

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 319/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Lilia Rota Sperti
Codice fiscale: RTSLI69T58L388N
Studio in: Via del Colle 1 - 24069 Trescore Balneario
Telefono: 035944772
Fax: 3355288951
Email: studiorotasperti@gmail.com
Pec: lilia.rotasperti@archiworldpec.it

Beni in **Cazzano Sant'andrea (BG)**
Località/Frazione
Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

INDICE

Lotto: 001 - abitazione a piano terra con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	5
Corpo: A - abitazione a piano terra con autorimessa.....	5
Corpo: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A - abitazione a piano terra con autorimessa	7
Corpo: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto	8
3. PRATICHE EDILIZIE.....	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	12
Corpo: A - abitazione a piano terra con autorimessa.....	12
Corpo: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	12
Corpo: A - abitazione a piano terra con autorimessa.....	13
Corpo: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: A - abitazione a piano terra con autorimessa.....	14
Corpo: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
Corpo: A - abitazione a piano terra con autorimessa.....	15
Corpo: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: A - abitazione a piano terra con autorimessa.....	17
Corpo: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: A - abitazione a piano terra con autorimessa.....	18
Corpo: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
Corpo: A - abitazione a piano terra con autorimessa.....	19

Corpo: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21
Regime fiscale della vendita	21

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2026 alle 11:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lilia Rota Sperti

Data nomina: 20-10-2025

Data giuramento: 22-10-2025

Data sopralluogo: 05-11-2025

Cronologia operazioni peritali: 22/10/2025: scaricato documenti Fascicolo, reperito piante catastali, richiesto appuntamento all'archivio notarile per titolo di proprietà (fissato al 22/12/2025), reperito visure storiche mappa catastale e elenco immobili, indagine ipotecaria;

23/10/2025: inoltrato domanda di accesso agli atti (pratiche edilizie) al Comune;

29/10/2025: indagine urbanistica previsioni PGT;

30/10/2025: inoltrato istanza di correzione intestazione catastale all'Agenzia del Territorio;

30/10/2025: richiesto certificati anagrafe;

05/11/2025: primo sopralluogo all'immobile insieme ad incaricato del custode giudiziario;

20/11/2025: accesso atti in Comune di Cazzano Sant'Andrea;

26/11/2025: secondo sopralluogo all'immobile e chiesto all'ufficio tecnico di recuperare la pratica edilizia di rifacimento del tetto che non recuperata all'accesso atti del 20 novembre;

11/12/2025: sopralluogo all'Archivio di Stato Notarile per richiedere copia del titolo di proprietà;

08/01/2026: evasione istanza di rettifica catastale e presentazione Denuncia di Variazione per avvenuta fusione del sub 3 con il sub 4;

12/01/2026: approvazione Docfa, richiesto nuova pianta catastale e visure.

Beni in **Cazzano Sant'andrea (BG)**
Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Lotto: 001 - abitazione a piano terra con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - abitazione a piano terra con autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Note: Data annotazione OMISSIS. Con provvedimento del Tribunale di Bergamo in OMISSIS è stato omologato il verbale di separazione personale sottoscritto il OMISSIS fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio del OMISSIS registrato OMISSIS .

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, Proprieta' 1/1, comune Cazzano Sant'Andrea, **foglio 3, particella 254, subalterno 705**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale 144 mq ; escluse le aree scoperte 144 mq, rendita € 468,68, indirizzo Via Mazzini n. 17, piano T-1S, scheda catastale Denuncia di Variazione del 09/01/2026 n. BG0003068.

Derivante da: VARIAZIONE del 09/01/2026 Pratica n. BG0003068 in atti dal 12/01/2026 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3068.1/2026); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/11/2001 Pratica n. 361431 in atti dal 05/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12248.1/2001); VARIAZIONE del 22/04/1999 in atti dal 22/04/1999 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. D02517.1/1999); FUSIONE del 17/03/1986 in atti dal 15/05/1990 (n. 3585/1986).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nel titolo di proprietà non si fa riferimento a millesimi di proprietà. Veniva però precisato che costituiscono parti comuni degli immobili oggetto di donazione e divisione il cortile al piano terra e le scale, privi di un proprio identificativo catastale.

Confini: corte e giardino comuni su tutti i lati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietario per la quota di 1/1, comune Cazzano Sant'Andrea, foglio 3, particella 254, subalterno 703, indirizzo Via Adare 17, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq , superficie 13 mq, rendita € € 22,83

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. COSTITUZIONE del 03/05/1999 in atti dal 03/05/1999 UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A 3/254/701 3/254/702 (n. F02558.1/1999).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nel titolo di proprietà non si fa riferimento a millesimi di proprietà. Veniva però precisato che costituiscono parti comuni degli immobili oggetto di donazione e divisione il cortile al piano terra e le scale, privi di un proprio identificativo catastale.

Confini: terrapieno su due lati, corsello scoperto comune, autorimessa altra proprietà (sub 704).

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento, precisando che le originarie particelle 254 sub 3 e 4 sono state soppresse e da esse è derivata la particella 254 sub 705 per effetto della Denuncia di Variazione approvata in data 12/01/2026 Pratica n. BG0003068 presentata dalla sottoscritta per il necessario aggiornamento catastale. Difatti la sottoscritta, constatato con sopralluogo che l'autorimessa già al sub 4 è stata trasformata in camera da letto ed annessa all'abitazione sub 3, per altro a seguito di regolare pratica edilizia, ha provveduto a presentare la summenzionata Denuncia di Variazione catastale per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica. Conseguentemente a tale Denuncia di Variazione, si può attestare la conformità catastale.

