutato come persone fisica, che i lavori di costruzione/completamento di tali locali accessori comuni è avvenuta nel 2022, pertanto la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esente. Tutti i locali accessori comuni a piano interrato hanno una altezza interna di 2,49m, con ambienti rifiniti ottimamente dalle stesse caratteristiche dell'appartamento, ma con una pavimentazione in piastrelle di ceramica dim. 80x80cm, color beige in tutti gli ambienti tranne che nel bagno dove sono nere simil marmo. Per quanto riguarda la dotazione del bagno, è provvisto di wc e bidet ad appoggio con un lavabo e piano interamente in ceramica di china bianco su mobile sospeso laccato bianco, doccia a pavimento con box in vetro e alluminio; tutti i sanitari sono di vetro china bianchi tipo Ideal Standard con rubinetteria a miscelazione di medesima marca. Impiantisticamente tutti i locali sono riscaldati con radiatori in alluminio, con impianto elettrico del medesimo tipo dell'appartamento ma con frutti e placche bianche serie living, corti illuminanti di vario tipo, a faretti e strisce led incassati in abbassamento in taverna ed a punto luce a plafone o parete negli altri locali.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2021
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto centralizzato
<i>Stato impianto</i>	Buono
<i>Potenza nominale</i>	Non rilevata
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2021
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

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





3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B
Numero pratica: 56/2017**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Formazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/07/2017 al n. di prot. 8866

NOTE: Comunicazione di inizio lavori presentata in data 31/07/2017 prot. 9093, con inizio lavori in pari data.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Piano 1°

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B
Numero pratica: 24/2018**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante al P.d.C. 56/2017

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/03/2018 al n. di prot. 3374

Rilascio in data 17/04/2018 al n. di prot. 3374

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Piano 1°

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B
Numero pratica: 61/2018**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Formazione nuova recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/06/2018 al n. di prot. 8392

Rilascio in data 19/07/2018 al n. di prot. 8392

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Piano 1°

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B
Numero pratica: 80/2020**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione piscina

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/11/2020 al n. di prot. 14302

Rilascio in data 25/11/2020 al n. di prot. 14302

NOTE: Piscina realizzata su area comune, con una superficie di 26mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Piano 1°

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B
Numero pratica: 131/2021**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante finale al PdC n.56/2017

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/12/2021 al n. di prot. 16654

Rilascio in data al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 10/03/2022 al n. di prot. 16817

NOTE: Domanda di deposito Segnalazione Certificata di Agibilità presentata dal sig. OMISSIS in data 20/12/2021 con prot. 16817 e riguardante le unità immobiliari identificate catastalmente al Fg.4 mappale 4929 sub. 701,702,703,704,705,706,707, con validazione da parte del responsabile del procedimento che verificata la completezza della documentazione presentata esprime parere favorevole in data 10/03/2022.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Piano 1°

Posto auto [PA] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**

Numero pratica: 56/2017

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Formazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/07/2017 al n. di prot. 8866

NOTE: Comunicazione di inizio lavori presentata in data 31/07/2017 prot. 9093, con inizio lavori in pari data.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**

Numero pratica: 24/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante al P.d.C. 56/2017

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/03/2018 al n. di prot. 3374

Rilascio in data 17/04/2018 al n. di prot. 3374

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**

Numero pratica: 61/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Formazione nuova recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/06/2018 al n. di prot. 8392

Rilascio in data 19/07/2018 al n. di prot. 8392

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**

Numero pratica: 80/2020

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione piscina

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/11/2020 al n. di prot. 14302

Rilascio in data 25/11/2020 al n. di prot. 14302

NOTE: Piscina realizzata su area comune, con una superficie di 26mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in **Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**

Numero pratica: 131/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante finale al PdC n.56/2017

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/12/2021 al n. di prot. 16654

Rilascio in data al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 10/03/2022 al n. di prot. 16817

NOTE: Domanda di deposito Segnalazione Certificata di Agibilità presentata dal sig. OMISSIS in data 20/12/2021 con prot. 16817 e riguardante le unità immobiliari identificate catastalmente al Fg.4 mappale 4929 sub. 701,702,703,704,705,706,707, con validazione da parte del responsabile del procedimento che verificata la completezza della documentazione presentata esprime parere favorevole in data 10/03/2022.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Numero pratica: 56/2017

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Formazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/07/2017 al n. di prot. 8866

NOTE: Comunicazione di inizio lavori presentata in data 31/07/2017 prot. 9093, con inizio lavori in pari data.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Numero pratica: 24/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante al P.d.C. 56/2017

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/03/2018 al n. di prot. 3374

Rilascio in data 17/04/2018 al n. di prot. 3374

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Numero pratica: 61/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Formazione nuova recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/06/2018 al n. di prot. 8392

Rilascio in data 19/07/2018 al n. di prot. 8392

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Numero pratica: 80/2020

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione piscina

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/11/2020 al n. di prot. 14302

Rilascio in data 25/11/2020 al n. di prot. 14302

NOTE: Piscina realizzata su area comune, con una superficie di 26mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Numero pratica: 131/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante finale al PdC n.56/2017

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/12/2021 al n. di prot. 16654

Rilascio in data al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 10/03/2022 al n. di prot. 16817

NOTE: Domanda di deposito Segnalazione Certificata di Agibilità presentata dal sig. OMISSIS in data 20/12/2021 con prot. 16817 e riguardante le unità immobiliari identificate catastalmente al Fg.4 mappale 4929 sub. 701,702,703,704,705,706,707 , con validazione da parte del responsabile del procedimento che verificata la completezza della documentazione presentata esprime parere favorevole in data 10/03/2022.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Numero pratica: 56/2017

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Formazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/07/2017 al n. di prot. 8866

NOTE: Comunicazione di inizio lavori presentata in data 31/07/2017 prot. 9093, con inizio lavori in pari data.

