

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 522/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Bruno Colleoni  
**Codice fiscale:** CLLBRN54P08B434Z  
**Studio in:** Piazza S. Vittore 41 - 24040 Bottanuco  
**Telefono:** 03519961418  
**Email:** ing.colleoni@cheapnet.it  
**Pec:** bruno.colleoni@ingpec.eu

Beni in **Brembate (BG)**  
Vicolo Consoli n. 6d

## INDICE

### Lotto: 001 - Abitazione al 1° piano

|   |    |
|---|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> ..... | 4  |
| Corpo: Appartamento .....   | 4  |
| <b>2. DESCRIZIONE</b> .....   | 4  |
| DESCRIZIONE GENERALE .....  | 4  |
| Corpo: Appartamento .....   | 5  |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....                                       | 7  |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....                                    | 7  |
| Corpo: Appartamento .....   | 7  |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....                                  | 8  |
| Corpo: Appartamento .....   | 8  |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....                                    | 8  |
| Corpo: Appartamento .....   | 8  |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....                        | 9  |
| Corpo:.....   | 9  |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....                              | 9  |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....                     | 9  |
| Corpo: Appartamento .....   | 9  |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....                 | 10 |
| Corpo: Appartamento .....   | 10 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....                        | 10 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....                                      | 10 |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....                      | 11 |
| Criterio di stima .....   | 11 |
| Fonti d'informazione .....  | 11 |
| Valutazione corpi.....  | 11 |
| Adeguamenti e correzioni della stima.....                               | 11 |
| Prezzo base d'asta del lotto.....                                       | 12 |
| Regime fiscale della vendita .....                                      | 12 |

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 20-03-2024 alle 10:00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Bruno Colleoni

**Data nomina:** 23-11-2023

**Data giuramento:** 23-11-2023

**Data sopralluogo:** 15-12-2023

### **Cronologia operazioni peritali:**

- Accettazione incarico 23 nov. 2023
- Richiesta copia atto al notaio Mannarella 24 nov. 2023
- Accessi telematici Ufficio del Territorio (AdE) 24 e 25 nov. 2023
- Contatti ed accordi col dott. Di Taranto della IVG di Bg custode 24 e 27 nov. 2023
- Richiesta di accesso al SUE del Comune di Brembate 25 nov. 2023
- Ricognizioni dei luoghi 25 e 30 nov. 2023
- Richiesta del certificato di stato civile al Comune di Brembate 27 nov. 2023
- Richiesta conferma di abitazione disabitata alla Polizia di Brembate 27 nov. 2023
- Accesso al Comune di Brembate 13 dic. 2023
- Tentativo di accesso col custode e fabbro 14 dic. 2024
- Accesso all'abitazione e rilievi di verifica 15 dic. 2023
- Accesso telematico al Catasto energetico regionale 11 gen. 2024
- Richiesta di correzione numero civico al Catasto 13 gen. 2024
- Redazione della perizia e selezione degli allegati 11-16 gen. 2024
- Consegna perizia al creditore e debitore 15 gen. 2024

Beni in **Brembate (BG)**  
Vicolo Consoli n. 6d

## **Lotto: 001 - Abitazione al 1° piano**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo Consoli n. 6d**

Note: Il numero civico riscontrato in sito (vedi fotografie) è il 6d. Pertanto, non risulta corretto il numero civico riportato in Catasto (4).

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Risulta coniugato mediante matrimonio contratto il OMISSIS. Secondo l'atto di acquisto (20/06/2003 notaio F. Mannarella), risulta coniugato in regime di separazione dei beni per il diritto di appartenenza.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS,

foglio BS/5, particella 891, subalterno 702, indirizzo Vicolo Consoli n. 4, piano 1, comune BREMBATE, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5, superficie 82, rendita € 130,15

Confini: A Nord scale e ballatoio comuni, a Est altro fabbricato del mappale 1042, a Sud interspazio tra fabbricati e a Ovest altro fabbricato del mappale 248.

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

Si riscontrano i dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il fabbricato è ubicato nel centro storico di Brembate a circa 400 m in linea d'aria dalla Chiesa parrocchiale e dal Municipio. In fondo al vicolo Consoli si accede ad un cortile di pertinenza di vari fabbricati attraversando un portico.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** Centro storico a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi di vicinato e pubblici esercizi del centro.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Capriate a 3 km, Bergamo a 18 km.