Identificativo corpo: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

OMISSIS

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

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Note: Data annotazione OMISSIS. Con provvedimento del Tribunale di Bergamo in data OMISSIS è stato omologato il verbale di separazione personale sottoscritto il OMISSIS fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio del OMISSIS registrato OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietario per la quota di 1/2;

nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietario per la quota di 1/2.,

comune Cazzano Sant'Andrea, **foglio 3, particella 254, subalterno 702,**

categoria C/2, classe 1, consistenza 120 mq, superficie 153 mq, rendita € € 198,32

scheda catastale Den Var. prot. D0146.1/1999 del 16-03-1999, indirizzo Via Adare 17, piano 2,

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/11/2001 Pratica n. 361431 in atti dal 05/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12248.1/2001);

FRAZIONAMENTO del 16/03/1999 in atti dal 16/03/1999 DIVISIONE (n. D01460.1/1999).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nel titolo di proprietà non si fa riferimento a millesimi di proprietà. Veniva però precisato che costituiscono parti comuni degli immobili oggetto di donazione e divisione il cortile al piano terra e le scale, privi di un proprio identificativo catastale.

Confini: prospetto su cortile e giardino comune.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Cazzano Sant'Andrea è un comune di circa 1700 abitanti situato in Val Gandino, alla sinistra orografica del fiume Serio, dista circa 24 chilometri a nord-est dal capoluogo orobico. Il territorio comunale è interamente collinare, con un'altitudine compresa tra i 412 m s.l.m. e gli 858, con il centro storico distribuito in modo uniforme a circa 500 m.s.l.m. Le unità immobiliari pignorate sono poco distanti dal centro del paese e ricadono in una zona residenziale vicina a attività produttive.

Caratteristiche zona: periferica area collinare

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (dista 700 metri), Oratorio (dista 600 metri), Chiesa parrocchiale (dista 750 metri), negozio alimentari e farmacia (distanza 400 metri), scuole elementari (distanza 300 metri), scuola dell'infanzia (dista 400 metri)

Caratteristiche zone limitrofe: miste: residenziali/industriali

Importanti centri limitrofi: Gandino.

Attrazioni paesaggistiche: Monte Farno.

Attrazioni storiche: Basilica di Gandino.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus dista 500 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A - abitazione a piano terra con autorimesse

L'appartamento di abitazione e la porzione indivisa di sottotetto pignorati fanno entrambi parte di una palazzina di tre piani fuori terra con giardino comune. L'appartamento è identificato col sub 705 (già sub 3 e 4) ed è posto al piano terra, con locale caldaia al piano interrato. Il piano primo della palazzina è occupato da un altro alloggio, non interessato dal pignoramento.

L'autorimessa esclusiva (sub 703) pignorata fa invece parte di un corpo di fabbrica interrato edificato nel giardino nel 1988; è accessibile da Via Mazzini per mezzo di uno scivolo carrabile scoperto.

L'alloggio di abitazione ha accesso indipendente dal giardino ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno con caminetto d'angolo monoblocco a convezione, corridoio, due bagni e tre camere da letto, nonché locale caldaia al piano interrato. Ha affaccio su quattro lati (prevalenti i lati sud e est), è termoa autonomo ed è stato ristrutturato internamente nel 2002; l'intervento ha comportato anche il rifacimento degli impianti e la realizzazione ex-novo del secondo bagno-lavanderia.

Caratteristiche costruttive

La palazzina è stata edificata nel 1964; l'originario tetto con struttura in legno è stato completamente rifatto nel 1984.

E' realizzata con muratura portante in foratoni spessore 30 cm, con finitura esterna ad intonaco civile. Le strutture orizzontali sono costituite da solai di tipo misto aventi la luce max di 4,50 e spessore 18 cm con travetti armati interasse 40 cm. La copertura è a falde, con struttura in cemento armato e manto in coppi.

L'unità abitativa pignorata presenta finiture interne così articolate: pavimentazioni in ceramica, controsoffitti in cartongesso, serramenti esterni in legno con vetrocamera, porte interne a battente in legno tamburato con specchiatura in vetro, di non recente fattura; porta d'ingresso in legno massello blindata; impianto di riscaldamento del tipo autonomo a gas-metano con corpi scaldanti in alluminio, impianto elettrico ed idrico-sanitario sottotraccia di tipo tradizionale.

Il locale caldaia, con accesso dall'esterno, ha altezza interna di soli 1,90 m ed è stato suddiviso in due piccoli vani con disimpegno, uno dei quali (il vano sul lato opposto all'ingresso) ospita la caldaia dell'altro appartamento non pignorato. Conseguentemente di fatto è costituita una servitù d'uso, pur essendo la proprietà del locale caldaia esclusiva del debitore.

L'autorimessa è singola di dimensioni: altezza interna 2.35 metri. dimensioni utili: larghezza 2,75 m; lunghezza 4,90 m. Dotata di basculante ad apertura manuale con telaio in alluminio zincato e doghe in legno, impianto elettrico e di illuminazione, rubinetto acqua; il pavimento è in battuto di cemento, le pareti e il soffitto sono ad intonaco civile non tinteggiato. Accessibile da corsello scoperto condominiale con rampa in cls e cancello elettrico.