Dati precedenti relativi ai corpi: Vani accessori comuni Piano S1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Numero pratica: 24/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante al P.d.C. 56/2017

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/03/2018 al n. di prot. 3374

Rilascio in data 17/04/2018 al n. di prot. 3374

Dati precedenti relativi ai corpi: Vani accessori comuni Piano S1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Numero pratica: 61/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Formazione nuova recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/06/2018 al n. di prot. 8392

Rilascio in data 19/07/2018 al n. di prot. 8392

Dati precedenti relativi ai corpi: Vani accessori comuni Piano S1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Numero pratica: 80/2020

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione piscina

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/11/2020 al n. di prot. 14302

Rilascio in data 25/11/2020 al n. di prot. 14302

NOTE: Piscina realizzata su area comune, con una superficie di 26mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: Vani accessori comuni Piano S1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Numero pratica: 131/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante finale al PdC n.56/2017

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/12/2021 al n. di prot. 16654

Rilascio in data al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 10/03/2022 al n. di prot. 16817

NOTE: Domanda di deposito Segnalazione Certificata di Agibilità presentata dal sig. OMISSIS in data 20/12/2021 con prot. 16817 e riguardante le unità immobiliari identificate catastalmente al Fg.4 mappale 4929 sub. 701,702,703,704,705,706,707 , con validazione da parte del responsabile del procedimento che verificata la completezza della documentazione presentata esprime parere favorevole in data 10/03/2022.

Dati precedenti relativi ai corpi: Vani accessori comuni Piano S1

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento Piano 1°.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo effettuato dal Ctu in data 27-11-2023 alle unità immobiliare oggetto della presente G.E., dopo una attenta analisi dei vari provvedimenti edilizi autorizzati reperiti con l'accesso agli atti amministrativi al Comune, si conferma che le opere difformi riguardano entrambe i due lotti per opere difformi sui vani accessori comuni del piano interrato, dove è stato creato un ripostiglio nel sottoscala ed una bussola d'ingresso all'accesso dall'esterno della taverna, con un incremento di snr di 8,74mq che ragguagliati al 60% per il calcolo dei contributi concessori ammontano a 5,24mq, oltre all'apertura di due finestre di aerazione, una in ogni locale ausiliario. Inoltre nell'appartamento a piano primo è stata realizzata una porta finestra nella camera da letto che affaccia sul terrazzo e l'ampliamento dell'apertura tra ingresso e soggiorno pranzo. Dette opere, così come evidenziate sugli elaborati grafici di rilievo (Allegato F), devono essere regolarizzate dal punto di vista edilizio con appropriata pratica, i cui costi sotto indicati corrispondono già alla relativa quota di 1/2 di competenza ad ogni lotto oggetto di valutazione. Altro discorso riguarda il muro divisorio tra zona giorno e atrio/vano scala comune nell'appartamento del piano terra, che dovrà essere ripristinato a cura e spese dell'acquirente di tale lotto, al fine di ricreare l'indipendenza funzionale tra i due appartamenti costituenti il fabbricato, garantendone la loro regolare commercializzazione.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Le difformità riscontrate riguardano sia opere interne con modifiche dei tavolati e ampliamento della snr dei vani comuni a piano interrato, mentre nell'appartamento a piano 1°, sia modifiche interne che esterne con la formazione di una porta finestra. Tutte le difformità riscontrate risultano comunque sanabili con la pratica sopra indicata.

Oneri di regolarizzazione	
1/2 Onorario tecnico x pratica edilizia SCIA in Sanatoria	€ 1.300,00
1/2 Diritti di segreteria x presentazione pratica edilizia SCIA in Sanatoria	€ 50,00
1/2 dell'Oblazione x pratica edilizia SCIA in Sanatoria	€ 258,00
1/2 oneri concessori x pratica edilizia SCIA in Sanatoria	€ 450,00
Totale oneri: € 2.058,00	

Note: Le difformità sopra indicate risultano in parte derivanti ad un mancato aggiornamento di tali modifiche che si sarebbero potute inserire all'interno della Variante finale presentata (finestre e modifiche dei tavolati interni all'u.i.), mentre la demolizione del tavolato divisorio tra appartamento a P.T. e atrio/vano scala comune, è stata eseguita successivamente al rilascio dell'agibilità, dal proprietario medesimo. Gli oneri di regolarizzazione sopra indicati si riferiscono già alla quota di 1/2 spettante al lotto in oggetto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Il Ctu ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi riguardanti il fabbricato e le unità immobiliari oggetto della presente P.E.; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., è stato possibile definire la mancanza di conformità edilizia sopra riportata.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1.**Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**

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

Note generali: Il Ctu ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi riguardanti il fabbricato e le unità immobiliari oggetto della presente P.E.; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., è stato possibile definire la conformità edilizia sopra riportata.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1.**Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**

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

Note generali: Il Ctu ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi riguardanti il fabbricato e le unità immobiliari oggetto della presente P.E.; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., è stato possibile definire la conformità edilizia sopra riportata.

Identificativo corpo: Vani accessori comuni Piano S1.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedasi indicazioni riportate nel corpo 1

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi indicazioni riportate nel corpo 1

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: I costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sono state già computate all'interno della conformità edilizia riportata all'interno del corpo 1.

Note generali: Il Ctu ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi riguardanti il fabbricato e le unità immobiliari oggetto della presente P.E.; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., è stato possibile definire la mancanza di conformità edilizia sopra riportata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Appartamento Piano 1°.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano regolatore generale
Ambito:	Tessuto urbano Consolidato, Residenziale BD
Norme tecniche di attuazione:	Tale ambito è regolato dall'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.; Gli ambiti edificati, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato; il lotto su cui insiste il fabbricato oggetto della presente P.E. è soggetto a specifiche norme generali caratterizzate dalla tipologia insediativa dell'ambito 37, di Tipologia I (Edificio Isolato) con densità edilizia DB (densità Bassa) con Slp ammessa da 0,35 mq/mq, con Rapporto di copertura di 1/4, altezza massima di 2Piani, dove l'altezza interpiano è di 3,50m e viene misurata dalla quota di calpestio dei piani dell'edificio, dove il piano Terra può essere rialzato di 1,00m rispetto la quota della strada. Modalità di intervento: Diretto per interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti degli indici edificatori dell'ambito, di ampliamento. In tale ambito è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti nel rispetto dei parametri di cui all'art. 63 della L.R. 12/2005 e succ. m.i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	1/4
Altezza massima ammessa:	2P= 2x3,50m
Volume massimo ammesso:	V=Slp x hdi interpiano
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1.