**Principali collegamenti pubblici:** Locatelli Bus per Bergamo e Dalmine con fermata a circa 400 m.

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento**

Il fabbricato di tre piani fuori terra comprende tre abitazioni e si affaccia a Nord sul cortile d'accesso da vicolo Consoli e a Sud su altre aree cortilizie. Le pareti perimetrali ad Est ed a Ovest sono in aderenza ad altri fabbricati. Si accede all'abitazione del primo piano attraverso una scala esterna, comune con l'abitazione del 2° piano, e un corridoio comune. L'inizio della scala al piano Terra nell'ampio cortile è contrassegnato dal numero civico 6d di vicolo Consoli.

L'abitazione è composta da un soggiorno di 19,7 mq utili, una cucina di 15,5 mq, un disimpegno di 1,6 mq, una camera da letto di 13,2 mq e un bagno 4,2 mq. La superficie totale, al netto dei muri, è pertanto di circa 54,2 mq. Il soggiorno è separato dalla cucina da un muretto alto un metro. Dalla cucina, attraverso una porta-finestra, si accede ad un terrazzo fornito di ringhiera metallica di circa 14 mq. Cucina e soggiorno prendono luce dalla porta-finestra sul terrazzo posteriore a Sud. La camera da letto si affaccia con una finestra verso le scale esterne comuni. Una finestrella dà aria e luce al bagno.

L'ampio cortile Nord con accesso da vicolo Consoli è condiviso con altri fabbricati.

Superficie complessiva lorda di circa mq **92,00**

È posto al piano: primo

L'edificio è di antica costruzione

L'edificio è stato ristrutturato nel 1993

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

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:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** L'abitazione, attualmente priva di fornitura idrica, di gas metano e di energia elettrica, risente dello stato di abbandono che dura da alcuni anni.

### Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive |  |
|-----------------------------------|--|
| <i>Infissi esterni</i>            | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>metallo</b><br>protezione: <b>persiane</b><br>materiale protezione: <b>metallo</b><br>condizioni: <b>da normalizzare</b>         |
| <i>Infissi interni</i>            | tipologia: <b>a soffietto e scorrevoli</b><br>materiale: <b>legno</b><br>condizioni: <b>mediocri</b>   |
| <i>Pareti esterne</i>             | materiale: <b>muratura</b><br>coibentazione: <b>inesistente</b><br>rivestimento: <b>intonaco civile</b><br>condizioni: <b>da normalizzare</b>  |
| <i>Pavim. Interna</i>             | materiale: <b>parquet incollato</b><br>condizioni: <b>da normalizzare</b><br>Riferito limitatamente a: Soggiorno, camera e cucina  |
| <i>Pavim. Interna</i>             | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>Riferito limitatamente a: Bagno e disimpegno.  |
| <i>Plafoni</i>                    | materiale: <b>stabilitura</b><br>condizioni: <b>da normalizzare</b>  |
| <i>Portone di ingresso</i>        | tipologia: <b>anta singola a battente</b><br>materiale: <b>del tipo blindato</b><br>condizioni: <b>da ristrutturare</b><br>Riferito limitatamente a: porta di accesso dal corridoio comune |

|                     |   |
|---------------------|---|
| <i>Rivestimento</i> | ubicazione: <b>bagno</b><br>materiale: <b>ceramica</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>  |
| <i>Scale</i>        | posizione: <b>esterne a rampe parallele</b><br>rivestimento: <b>al rustico</b><br>condizioni: <b>da normalizzare</b><br>Riferito a scale comuni |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| <b>Impianto elettrico:</b>                                  |   |
|---|---|
| <i>Esiste impianto elettrico</i>                            | SI  |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>                   | Risale, presumibilmente, all'intervento edilizio del 1992-93.                         |
| <i>Note</i>   | Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell' impianto elettrico.        |
| <b>Riscaldamento:</b>                                       |   |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i>                     | SI  |
| <i>Tipologia di impianto</i>                                | A circolazione d'acqua, radiatori e caldaietta in cucina                              |
| <i>Stato impianto</i>                                       | Non in uso da anni.   |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>                   | Risale, presumibilmente, all'intervento edilizio del 1992-93.                         |
| <i>Note</i>   | Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell' impianto di riscaldamento. |
| <b>Condizionamento e climatizzazione:</b>                   |   |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | NO  |
| <b>Impianto antincendio:</b>                                |   |
| <i>Esiste impianto antincendio</i>                          | NO  |