Superficie lorda di circa 144,31

E' posto al piano: Terra e Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1964 (unità abitativa) 1988 (autorimessa)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002 (unità abitativa)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno catastale 705; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 la maggior parte dei locali

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Complessivamente la palazzina, pur se risalente a circa 60 anni fa, si presenta ben mantenuta e ad esame visivo non sono evidenti crepe, tracce di condensa o infiltrazioni d'acqua. Il tetto è stato completamente rifatto nel 1984. L'alloggio pignorato, come anzidetto, è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria nel 2002 e risulta ben conservato e pienamente abitabile. Pure l'autorimessa, del 1988, è in buono stato di conservazione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	adeguamento nel 2001
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo, nuovo impianto a gas metano uso domestico per riscaldamento e produzione acqua calda e cottura dei cibi
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno 2002
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	nel soggiorno è anche installato un caminetto monoblocco a convezione forzata alimentato a legna.
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 B - porzione indivisa di 1/2 del sottotetto

L'unità immobiliare sub 702, di proprietà del debitore per quota indivisa di $\frac{1}{2}$, è un sottotetto finito al rustico, cioè privo di pavimento, di tinteggiatura del soffitto e delle pareti, nonché di impianto di riscaldamento. E' accessibile dalla scala interna a doppia rampa della palazzina. E' dotato di finestre ai lati e di lucernari in falda di tetto, questi ultimi privi di serramento tamponati con elementi provvisori. E' adibito a soffitta di deposito ma per la sua elevata altezza interna si presta ad essere trasformato in unità abitativa. L'attuale altezza interna all' imposta è di 1,85 m quella al colmo è di 2,95 m (alle quali andrà detratto lo spessore di pavimento e il sottofondo per impianti da realizzare).

Superficie complessiva di circa mq **140,55**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984 il tetto (struttura e manto di copertura)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno catastale 702; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 media (se si aggiunge lo spessore di pavimento e sottofondo impianti attualmente non esistenti)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il tetto è stato completamente rifatto nel 1984 e ad esame visivo non sono evidenti crepe, tracce di condensa o infiltrazioni d'acqua. Il sottotetto è finito al rustico.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Numero pratica: 10/1964

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: nuova costruzione in via Adare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/1964 al n. di prot.

Rilascio in data 21/06/1964 al n. di prot. 400

Abitabilità/agibilità in data 13/06/1966 al n. di prot.

NOTE: Inizio Lavori dichiarato: 03/11/1964; Fine Lavori 30/05/1966; Denuncia Cementi Armati prot. 1448 Prefettura Bergamo in data 10/04/1964; Collaudo Cementi Armati depositato in Prefettura in data 18/?/1966 prot. n. 1448.

Si costruiva un edificio monofamiliare di due piani più soffitta: l'alloggio di abitazione era al piano primo mentre il piano terra era destinato a locali di servizio ed autorimessa.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione a piano terra con autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Numero pratica: 08/1984

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: sistemazione tetto

Oggetto: rifacimento struttura tetto con sopralzo

Presentazione in data 30/03/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 04/08/1984 al n. di prot. 275

NOTE: rimozione del tetto con manto di copertura in amianto e nuova realizzazione di tetto con struttura in c.a. e manto di copertura in tegole. Cambia la conformazione delle falde del tetto e la loro pendenza, aumentando l'altezza al colmo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione a piano terra con autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Numero pratica: 47/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47)

Per lavori: formazione appartamento al piano terra e locale caldaia interrato

Oggetto: condono edilizio

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

Rilascio in data 22/04/1988 al n. di prot. 47/c

Abitabilità/agibilità in data 08/08/1988 al n. di prot. 47

NOTE: riguarda la trasformazione dei locali accessori (cantina e ripostigli) a piano terra in un appartamento di abitazione mentre l'autorimessa che esisteva nella palazzina rimaneva tale (entrambe le u.i., giàsub 3 e 4, sono oggetto del presente pignoramento).

Nella domanda di condono non è espressamente specificato che si vuole sanare anche la differente sagoma del tetto e la differente disposizione delle aperture di facciata e nemmeno lo scostamento di alcune misure e la traslazione della posizione dell'edificio rispetto al progetto originario (Licenza edilizia 10/1964). Però negli elaborati grafici del condono tali elementi sono correttamente rappresentati e pertanto sono stati legittimati.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione a piano terra con autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Numero pratica: 11/1988

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia Onerosa

Per lavori: nuova costruzione ad uso box

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/1988 al n. di prot. 338

Rilascio in data 21/03/1988 al n. di prot. 11 R.C. - n. 670 P.G.

NOTE: Inizio dei lavori dichiarato: 06/06/1988.

Riguarda la costruzione ex novo di un corpo di fabbrica interrato con corsello e scivolo carrabile scoperti e composto da due autorimesse, ubicato nel giardino comune.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione a piano terra con autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Numero pratica: 28/1998 R.C.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: esecuzione dei lavori relativi alle modifiche interne e ala parziale cambio di destinazione d'uso da s.n.r. a s.u. (da autorimessa a camera da letto).