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Strumento urbanistico Vigente:	Piano regolatore generale
Ambito:	Tessuto urbano Consolidato, Residenziale BD
Norme tecniche di attuazione:	Tale ambito è regolato dall'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.; Gli ambiti edificati, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato; il lotto su cui insiste il fabbricato oggetto della presente P.E. è soggetto a specifiche norme generali caratterizzate dalla tipologia insediativa dell'ambito 37, di Tipologia I (Edificio Isolato) con densità edilizia DB (densità Bassa) con Slp ammessa da 0,35 mq/mq, con Rapporto di copertura di 1/4, altezza massima di 2Piani, dove l'altezza interpiano è di 3,50m e viene misurata dalla quota di calpestio dei piani dell'edificio, dove il piano Terra può essere rialzato di 1,00m rispetto la quota della strada. Modalità di intervento: Diretto per interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti degli indici edificatori dell'ambito, di ampliamento. In tale ambito è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti nel rispetto dei parametri di cui all'art. 63 della L.R. 12/2005 e succ. m.i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	1/4
Altezza massima ammessa:	2P= 2x3,50m
Volume massimo ammesso:	V=Slp x hdi interpiano
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1.

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Strumento urbanistico Vigente:	Piano regolatore generale
Ambito:	Tessuto urbano Consolidato, Residenziale BD
Norme tecniche di attuazione:	Tale ambito è regolato dall'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.; Gli ambiti edificati, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato; il lotto su cui insiste il fabbricato oggetto della presente P.E. è soggetto a specifiche norme generali caratterizzate dalla tipologia insediativa

	dell'ambito 37, di i Tipologia I (Edificio Isolato) con densità edilizia DB (densità Bassa) con SIp ammessa da 0,35 mq/mq, con Rapporto di copertura di 1/4, altezza massima di 2Piani, dove l'altezza interpiano è di 3,50m e viene misurata dalla quota di calpestio dei piani dell'edificio, dove il piano Terra può essere rialzato di 1,00m rispetto la quota della strada. Modalità di intervento: Diretto per interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti degli indici edificatori dell'ambito, di ampliamento. In tale ambito è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti nel rispetto dei parametri di cui all'art. 63 della L.R. 12/2005 e succ. m.i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	1/4
Altezza massima ammessa:	2P= 2x3,50m
Volume massimo ammesso:	V=SIp x hdi interpiano
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Vani accessori comuni Piano S1.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Strumento urbanistico Vigente:	Piano regolatore generale
Ambito:	Tessuto urbano Consolidato, Residenziale BD
Norme tecniche di attuazione:	Tale ambito è regolato dall'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.; Gli ambiti edificati, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato; il lotto su cui insiste il fabbricato oggetto della presente P.E. è soggetto a specifiche norme generali caratterizzate dalla tipologia insediativa dell'ambito 37, di i Tipologia I (Edificio Isolato) con densità edilizia DB (densità Bassa) con SIp ammessa da 0,35 mq/mq, con Rapporto di copertura di 1/4, altezza massima di 2Piani, dove l'altezza interpiano è di 3,50m e viene misurata dalla quota di calpestio dei piani dell'edificio, dove il piano Terra può essere rialzato di 1,00m rispetto la quota della strada. Modalità di intervento: Diretto per interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti degli indici edificatori dell'ambito, di ampliamento. In tale ambito è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti nel rispetto dei parametri di cui all'art. 63 della L.R. 12/2005 e succ. m.i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	1/4
Altezza massima ammessa:	2P= 2x3,50m
Volume massimo ammesso:	V=SIp x hdi interpiano

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento Piano 1°.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

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

Note: L'unità immobiliare Fg.4 mapp. 4929 sub.704 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale, in quanto il Ctu, a seguito del sopralluogo esperito durante le operazioni peritali ed al riscontro di alcune difformità sia interne che esterne (ampliamento dell'apertura tra ingresso e soggiorno/pranzo e formazione di nuova porta finestra nella camera da letto che apre sul terrazzo), ha provveduto alla presentazione di apposita variazione Docfa per esatta rappresentazione che ha consentito l'aggiornamento della planimetria mantenendo invariati l'identificativo e la rendita catastale.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1.

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

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

Note: L'unità immobiliare Fg.4 mapp. 4929 sub.701 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1.

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

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

Note: L'unità immobiliare Fg.4 mapp. 4929 sub.702 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale.

Identificativo corpo: Vani accessori comuni Piano S1.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate sono l'apertura di due finestre, una in ogni locale ausiliario che aprono una sul cavedio e una sul posto auto Sub.705, inoltre è stato creato in locale ripostiglio nel sottoscala ed è stata creata una bussola d'ingresso sull'accesso esterno che dà sulla rampa carrale.

Regolarizzabili mediante: Pratiche catastali Docfa atte all'intestazione dell'u.i. ed alla predisposizione della nuova planimetria aggiornata.

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi irregolarità sopra descritte

Oneri di regolarizzazione	
N.2 pratiche Docfa, per l'intestazione e l'aggiornamento della planimetria, per quota spettante di 1/2.	€ 250,00
Totale oneri: € 250,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: L'unità immobiliare Fg.4 mapp. 4929 sub.707 non risulta rappresentata da nessuna planimetria, ma solo sull'elaborato planimetrico; inoltre dal sopralluogo effettuato dal ctu durante le o.p. si sono riscontrate alcune dif-

formità interne come l'apertura di due finestre, una in ogni locale ausiliario che aprono una sul cavedio e una sul posto auto Sub.705, inoltre è stato creato in locale ripostiglio nel sottoscala ed è stata creata una bussola d'ingresso sull'accesso esterno che dà sulla rampa carrale. Tali difformità andrebbero regolarizzate con pratiche catastali specifiche atte ad intestare l'u.i. e proponendo nuova planimetria catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 21/10/2016**. In forza di Vendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale Atto Sig.ri OMISSIS, nato a Bergamo il 14/08/1915, OMISSIS nato a Bergamo il 28/05/1901 e OMISSIS nata Bergamo IL 27/01/1923, ciascuno per i propri diritti ed in piena proprietà, al secondo luogo del rogito, vendono ai sig.ri OMISSIS nato a Bottanuco il 22/11/1939 e OMISSIS nata a Bottanuco il 23/06/1943, che comprano congiuntamente pro indiviso ed in parti uguali, appezzamento di terreno sito in comune di Bottanuco, da distinguersi in catasto terreni, giusto tipo frazionamento n.17 estratto 27167 del 16/10/1968 ed approvato dall'U.T.E. di Bergamo il 05/11/1968 col mappale 508/b di are 33.00 .Nei Patti Speciali viene specificato che "i compratori tutti lungo il confine nord del mappale 508(a e 508/b, acquistati con il presente atto dovranno destinare a strada una striscia di terreno della costante larghezza di m. 8,,00 sulla quale costituiscono servitù di passo pedonale e carrale nonché servitù di tubazione per fognatura, acquedotto e gasdotto, a favore della restante proprietà dei venditori, per intero o frazionamento".