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/05/1998 al n. di prot. 1642

Rilascio in data 24/06/1998 al n. di prot. 1846

NOTE: Presso l'Archivio Comunale non è reperibile il fascicolo della Concessione Edilizia. La pratica è comunque superata dalla successiva Variante con DIA 25/2001.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione a piano terra con autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Numero pratica: 25/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA - Denuncia Inizio Attività

Per lavori: modifiche interne, Variante alla Concessione Edilizia 28 del 24-06-1998

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/12/2001 al n. di prot. 3478

NOTE: Comunicazione di Fine Lavori protocollata al n. 278 in data 23/01/2002.

Trattasi di variante alla C.E. 28/1998 presentata per la sistemazione dell'appartamento a piano terra, nel modulo della DIA è scritto: "per realizzazione di una bussola interna all'ingresso e di alcuni tavolati oltre che la mancata realizzazione di altri".

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione a piano terra con autorimessa

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione a piano terra con autorimessa

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Numero pratica: 10/1964

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: nuova costruzione in via Adare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/1964 al n. di prot.

Rilascio in data 21/06/1964 al n. di prot. 400

Abitabilità/agibilità in data 13/06/1966 al n. di prot.

NOTE: Inizio Lavori dichiarato: 03/11/1964; Fine Lavori 30/05/1966; Denuncia Cementi Armati prot. 1448 Prefettura Bergamo in data 10/04/1964; Collaudo Cementi Armati depositato in Prefettura in data 18/7/1966 prot. n. 1448. Si costruiva un edificio monofamiliare di due piani più soffitta: l'alloggio di abitazione era al piano primo mentre il piano terra era destinato a locali di servizio ed autorimessa.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Numero pratica: 08/1984

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: sistemazione tetto

Oggetto: rifacimento struttura tetto con sopralzo

Presentazione in data 30/03/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 04/08/1984 al n. di prot. 275

NOTE: rimozione del tetto con manto di copertura in amianto e nuova realizzazione di tetto con struttura in c.a. e manto di copertura in tegole. Cambia la conformazione delle falde del tetto e la loro pendenza, aumentando l'altezza al colmo.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Numero pratica: 47/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: formazione appartamento al piano terra e locale caldaia interrato

Oggetto: condono edilizio

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

Rilascio in data 22/04/1988 al n. di prot. 47/c

Abitabilità/agibilità in data 08/08/1988 al n. di prot. 47

NOTE: Nella domanda di condono non è espressamente specificato che si vuole sanare anche la differente sagoma del tetto e la differente disposizione delle aperture di facciata e nemmeno lo scostamento di alcune misure e la traslazione della posizione dell'edificio rispetto al progetto originario (Licenza edilizia 10/1964). Però negli elaborati grafici del condono tali elementi sono correttamente rappresentati e pertanto sono stati legittimati.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Numero pratica: 11/1988

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia Onerosa

Per lavori: nuova costruzione ad uso box

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/1988 al n. di prot. 338

Rilascio in data 21/03/1988 al n. di prot. 11 R.C. - n. 670 P.G.

NOTE: Inizio dei lavori dichiarato: 06/06/1988. La pratica non è propriamente riferita all'u.i. qui descritta, viene riportata solamente per completezza. Riguarda la costruzione ex novo di un corpo di fabbrica interrato con corsello e scivolo carrabile scoperti e composto da due autorimesse, ubicato nel giardino comune.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Numero pratica: 25/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA - Denuncia Inizio Attività

Per lavori: modifiche interne, Variante alla Concessione Edilizia 28 del 24-06-1998

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/12/2001 al n. di prot. 3478

NOTE: Comunicazione di Fine Lavori protocollata al n. 278 in data 23/01/2002. Nel modulo della DIA è scritto: "per realizzazione di una bussola interna all'ingresso e di alcuni tavolati oltre che la mancata realizzazione di altri". La pratica non è propriamente inerente l'u.i. qui descritta, viene riportata solo per completezza.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Numero pratica: 28/1998 R.C.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: esecuzione dei lavori relativi alle modifiche interne e ala parziale cambio di destinazione d'uso da s.n.r. a s.u. (da autorimessa a camera da letto).

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/05/1998 al n. di prot. 1642

Rilascio in data 24/06/1998 al n. di prot. 1846

NOTE: Presso l'Archivio Comunale non è reperibile il fascicolo della Concessione Edilizia. La pratica è comunque superata dalla successiva Variante con DIA 25/2001. La pratica non è propriamente inerente l'u.i. qui descritta, viene riportata solo per completezza.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto

Dati precedenti relativi ai corpi: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - abitazione a piano terra con autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'ultimo provvedimento edilizio rilasciato per l'unità abitativa, la DIA 25/2001, appaiono le seguenti modeste difformità: 1) non è stata eseguita l'autorizzata parete in cartongesso per la formazione di cabina armadio all'interno di una camera da letto; 2) Sono stati realizzati controsoffitti in cartongesso nella maggior parte dei locali dell'alloggio pignorato senza che questi siano indicati nella pratica edilizia e così pure per la controparete in cartongesso di testata del letto nella camera matrimoniale. In merito si precisa che i controsoffitti sono stati realizzati per abbassare l'eccessiva altezza degli ambienti e che le nuove altezze interne rispettano le altezze minime di legge; 3) E' stato installato un caminetto monoblocco a convezione nel soggiorno senza che fosse indicato nella pratica edilizia; 4) nel locale caldaia di proprietà esclusiva sono stati realizzati dei tavolati divisorii non indicati nel provvedimento edilizio autorizzativo.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione

Onorario professionale e sanzione (€ 1000,00)

€ 2.500,00

Totale oneri: € 2.500,00

Note: Si precisa che presso l'archivio comunale non è reperibile la tavola della Concessione edilizia 28/1998, per cui non si può escludere che i divisorii nel locale caldaia siano stati autorizzati con detta pratica edilizia, di cui la DIA 25/2001 sopra citata è solo una variante.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Lo stato di fatto differisce dallo stato legittimato dai provvedimenti edilizi rilasciati per l'edificio di cui fanno parte le u.i. pignorate per misure (entro il 2%) che si possono considerare tolleranze costruttive e conseguentemente non costituiscono violazione edilizia. Difatti il comma 1 art. 34-bis DPR 380/2001 così recita: "Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo."

Identificativo corpo: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nelle falde di tetto sono stati ricavati dei lucernari (n. 4 circa) che non sono rappresentati né nella concessione edilizia del 1984 per rifacimento del tetto, né nella tavola del condono edilizio del 1986.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria e preventiva autorizzazione paesaggistica

Oneri di regolarizzazione

Onorario professionale per SCIA in sanatoria e paesaggistica più sanzione, quota parte di 1/2

€ 1.500,00

Totale oneri: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Lo stato di fatto del sottotetto differisce dallo stato legittimato dai provvedimenti edilizi rilasciati per l'edificio di cui fanno parte le u.i. pignorate per misure (entro il 2%) che si possono considerare tolleranze costruttive e conseguentemente non costituiscono violazione edilizia. Difatti il comma 1 art. 34-bis DPR 380/2001 così recita: "Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo."

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - abitazione a piano terra con autorimessa.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 9 del 15/04/2013 pubblicato sul BURL del 22/05/2023
Zona omogenea:	Ambito B1/a: di contenimento dello stato di fatto. Vincolo di tutela ambientale Rio Re, art. 142 comma 1c del D.Lgs. 42/2004, area di interesse paesaggistico.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22 AMBITI B1: DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO NORME GENERALI Gli ambiti edificati di contenimento allo stato di fatto B1, di cui si conferma la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, di cui all'art. 20, sono indicati nella planimetria del Piano delle Regole con specifico contrassegno di zona e di tipologia urbanistico-edilizia individuata sulla base delle specifiche condizioni del loro attuale assetto urbanistico ed edilizio. Le tipologie urbanistico-edilizie individuate sono: 1. B1.a: ambiti già edificati che presentano problematiche di inserimento ambientale. 2. B1.b: ambiti già edificati in adiacenza ed a valle del centro storico; 3. B1.c: ambiti già edificati in contesti di interesse ambientale; 4. B1.d: ambiti edificati già soggetti a pianificazione attuativa. 5. B1.e: ambiti edificati a nord del centro storico. Ai soli fini del presente articolo, il volume preesistente è quello dei corpi di fabbrica emergenti, calcolato come all'art. 6 delle presenti norme, ma valutato all'intradosso delle strutture di copertura e computando in esso ogni volume comunque destinato, usabile o non. Inoltre per gli edifici di nuova costruzione o di ricostruzioni totali, sono previsti incentivi volumetrici nelle quantità e alle condizioni seguenti: art. 11 c 5_LR 12/2005 10% della volumetria residenziale a condizione che l'intervento edilizio rientri nella classe energetica A. I diritti volumetrici derivanti dagli incentivi spettanti potranno essere insediati nell'ambito anche in supero della Df prevista. AMBITI B1.a In tali ambiti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, e il recupero ai soli fini abitativi dei sottotetti mediante sopralzo fino ad un massimo di m. 0,50 della quota di imposta esterna della gronda (tetto), anche in deroga alle altezze previste per la zona.; le pendenze delle falde di copertura dovranno essere contenute fra il 35 e il 45% di pendenza. Sono ammesse anche le ricostruzioni parziali o totali nei limiti della volumetria esistente e con l'osservanza delle prescrizioni di arretramento e/o rispetto stradale previste dalle tavole di Piano. E' inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari (L. 24.03.89 n° 122) garantendo la copertura del fabbisogno aggiuntivo di parcheggi indotto dalla sopraelevazione. Nei lotti non edificati considerati liberi ai sensi del successivo art. 44 delle presenti norme è consentita l'edificazione entro i seguenti limiti massimi: $v\text{ If} = 1,50\text{ mc/mg}$ $v\text{ Rc} = 30\%$ $v\text{ Dc}$, De, Ds = valgono i disposti dell'art. 7 $v\text{ h} = 8,60\text{ m}$.
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:	If=1,50 mc/mq (sup-catastale lotto 720 mq)
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	8,60 metri
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	possibilità di recupero del sottotetto ai fini abitativi. Si ricorda che la porzione di sottotetto pignorata corrisponde alla quota di 1/2 indivisa.

L'ipotesi del recupero del sottotetto è la più vantaggiosa sia sotto l'aspetto economico (non è necessaria la modifica della sagoma del tetto) sia sotto l'aspetto della maggiore superficie lorda recuperabile (140,55 mq) rispetto alla residua disponibilità di superficie nel caso di un eventuale ampliamento (79 mq complessivo da ripartirsi tra i 2 proprietari). Il tutto da verificare presso l'U.T. comunale al momento della presentazione del progetto.