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/10/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Vendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto di vendita i sig.ri OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Bottanuco il 22/11/1939 e OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a Bottanuco il 23/06/1943, coniugi in regime di separazione dei beni, vendono al Sig. OMISSIS c.f. OMISSIS, nato a l'Aquila (AQ) il 01/11/1977, in comune di Bottanuco, via Nazario Sauro sn, fabbricato ad uso magazzino, sorto su area distinta in C.T. con il mappale 4929 di are 7.00. composto da tre locali e wc, al piano terreno, con annesso portico ed area esclusiva pertinenziale. Agli effetti catastali si precisa che l'attuale mappale 4929, ente urbano di are 7.00 deriva dal mappale 2890 di are 8.00 in virtù di tipo mappale in data 15/06/1988 n. prot. BG0092775 e che il mappale 2890 di are 8.00 deriva dall'originario mappale 2890 (già 508/b) di are 33.00 in virtù di tipo frazionamento in data 04/05/1976 n.5/1976. In tale Atto viene specificato che "la parte acquirente è a conoscenza che l'area di pertinenza dell'immobile è interessata dal passaggio di condutture elettriche interrate al servizio del fabbricato condominiale posto al confine di sud e distinto con il mappale 2303, già di proprietà della parte alienante, a favore del quale deve intendersi pertanto costituita la relativa servitù per destinazione del padre di famiglia".

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Piano 1°

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 21/10/2016**. In forza di Vendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale Atto Sig.ri OMISSIS, nato a Bergamo il 14/08/1915, OMISSIS nato a Bergamo il 28/05/1901 e OMISSIS nata Bergamo IL 27/01/1923, ciascuno per i propri diritti ed in piena proprietà, al secondo luogo del rogito, vendono ai sig.ri OMISSIS nato a Bottanuco il 22/11/1939 e OMISSIS nata a Bottanuco il 23/06/1943, che comprano congiuntamente pro indiviso ed in parti uguali, appezzamento di terreno sito in comune di Bottanuco, da distinguersi in catasto terreni, giusto tipo frazionamento n.17 estratto 27167 del 16/10/1968 ed approvato dall'U.T.E. di Bergamo il 05/11/1968 col mappale 508/b di are 33.00 .Nei Patti Speciali viene specificato che "i compratori tutti lungo il confine nord del mappale 508(a e 508/b, acquistati con il presente atto dovranno destinare a strada una striscia di terreno della costante larghezza di m. 8,,00 sulla quale costituiscono servitù di passo pedonale e carrale nonché servitù di tubazione per fognatura, acquedotto e gasdotto, a favore della restante proprietà dei venditori, per intero o frazionamento".

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/10/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Vendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto di vendita i sig.ri OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Bottanuco il 22/11/1939 e OMISSIS, c.f. OMISSIS,

nata a Bottanuco il 23/06/1943, coniugi in regime di separazione dei beni, vendono al Sig. OMISSIS c.f. OMISSIS, nato a L'Aquila (AQ) il 01/11/1977, in comune di Bottanuco, via Nazario Sauro sn, fabbricato ad uso magazzino, sorto su area distinta in C.T. con il mappale 4929 di are 7.00. composto da tre locali e wc, al piano terreno, con annesso portico ed area esclusiva pertinenziale. Agli effetti catastali si precisa che l'attuale mappale 4929, ente urbano di are 7.00 deriva dal mappale 2890 di are 8.00 in virtù di tipo mappale in data 15/06/1988 n. prot. BG0092775 e che il mappale 2890 di are 8.00 deriva dall'originario mappale 2890 (già 508/b) di are 33.00 in virtù di tipo frazionamento in data 04/05/1976 n.5/1976. In tale Atto viene specificato che "la parte acquirente è a conoscenza che l'area di pertinenza dell'immobile è interessata dal passaggio di condutture elettriche interrato al servizio del fabbricato condominiale posto al confine di sud e distinto con il mappale 2303, già di proprietà della parte alienante, a favore del quale deve intendersi pertanto costituita la relativa servitù per destinazione del padre di famiglia".

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 21/10/2016. In forza di Vendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale Atto Sig.ri OMISSIS, nato a Bergamo il 14/08/1915, OMISSIS nato a Bergamo il 28/05/1901 e OMISSIS nata Bergamo IL 27/01/1923, ciascuno per i propri diritti ed in piena proprietà, al secondo luogo del rogito, vendono ai sig.ri OMISSIS nato a Bottanuco il 22/11/1939 e OMISSIS nata a Bottanuco il 23/06/1943, che comprano congiuntamente pro indiviso ed in parti uguali, appezzamento di terreno sito in comune di Bottanuco, da distinguersi in catasto terreni, giusto tipo frazionamento n.17 estratto 27167 del 16/10/1968 ed approvato dall'U.T.E. di Bergamo il 05/11/1968 col mappale508/b di are 33.00 .Nei Patti Speciali sviene specificato che "i compratori tutti lungo il confine nord del mappale 508(a e 508/b, acquistati con il presente atto dovranno destinare a strada una striscia di terreno della costante larghezza di m. 8,,00 sulla quale costituiscono servitù di passo pedonale e carrale nonché servitù di tubazione per fognatura, acquedotto e gasdotto, a favore della restante proprietà dei venditori, per intero o frazionamento".

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/10/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Vendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto di vendita i sig.ri OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Bottanuco il 22/11/1939 e OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a Bottanuco il 23/06/1943, coniugi in regime di separazione dei beni, vendono al Sig. OMISSIS c.f. OMISSIS, nato a L'Aquila (AQ) il 01/11/1977, in comune di Bottanuco, via Nazario Sauro sn, fabbricato ad uso magazzino, sorto su area distinta in C.T. con il mappale 4929 di are 7.00. composto da tre locali e wc, al piano terreno, con annesso portico ed area esclusiva pertinenziale. Agli effetti catastali si precisa che l'attuale mappale 4929, ente urbano di are 7.00 deriva dal mappale 2890 di are 8.00 in virtù di tipo mappale in data 15/06/1988 n. prot. BG0092775 e che il mappale 2890 di are 8.00 deriva dall'originario mappale 2890 (già 508/b) di are 33.00 in virtù di tipo frazionamento in data 04/05/1976 n.5/1976. In tale Atto viene specificato che "la parte acquirente è a conoscenza che l'area di pertinenza dell'immobile è interessata dal passaggio di condutture elettriche interrato al servizio del fabbricato condominiale posto al confine di sud e distinto con il mappale 2303, già di proprietà della parte alienante, a favore del quale deve intendersi pertanto costituita la relativa servitù per destinazione del padre di famiglia".

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 21/10/2016. In forza di Vendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale Atto Sig.ri OMISSIS, nato a Bergamo il 14/08/1915, OMISSIS nato a Bergamo il 28/05/1901 e OMISSIS nata Bergamo IL 27/01/1923, ciascuno per i propri diritti ed in piena proprietà, al secondo luogo del rogito, vendono ai sig.ri OMISSIS nato a Bottanuco il 22/11/1939 e OMISSIS nata a Bottanuco il 23/06/1943, che comprano congiuntamente pro indiviso ed in parti uguali, appezzamento di terreno sito in comune di Bottanuco, da distinguersi in catasto terreni, giusto tipo frazionamento n.17 estratto 27167 del 16/10/1968 ed approvato dall'U.T.E. di Bergamo il 05/11/1968 col mappale508/b di are 33.00 .Nei Patti Speciali sviene specificato che "i compratori tutti lungo il confine nord del mappale 508(a e 508/b, acquistati con il presente atto dovranno destinare a strada una striscia di terreno della costante larghezza di m. 8,,00 sulla quale costituiscono servitù di passo pedonale e carrale

nonché servitù di tubazione per fognatura, acquedotto e gasdotto, a favore della restante proprietà dei venditori, per intero o frazionamento".

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/10/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Vendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto di vendita i sig.ri OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Bottanuco il 22/11/1939 e OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a Bottanuco il 23/06/1943, coniugi in regime di separazione dei beni, vendono al Sig. OMISSIS c.f. OMISSIS, nato a L'Aquila (AQ) il 01/11/1977, in comune di Bottanuco, via Nazario Sauro sn, fabbricato ad uso magazzino, sorto su area distinta in C.T. con il mappale 4929 di are 7.00. composto da tre locali e wc, al piano terreno, con annesso portico ed area esclusiva pertinenziale. Agli effetti catastali si precisa che l'attuale mappale 4929, ente urbano di are 7.00 deriva dal mappale 2890 di are 8.00 in virtù di tipo mappale in data 15/06/1988 n. prot. BG0092775 e che il mappale 2890 di are 8.00 deriva dall'originario mappale 2890 (già 508/b) di are 33.00 in virtù di tipo frazionamento in data 04/05/1976 n.5/1976. In tale Atto viene specificato che "la parte acquirente è a conoscenza che l'area di pertinenza dell'immobile è interessata dal passaggio di condutture elettriche interrato al servizio del fabbricato condominiale posto al confine di sud e distinto con il mappale 2303, già di proprietà della parte alienante, a favore del quale deve intendersi pertanto costituita la relativa servitù per destinazione del padre di famiglia".

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Vani accessori comuni Piano S1

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

-Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/09/2023 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento riguarda gli immobili in comune di Bottanuco, identificati catastalmente al Catasto fabbricati al Foglio 4 mappale 4929 sub.701,702,703,704,705,706 e area urbana identificata al Foglio 4 mappale 5055. Si deve segnalare che di pertinenza alle unità immobiliari di cui al mappale 4926 ed oggetto di pignoramento vi sono il Sub. 707 quale bene comune censibile ai sub.703 e 704 (i due appartamenti) ed il Sub.708 quale bene comune non censibile a tutti i subalterni pignorati, compreso il sub.707. Dato che il pignoramento riguarda tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato, ed a queste competono le parti comuni di cui ai sub. 707 e 708, in caso di compravendita dei singoli lotti devono essere oggetto di trasferimento, anche tali subalterni dove per il sub. 708 quale bcnc essendo a partita speciale 1 rimane automaticamente confermata, ma per il sub.707 quale bene comune censibile attualmente priva di intestazione, dovrà essere prima intestata a nome dell'esecutato per poi essere inserita in atto di trasferimento all'aggiudicatario così da essere volturato a suo nome per la quota di 1/2 di competenza spettante al singolo lotto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Piano 1°

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/09/2023 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento riguarda gli immobili in comune di Bottanuco, identificati catastalmente al Catasto fabbricati al Foglio 4 mappale 4929 sub.701,702,703,704,705,706 e area urbana identificata al Foglio 4 mappale 5055. Si deve segnalare che di pertinenza alle unità immobiliari di cui al mappale 4926 ed oggetto di pignoramento vi sono il Sub. 707 quale bene comune censibile ai sub.703 e 704 (i due appartamenti) ed il Sub.708 quale bene comune non censibile a tutti i subalterni pignorati, compreso il sub.707. Dato che il pignoramento riguarda tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato, ed a queste competono le parti comuni di cui ai sub. 707 e 708, in caso di compravendita dei singoli lotti devono essere oggetto di trasferimento, anche tali subalterni dove per il sub. 708 quale bcnc essendo a partita speciale 1 rimane automaticamente confermata, ma per il sub.707 quale bene comune censibile attualmente priva di intestazione, dovrà essere prima intestata a nome dell'esecutato per poi essere inserita in atto di trasferimento