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

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

Identificativo corpo: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 9 del 15/04/2013 pubblicato sul BURL del 22/05/2023
Zona omogenea:	Ambito B1/a: di contenimento dello stato di fatto. Vincolo di tutela ambientale rio Re, art. 142 comma 1c del D.Lgs. 42/2004, area di interesse paesaggistico (quindi qualsiasi progetto riguardante gli
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22 AMBITI B1: DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO (vedasi quanto riportato al corpo A)
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:	If=1,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	30% (superficie catastale del lotto 720 mq)
Altezza massima ammessa:	8,60 metri
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	possibilità di recupero del sottotetto ai fini abitativi. Si ricorda che la porzione di sottotetto pignorata corrisponde alla quota di 1/2 indivisa. L'ipotesi del recupero del sottotetto è la più vantaggiosa sia sotto l'aspetto economico (non è necessaria la modifica della sagoma del tetto) sia sotto l'aspetto della maggiore superficie lorda recuperabile (140,55 mq) rispetto alla residua disponibilità di superficie nel caso di un eventuale ampliamento (79 mq complessivo da ripartirsi tra i 2 proprietari). Il tutto da verificare presso l'U.T. comunale al momento della presentazione del progetto.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - abitazione a piano terra con autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

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

Note: La sottoscritta, constatato con sopralluogo che l'autorimessa già al sub 4 è stata trasformata in camera da letto ed annessa all'abitazione sub 3, peraltro a seguito di regolare pratica edilizia, ha provveduto a presentare la Denuncia di Variazione catastale per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica,

approvata in data 12/01/2026 Pratica n. BG0003068. Conseguentemente a tale Denuncia di Variazione, si può attestare la conformità catastale.

Identificativo corpo: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario ante ventennio al 12/11/1998:

OMISSIS nato a Gandino il 30 settembre 1935 c.f. RTTFNC35P30D905U;

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietari per quota indivisa di 1/2 ciascuno; **proprietario/i**. In forza di atto ante ventennio.

Titolare/Proprietario dal 12/11/1998 al 21/02/2002:

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS proprietaria per la quota di 2/3;

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS proprietario per la quota di 1/6;

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS proprietario per la quota di 1/6. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, non risultano trascrizioni portanti l'accettazione di tale eredità da parte dei chiamati.; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione legittima in morte del signor OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS deceduto in data OMISSIS. L'eredità del signor OMISSIS, tra cui i beni immobiliari oggetto di pignoramento, si è devoluta in pari quote ai succitati: coniuge OMISSIS (già proprietaria della rimanente quota indivisa di 1/2) ed ai figli OMISSIS.

Titolare/Proprietario dal 21/02/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i):

OMISSIS nato ad OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietario per la quota intera della piena proprietà In forza di atto di donazione e divisione - a rogito di notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS RP.

Note: Il suddetto atto di donazione e divisione in data OMISSIS a rogito del dott. OMISSIS, notaio in OMISSIS, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS e OMISSIS, con cui: a) in primo luogo la signora OMISSIS donava ai figli OMISSIS e OMISSIS, in pari quote fra gli stessi, il diritto di comproprietà indivisa per la quota di sua spettanza pari a 2/3 (due terzi) delle unità immobiliari site in Comune di Cazzano Sant'Andrea e censite al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3 part. 254 sub. 3, 4, 703 e 704, nonché il diritto di nuda comproprietà indivisa per la quota di sua spettanza pari a 2/3 (due terzi), riservandosi la donante il diritto di usufrutto vitalizio, delle unità immobiliari site in Comune di Cazzano Sant'Andrea e censite al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3 part. 254 sub. 701 e 702; b) in secondo luogo i signori OMISSIS e OMISSIS procedevano alla divisione delle unità immobiliari site in Comune di Cazzano Sant'Andrea e censite al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3 part. 254 sub. 3, 4, 701, 703 e 704, e precisamente veniva assegnato al signor OMISSIS il diritto di piena proprietà delle unità immobiliari censite con la part. 254 sub. 3, 4 e 703. mentre al signor OMISSIS veniva assegnato il diritto di piena proprietà della part. 254 sub 704 nonché il diritto di comproprietà indivisa per la quota di un terzo ed il diritto di nuda comproprietà indivisa per la quota di due terzi della part. 254 sub. 701. Nel medesimo atto veniva precisato che l'unità immobiliare di cui alla part. 254 sub. 702 permaneva di competenza dei signori OMISSIS e OMISSIS per la quota di comproprietà indivisa di un sesto ciascuno e per la quota di nuda comproprietà indivisa di un terzo ciascuno, essendo il diritto di usufrutto per la quota di due terzi di competenza della signora OMISSIS; Decesso dell'usufruttuaria signora OMISSIS in data OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione a piano terra con autorimessa

Titolare/Proprietari ante ventennio al 12/11/1998:

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietari per quota indivisa di 1/2 ciascuno;. In forza di atto

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS proprietaria per la quota di 2/3;
OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS proprietario per la quota di 1/6;
OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietario per la quota di 1/6. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, non risultano trascrizioni portanti l'accettazione di tale eredità da parte dei chiamati.; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione legittima in morte del signor OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS deceduto in data OMISSIS. L'eredità del signor OMISSIS, tra cui i beni immobiliari oggetto di pignoramento, si è devoluta in pari quote ai succitati: coniuge OMISSIS (già proprietaria della rimanente quota indivisa di 1/2) ed ai figli OMISSIS e OMISSIS.