all'aggiudicatario così da essere volturato a suo nome per la quota di 1/2 di competenza spettante al singolo lotto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/09/2023 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento riguarda gli immobili in comune di Bottanuco, identificati catastalmente al Catasto fabbricati al Foglio 4 mappale 4929 sub.701,702,703,704,705,706 e area urbana identificata al Foglio 4 mappale 5055. Si deve segnalare che di pertinenza alle unità immobiliari di cui al mappale 4926 ed oggetto di pignoramento vi sono il Sub. 707 quale bene comune censibile ai sub.703 e 704 (i due appartamenti) ed il Sub.708 quale bene comune non censibile a tutti i subalterni pignorati, compreso il sub.707. Dato che il pignoramento riguarda tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato, ed a queste competono le parti comuni di cui ai sub. 707 e 708, in caso di compravendita dei singoli lotti devono essere oggetto di trasferimento, anche tali subalterni dove per il sub. 708 quale bcnc essendo a partita speciale 1 rimane automaticamente confermata, ma per il sub.707 quale bene comune censibile attualmente priva di intestazione, dovrà essere prima intestata a nome dell'esecutato per poi essere inserita in atto di trasferimento all'aggiudicatario così da essere volturato a suo nome per la quota di 1/2 di competenza spettante al singolo lotto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto coperto Piano S1

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/08/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/09/2023 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento riguarda gli immobili in comune di Bottanuco, identificati catastalmente al Catasto fabbricati al Foglio 4 mappale 4929 sub.701,702,703,704,705,706 e area urbana identificata al Foglio 4 mappale 5055. L'Unità immobiliare Sub. 707 (Bene comune Censibile ai due appartamenti sub.703 e 704) non risulta presente nell'atto di pignoramento; trattasi di pertinenze comuni attualmente prive di intestazione. Dato che il pignoramento riguarda tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato, ed a queste competono le parti comuni di cui ai sub. 707 e 708, in caso di compravendita dei singoli lotti, devono essere oggetto di trasferimento, anche tali subalterni dove per il sub. 708 quale bcnc essendo a partita speciale 1 rimane automaticamente confermata, ma per il sub.707 quale bene comune censibile attualmente priva di intestazione, dovrà essere prima intestata a nome dell'esecutato per poi essere inserita in atto di trasferimento all'aggiudicatario così da essere volturato a suo nome per la quota di 1/2 di competenza spettante al singolo lotto.

Dati precedenti relativi ai corpi: Vani accessori comuni Piano S1

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento Piano 1°

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Nazario Sauro, n. 6/B

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in Via Nazario Sauro, n. 6/B

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in Via Nazario Sauro, n. 6/B

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Vani accessori comuni Piano S1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Nazario Sauro, n. 6/B

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento Piano 1°

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, n. 6/B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna spesa.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il fabbricato non è costituito come Condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Il fabbricato con tutte le unità immobiliari che lo costituiscono ed oggetto della presente P.E. è stato costruito direttamente dal proprietario esecutato che non ha definito alcune tabelle millesimali riguardanti le varie u.i. presenti, tuttavia la superficie dei due appartamenti è pressoché simile pertanto è da ritenersi che i due appartamenti abbiano pari millesimi e quindi ad essi competano per pari quota di 500/1000 sui beni comuni censibili (Sub.707) mentre per beni comuni non censibili (Sub.708) essendo comuni a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato, queste ultime partecipano alla proporzionale quota di comproprietà su dette parti comuni, così come previste per legge e dal c.c. .

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per conformazione del fabbricato, i due appartamenti non risultano accessibili a soggetti diversamente abili con impedita capacità motoria su carrozzella in quanto dal vialetto dell'ingresso pedonale che conduce all'area esterna che cinge il fabbricato vi è un gradino alto più di 5cm e per raggiungere l'appartamento a piano primo occorre salire la scala comune che risulta priva di servo scala; pertanto i due appartamenti non risultano visitabili, ma solo adattabili, come previsto per legge.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo condominiale presente, mentre per le dotazioni si deve segnalare la presenza della piscina comune ed i suoi impianti di depurazione presenti nell'area giardino condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: A/2 con un EP gl,nren 53,11 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche esperite presso il catasto Energetico di Regione Lombardia (Cened) l'appartamento risulta esser provvisto di APE con Codice ident. n.1603400012921 valido sino al 20/12/2031.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ne sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà per 1/1. L'unità immobiliare risulta essere occupata da lui e dai suoi familiari (madre e fratelli/sorelle); inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, pertanto non grava a carico dell'esecutato alla data di stesura della presente perizia, alcuna spesa non pagata.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, n. 6/B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna spesa.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il fabbricato non è costituito come Condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Il fabbricato con tutte le unità immobiliari che lo costituiscono ed oggetto della presente P.E. è stato costruito direttamente dal proprietario esecutato che non ha definito alcuna tabella coi millesimi riguardanti le varie u.i. presenti, pertanto per i beni comuni non censibili (Sub.708) essendo comuni a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato, queste ultime partecipano alla proporzionale quota di comproprietà su dette parti comuni, così come previste per legge e dal c.c. .

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Sia il cancello carrabile che il sezionale d'ingresso al

corsello interno all' autorimessa comune sono ad apertura elettrica con comando a distanza, quindi l' unità in esame è da considerarsi accessibile, tuttavia dall' autorimessa la persona con impedita capacità motoria su carrozzella non ha poi possibilità di accedere ai due appartamenti in quanto la scala non è dotata di servoscala, risultando quindi solamente adattabile come da legge in materia.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo o dotazioni condominiali presenti.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: A/2 con un EP gl,nren 38,35 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di Autorimessa C/6 non riscaldata, quindi in base alla normativa vigente non soggetta a Certificazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l' immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ne sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà per 1/1. L' unità immobiliare risulta essere utilizzata da lui e dai suoi famigliari (madre e fratelli/sorelle); inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, pertanto non grava a carico dell' esecutato alla data di stesura della presente perizia, alcuna spesa non pagata.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, n. 6/B

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile: Nessuna spesa.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il fabbricato non è costituito come Condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Il fabbricato con tutte le unità immobiliari che lo costituiscono ed oggetto della presente P.E. è stato costruito direttamente dal proprietario esecutato che non ha definito alcuna tabella coi millesimi riguardanti le varie u.i. presenti, pertanto per i beni comuni non censibili (Sub.708) essendo comuni a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato, queste ultime partecipano alla proporzionale quota di comproprietà su dette parti comuni, così come previste per legge e dal c.c. .

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Sia il cancello carrale che il sezionale d' ingresso al corsello interno all' autorimessa comune sono ad apertura elettrica con comando a distanza, quindi l' unità in esame è da considerarsi accessibile, tuttavia dall' autorimessa la persona con impedita capacità motoria su carrozzella non ha poi possibilità di accedere ai due appartamenti in quanto la scala non è dotata di servoscala, risultando quindi solamente adattabile come da legge in materia.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo o dotazioni condominiali presenti.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: A/2 con un EP gl,nren 38,35 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di Autorimessa C/6 non riscaldata, quindi in base alla normativa vigente non soggetta a Certificazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l' immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ne sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà per 1/1. L' unità immobiliare risulta essere utilizzata da lui e dai suoi famigliari (madre e fratelli/sorelle); inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, pertanto non grava a carico dell' esecutato alla data di stesura della presente perizia, alcuna spesa non pagata.

Identificativo corpo: Vani accessori comuni Piano S1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, n. 6/B

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile: Nessuna spesa.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il fabbricato non è costituito come Condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Il fabbricato con tutte le unità immobiliari che lo costituiscono ed oggetto della presente P.E. è stato costruito direttamente dal proprietario esecutato che non ha definito alcune

tabelle millesimali riguardanti le varie u.i. presenti, tuttavia la superficie dei due appartamenti è pressoché simile pertanto è da ritenersi che i due appartamenti abbiano pari millesimi e quindi ad essi competano per pari quota di 500/1000 sui beni comuni censibili (Sub.707) mentre per beni comuni non censibili (Sub.708) essendo comuni a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato, queste ultime partecipano alla proporzionale quota di proprietà su dette parti comuni, così come previste per legge e dal c.c. .

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - I vani accessori comuni ai due appartamenti sono posti a piano interrato raggiungibili per mezzo del vano scala interno che risulta privo di servoscala, quindi tali locali non risultano visitabili, ma solo adattabili, come previsto per legge.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo condominiale presente, mentre per le dotazioni si deve segnalare la presenza della piscina comune ed i suoi impianti di depurazione presenti nell'area giardino condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche esperite presso il catasto Energetico di Regione Lombardia (Cened) tale unità immobiliare risulta esser provvisto di APE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, né sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà per 1/1. L'unità immobiliare risulta essere occupata da lui e dai suoi famigliari (madre e fratelli/sorelle); inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, pertanto non grava a carico dell'esecutato alla data di stesura della presente perizia, alcuna spesa non pagata.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Piano 1°

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come taverna, bagno e vani aus. al 60%, cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, locali tecnici, soffitte del 25%, i cavedi interrati al 15%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%. Per quanto riguarda i posti auto coperti presenti nell'ampia autorimessa, si ritiene di non valutare lo specifico posto auto ma di valutare l'intera autorimessa al 50% del valore unitario dei vani principali e di dividere la quotazione trovata per il numero dei posti auto presenti. In ultimo, per le aree esterne comuni quali cortile e giardino, il 10% fino alla superficie coperta del fabbricato e la restante parte al 2%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	118,24	1,00	118,24
Terrazzo e balconi	sup lorda di pavimento	56,57	0,30	16,97
1/2 Locale tecnico comune P. S1	sup lorda di pavimento	5,04	0,25	1,26
1/2 Area esterna comune P.T.	sup lorda di pavimento	79,32	0,10	7,93
1/2 Area esterna comune P.T.	sup lorda di pavimento	138,86	0,02	2,78
		398,03		147,18

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

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

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°Sem. 2023

Zona: Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Accessori:

Appartamento Piano 1° 1. Piscina	Posto al piano T Composto da Piscina ed impianti di depurazione Sviluppa una superficie complessiva di 30mq mq Valore a corpo: € 20000 Note: Il valore qui assegnato corrisponde alla quota di 1/2 di competenza all'appartamento sub.703
-------------------------------------	--

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come taverna, bagno e vani aus. al 60%, cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, locali tecnici, soffitte del 25%, i cavedi interrati al 15%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%. Per quanto riguarda i posti auto coperti presenti nell'ampia autorimessa, si ritiene di non valutare lo specifico posto auto ma di valutare l'intera autorimessa al 50% del valore unitario dei vani principali e di dividere la quotazione trovata per il numero dei posti auto presenti. In ultimo, per le aree esterne comuni quali cortile e giardino, il 10% fino alla superficie coperta del fabbricato e la restante parte al 2%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento	28,10	0,50	14,05
		28,10		14,05

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

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°Sem. 2023

Zona: Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 390

Valore di mercato max (€/mq): 550

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come taverna, bagno e vani aus. al 60%, cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, locali tecnici, soffitte del 25%, i cavedi interrati al 15%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%. Per quanto riguarda i posti auto coperti presenti nell'ampia autorimessa, si ritiene di non valutare lo specifico posto auto ma di valutare l'intera autorimessa al 50% del valore unitario dei vani principali e di dividere la quotazione trovata per il numero dei posti auto presenti. In ultimo, per le aree esterne comuni quali cortile e giardino, il 10% fino alla superficie coperta del fabbricato e la restante parte al 2%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento	28,10	0,50	14,05
		28,10		14,05

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°Sem. 2023

Zona: Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 390

Valore di mercato max (€/mq): 550

Identificativo corpo: Vani accessori comuni Piano S1

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come taverna, bagno e vani aus. al 60%, cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, locali tecnici, soffitte del 25%, i cavedi interrati al 15%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%. Per quanto riguarda i posti auto coperti presenti nell'ampia autorimessa, si ritiene di non valutare lo specifico posto auto ma di valutare l'intera autorimessa al 50% del valore unitario dei vani principali e di dividere la quotazione trovata per il numero dei posti auto presenti. In ultimo, per le aree esterne comuni quali cortile e giardino, il 10% fino alla superficie coperta del fabbricato e la restante parte al 2%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
1/2 Taverna e vani ausiliari comuni P. S1	sup lorda di pavimento	84,67	0,60	50,80
1/2 Cavedio comune P. S1	sup lorda di pavimento	2,48	0,15	0,37
		87,15		51,17