OMISSIS nato ad OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, proprietario per la quota di 1/2 della piena proprietà.). In forza di atto di donazione e divisione - a rogito di notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il suddetto atto di donazione e divisione in data OMISSIS a rogito del dott. OMISSIS, notaio in OMISSIS, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS e OMISSIS, con cui: a) in primo luogo la signora OMISSIS donava ai figli OMISSIS e OMISSIS, in pari quote fra gli stessi, il diritto di comproprietà indivisa per la quota di sua spettanza pari a 2/3 (due terzi) delle unità immobiliari site in Comune di Cazzano Sant'Andrea e censite al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3 part. 254 sub. 3, 4, 703 e 704, nonchè il diritto di nuda comproprietà indivisa per la quota di sua spettanza pari a 2/3 (due terzi), riservandosi la donante il diritto di usufrutto vitalizio, delle unità immobiliari site in Comune di Cazzano Sant'Andrea e censite al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3 part. 254 sub. 701 e 702; b) in secondo luogo i signori _____ procedevano alla divisione delle inità immobiliari site in Comune di Cazzano Sant'Andrea e censite al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3 part. 254 sub. 3, 4, 701, 703 e 704, e precisamente veniva assegnato al signor Rottigni Flvio il diritto di piena proprietà delle unità immobiliari censite con la part. 254 sub. 3, 4 e 703. mentre al signor _____ veniva assegnato il diritto di piena proprietà della part. 254 sub. 704 nonché il diritto di comproprietà indivisa per la quota di un terzo ed il diritto di nuda comproprietà indivisa per la quota di due terzi della part. 254 sub. 701. Nel medesimo atto veniva precisato che l'unità immobiliare di cui alla part. 254 sub. 702 permaneva di competenza dei signori _____ per la quota di comproprietà indivisa di un sesto ciascuno e per la quota di nuda comproprietà indivisa di un terzo ciascuno. Essendo il diritto di usufrutto per la quota di due terzi di competenza della signora _____ Decesso dell'usufruttuaria si ignora OMISSIS in data OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS contro OMISSIS, Derivante da: contratto di mutuo ipotecario; A rogito di notaio OMISSIS in data 24/10/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; Note: Durata anni 20. Grava sulle u.i. site in Comune di Cazzano Sant'Andrea e censite al C.F: al foglio 3 particella 254 sub 3, 4 e 703. Contro OMISSIS e OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS, quest'ultima quale soggetto debitore non datore di ipoteca.

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di OMISSIS c.f. OMISSIS in data 03/06/2025 ai nn. OMISSIS Grava sulle u.i. site i Comune di Cazzano Sant'Andrea e censite al C.F. fg. 3 particella 254 sub 3, 4, 703 e sulla quota di 1/2 indivisa della particella 254 sub 702.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione a piano terra con autorimessa

- **Iscrizione di ipoteca** Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2005 ai nn. OMISSIS:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: contratto di mutuo ipotecario; A rogito di notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; Note: Durata anni 20. Grava sulle u.i. site in Comune di Cazzano Sant'Andrea e censite al C.F. al foglio 3 particella 254 sub 3, 4 e 703. Contro OMISSIS e OMISSIS, nata a OMISSIS c.f. OMISSIS, quest'ultima quale soggetto debitore non datore di ipoteca.

- **Trascrizione pregiudizievole iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2025 ai nn. OMISSIS;**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS c.f. OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS Grava sulle u.i. site i Comune di Cazzano Sant'Andrea e censite al C.F. fg. 3 particella 254 sub 3, 4, 703 e sulla quota di 1/2 indivisa della particella 254 sub 702.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - abitazione a piano terra con autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cazzano Sant'andrea (BG), Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17) nessun gravame.

Identificativo corpo: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cazzano Sant'andrea (BG), Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17) nessun gravame.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - abitazione a piano terra con autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cazzano Sant'andrea (BG), Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non costituito in condominio.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nel titolo di proprietà non sono indicati millesimi di proprietà condominiale. Veniva però precisato che costituiscono parti comuni degli immobili oggetto di donazione e divisione il cortile al piano terra e le scale, privi di un proprio identificativo catastale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento pignorato è posto al piano terra e con qualche modesta modifica muraria e adeguamento locale bagno può essere reso accessibile a soggetti diversamente abili. L'autorimessa ha larghezza troppo esigua per consentire l'utilizzo a persona su sedia a rotelle.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

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: nessuno.

Avvertenze ulteriori: nessuna.

Identificativo corpo: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cazzano Sant'andrea (BG), Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non costituito in condominio.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): nel titolo di proprietà non si fa riferimento a millesimi di proprietà. Veniva però precisato che costituiscono parti comuni degli immobili oggetto di donazione e divisione il cortile al piano terra e le scale, privi di un proprio identificativo catastale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

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: nessuno.