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°Sem. 2023

Zona: Centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1300

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto è da considerarsi unico e non divisibile in quanto trattasi di un appartamento con due posti auto coperti di pertinenza e quota di vani accessori comuni pertinenziali ed il mercato immobiliare predilige tale abbinamento.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento Piano 1°

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, n. 6/B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'appartamento, al momento del sopralluogo d'inizio o.p., è risultato occupato dal proprietario con i suoi familiari (madre e fratelli/sorelle), da considerarsi libero e non opponibile alla vendita.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, n. 6/B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il posto auto coperto, al momento del sopralluogo d'inizio o.p., è risultato occupato ed utilizzato dal proprietario con i suoi familiari (madre e fratelli/sorelle), da considerarsi libero e non opponibile alla vendita.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1

Posto auto [PA] sito in Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, n. 6/B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il posto auto coperto, al momento del sopralluogo d'inizio o.p., è risultato occupato ed utilizzato dal proprietario con i suoi familiari (madre e fratelli/sorelle), da considerarsi libero e non opponibile alla vendita.

Identificativo corpo: Vani accessori comuni Piano S1

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, n. 6/B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Tali locali accessori comuni, al momento del sopralluogo d'inizio o.p., sono risultati occupati dal proprietario con i suoi familiari (madre e fratelli/sorelle), da considerarsi libero e non opponibile alla vendita.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Come base di partenza si sono visionati le quotazioni immobiliari indicati da vari osservatori/preziosi immobiliari come il Listino dei prezzi dei fabbricati e aree di Bergamo e Provincia "VALORE CASA" Osservatorio Immobiliare 2023", edito da Litostampa di Bergamo, con la collaborazione di APPE Confedilizia, ASCOM Confcommercio, Centro studi Tecnocasa, Collegio dei Geometri di Bergamo, Ordine degli Ingegneri ed Architetti di Bergamo, ecc. ed il "LISTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI" di Bergamo e Provincia edito con il Patrocinio del Comune, della Provincia e Università degli Studi di Bergamo, edizione 2023, nonché le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2023. A seguire la valutazione è stata eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa secondo il metodo MCA, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quella del bene da valutare; calcolati così i valori medi di complessi immobiliari simili si è proceduto alla correzione di tali valori tenendo conto delle caratteristiche specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore medio dell'immobile in esame, quali le caratteristiche estrinseche che contraddistinguono il bene immobile descritto ai punti precedenti, in relazione alla sua destinazione urbanistica, alla sua posizione rispetto il centro abitato del paese, alla forma geometrica ed esposizione dell'immobile, alle strade di accesso, la vicinanza ad infrastrutture e servizi ecc., ma anche i caratteri intrinseci dell'edificio e dell'unità immobiliare, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, l'orientamento ecc.. Infine si specifica che la valutazione di mercato che ne scaturisce viene eseguita secondo le linee guida ABI.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bottanuco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Immobiliare Re/Max
 - Immobiliare.it
 - Osservatorio case Fiaip
 - Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 1500,00 min (Finiture normali)
 €/mq 1800,00 max (Finiture normali).

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento Piano 1°. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Piscina Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, 6/B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 264.924,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	118,24	€ 1.800,00	€ 212.832,00
Terrazzo e balconi	16,97	€ 1.800,00	€ 30.546,00
1/2 Locale tecnico comune P. S1	1,26	€ 1.800,00	€ 2.268,00
1/2 Area esterna comune P.T.	7,93	€ 1.800,00	€ 14.274,00
1/2 Area esterna comune P.T.	2,78	€ 1.800,00	€ 5.004,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 264.924,00
Valore corpo			€ 264.924,00
Valore accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 284.924,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 284.924,00

Posto auto coperto Piano S1. Posto auto [PA] Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, 6/B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.480,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto	14,05	€ 1.600,00	€ 22.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.480,00
Valore corpo			€ 22.480,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.480,00

Posto auto coperto Piano S1. Posto auto [PA] Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, 6/B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.480,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto	14,05	€ 1.600,00	€ 22.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.480,00
Valore corpo			€ 22.480,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.480,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 22.480,00
------------------------------------	-------------

Vani accessori comuni Piano S1. Magazzini e locali di deposito [C2]
Bottanuco (BG), Via Nazario Sauro, 6/B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.106,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
1/2 Taverna e vani ausiliari comuni P. S1	50,80	€ 1.800,00	€ 91.440,00
1/2 Cavedio comune P. S1	0,37	€ 1.800,00	€ 666,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.106,00
Valore corpo			€ 92.106,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.106,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.106,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Piano 1°	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Piscina	147,18	€ 284.924,00	€ 284.924,00
Posto auto coperto Piano S1	Posto auto [PA]	14,05	€ 22.480,00	€ 22.480,00
Posto auto coperto Piano S1	Posto auto [PA]	14,05	€ 22.480,00	€ 22.480,00
Vani accessori comuni Piano S1	Magazzini e locali di deposito [C2]	51,17	€ 92.106,00	€ 92.106,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 21.099,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.308,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 398.582,50
Valore diritto e quota	€ 398.582,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 398.582,50
---	--------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Siccome il proprietario è un privato e non sono trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, se la cessione avviene da privato a favore di imprese o di altro privato, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione Iva, inoltre potrà essere utilizzato il regime fiscale agevolato 1° casa nel caso di acquisto da parte di altro privato.

Allegati

- A] Verbale di sopralluogo;
- B] Planimetrie catastali;
- C] Visure storiche catastali;
- D] Estratto mappa catastale;
- E] Documentazione fotografica generale del fabbricato, interne delle unità immobiliari;
- F] Elaborato grafico con rilievo delle unità immobiliari;
- G] Ispezioni Ipotecarie;
- H] Note di Iscrizione e Trascrizione;
- I] Documentazione edilizia da accesso atti al comune;
- L] Attestati di prestazione energetica appartamenti;
- M] Certificato stato civile dell'esecutato;
- N] Copia atto di acquisto e di provenienza al ventennio;
- O] Pratica catastale Docfa, variazioni per aggiornamento.

24-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Omissis