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - abitazione a piano terra con autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell'abitazione è stato determinato computando la superficie lorda, cioè comprensiva dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati per l'intero spessore se confinanti con l'esterno e per 1/2 del loro spessore se a confine con altre u.i. La superficie del locale caldaia è stata ragguagliata con percentuale di decremento del 40%, per via delle modeste dimensioni e altezza interna di soli 1,90 m. La consistenza dell'auto- rimessa è stata espressa in superficie non residenziale cioè la superficie effettivamente utilizzabile al netto dei muri; la sua valutazione è stata fatta a corpo e non a misura.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie commerciale
locali di abitazione	sup lorda di pavimento	140,55	1,00	140,55
Locale caldaia	sup lorda di pavimento	9,40	0,40	3,76
		149,95		144,31

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- 2025

Zona: unica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Accessori:

A - abitazione a piano terra con autorimessa
1. Autorimessa

Identificato al n. foglio 3 particella 254 sub 703
Posto al piano S1 - interrato
Composto da un unico locale accessibile dal corsello scoperto condominiale
Sviluppa una superficie complessiva di 13,50 mq utile interna mq
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € 12000
Note: Autorimessa singola dimensioni: altezza interna 2.35 metri. dimensioni utili: larghezza 2,75 m; lunghezza 4,90 m. Dotata di basculante ad apertura manuale con telaio in alluminio zincato e doghe in legno, impianto elettrico e di illuminazione, rubinetto acqua; il pavimento è in battuto di cemento, le pareti e il soffitto sono ad intonaco civile non tinteggiato. Accessibile da corsello scoperto condominiale con rampa in cls e cancello elettrico. il tutto in buono stato di conservazione.

Identificativo corpo: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del sottotetto è stata conteggiata computando lo spessore dei muri perimetrali per l'intero spessore e computando per 1/2 lo spessore dei muri che lo delimitano dalla scala comune. La superficie lorda che ne deriva è stata poi ragguagliata con percentuale di decremento del 50%, in considerazione della sua finitura al rustico.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie commerciale
sottotetto al rustico H media = 2,80 m	sup lorda di pavimento	140,55	1,00	140,55
		140,55		140,55

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni immobiliari costituenti il lotto non sono comodamente né convenientemente divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - abitazione a piano terra con autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cazzano Sant'andrea (BG), Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cazzano Sant'andrea (BG), Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Occupato da: indivisamente occupato dal debitore esecutato e dall'altro comproprietario (non debitore).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta con metodo comparativo-sintetico prendendo a riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture.

Sono state prese informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate delle aree di Bergamo e provincia e Listino Prezzi Immobili della Provincia di Bergamo edito da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari).

Nel caso specifico la valutazione ha tenuto conto favorevolmente delle ampie dimensioni dell'alloggio, tali che si potrebbe prestare anche ad un possibile frazionamento in due appartamenti. Altri aspetti considerati positivamente sono la dotazione di un'autorimessa, e lo stato di conservazione dell'alloggio, ristrutturato nel 2002 ed in generale dell'edificio di cui fa parte. Quanto alla porzione indivisa di comproprietà dell'ampio sottotetto finito al rustico, ha inciso favorevolmente la sua elevata altezza di colmo e di imposta, tali da consentire una futura trasformazione in abitazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cazzano Sant'Andrea;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona.

12.3 Valutazione corpi:

A - abitazione a piano terra con autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa Cazzano Sant'andrea (BG), Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 180.387,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali di abitazione	140,55	€ 1.250,00	€ 175.687,50
Locale caldaia	3,76	€ 1.250,00	€ 4.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 180.387,50

Valore Finale € 180.387,50

Valore corpo € 180.387,50

Valore accessori € 12.000,00

Valore complessivo intero € 192.387,50

Valore complessivo diritto e quota € 192.387,50

B - pozione indivisa di 1/2 del sottotetto. Magazzini e locali di deposito [C2] Cazzano Sant'andrea (BG), Via Giuseppe Mazzini n. 17 (ex via Adare 17)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.330,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sottotetto al rustico H media = 2,80 m	140,55	€ 600,00	€ 84.330,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.330,00

Valore Finale € 84.330,00

Valore corpo € 84.330,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 84.330,00

Valore complessivo diritto e quota 1/2 € 42.165,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - abitazione a piano terra con autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa	144,31	€ 192.387,50	€ 192.387,50
B - porzione indivisa di 1/2 del sottotetto	Magazzini e locali di deposito [C2]	140,55	€ 84.330,00	€ 42.165,00
Valore complessivo del lotto (A+B)				€ 234.522,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti: € 230.522,50

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita è esente dall'applicazione dell'imposta IVA dato che si applica il regime previsto dall'art. 1, nota II bis, della tariffa, parte prima, allegata al testo Unico delle disposizioni sull'imposta di registro (DPR 26 aprile 1986 n. 131) e s.m.i., giacché il trasferimento è effettuato da parte di soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione di casa di abitazione non di lusso (secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969).

Allegati

1. Mappa catastale;
2. Elenco immobili;
3. Pianta catastali;
4. Visure storiche catastali;
5. Certificati Anagrafe (di residenza, stato di famiglia e estratto dell'atto di stato libero);
6. Titolo di proprietà;
7. Permessi edilizi;
8. Agibilità e Collaudo statico;
9. Rilievo stato di fatto
10. Documentazione fotografica.

L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Rota Sperti