Prima rampa delle scale col numero civico



Pavimento in parquet



Porta di accesso

### 3. PRATICHE EDILIZIE

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Modifiche interne

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 02/07/1992 al n. di prot. 6769

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Riguardava l'abitazione al mapp. 891 sub. 3 da cui ha avuto origine l'appartamento del sub 702.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo Consoli n. 6d**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel 1998, secondo le risultanze catastali, fu eseguito il frazionamento dell'unità abitativa originaria di cui al mapp. 891 sub 3 distribuita su due piani, al piano terra e al piano

primo. Dal frazionamento sono nate le abitazioni contrassegnate dal sub. 701 al piano Terra ed Interrato e dal sub 702 al primo piano. Manca un titolo edilizio a legittimazione del frazionamento. Inoltre, si riscontra una difformità del tavolato divisorio del bagno rispetto alla Comunicazione Inizio lavori del 1992. Lo stesso tavolato è rappresentato, invece, correttamente sulla planimetria catastale. Delle tre porte sui disegni, verso il corridoio interno, solo una è quella in essere: quella in corrispondenza del soggiorno, mentre le altre due sono state murate.

Regolarizzabili mediante: CILA o SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Disegni e documentazione aggiornati della unità abitativa derivata dal frazionamento.

| Oneri di regolarizzazione                         |            |
|---|------------|
| Sanzione, onorario e spese del tecnico incaricato | € 2.000,00 |
| <b>Totale oneri: € 2.000,00</b>                   |            |

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

Note: Non risultano in Comune ulteriori pratiche edilizie che abbiano interessato l'immobile in oggetto. La conformità edilizia è subordinata alla presentazione della sanatoria in Comune.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo Consoli n. 6d**

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano Governo del Territorio   |
| In forza della delibera:  | Consiglio Comunale n. 23 del 14 settembre 2012   |
| Zona omogenea:  | Ambito di valorizzazione dei "tessuti storici".  |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art. 31 - Sono previsti diversi gradi di intervento sui fabbricati del centro storico.   |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO   |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO   |
| Altro:  | Il PGT non consente aumenti di volume. Gli interventi edilizi che eccedono la manutenzione ordinaria sono soggetti ad una specifica normativa per il centro storico. Vedi in allegato l'art. 31 della normativa. |

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo Consoli n. 6d**

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

Note: Nella planimetria catastale sono riportate al piano terra due piccole cabine comuni che non esistono più (probabilmente demolite). Così delle tre porte di accesso dal corridoio comune del primo piano, che compaiono nella planimetria, ne esiste oggi una sola, quella in corrispondenza del soggiorno. Anche il terrazzo posteriore non corrisponde alla descrizione catastale. Tuttavia, poiché le differenze riscontrate non hanno rilevanza ai fini del classamento, in ottemperanza della normativa catastale, non si ritiene necessario aggiornare la pianta in Catasto.



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:** OMISSIS

di piena proprietà **proprietario/i ante ventennio** fino al **20/06/2003**. In forza di scrittura privata di compravendita autenticata - a rogito di OMISSIS, in data 04/02/2000, al n. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 07/02/2000, al n. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS

dal 20/06/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data 20/06/2003, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 25/06/2003, al n. OMISSIS.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 20/09/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/06/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 156000; Importo capitale: € 78000; Note: In rinnovazione di ipoteca volontaria n. OMISSIS del 25-06-2003.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS Spa contro OMISSIS; Derivante da: Garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 12/10/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/10/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 157500; Importo capitale: € 105000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro ██████████; Derivante da: Atto esecutivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 27/02/2013 al n. 1454 iscritto/trascritto OMISSIS a Bergamo in data 30/05/2013 al n. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 04/10/2023 al n. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/10/2023 al n. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**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**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Brembate (BG), Vicolo Consoli n. 6d**

Non risultano gravami quali censo, livello o uso civico a carico dell'immobile

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:** Non risultano spese di natura condominiale scadute ed insolute.

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato nell'atto di compravendita.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'abitazione non è accessibile ai soggetti diversamente abili per via delle scale di accesso esterne.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non noto.

**Note Indice di prestazione energetica:** Dalla consultazione del Catasto energetico regionale non risultano Attestati di Prestazione Energetica rilasciati per l'unità immobiliare.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano vincoli di prelazione dello Stato.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano cause in corso, né atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la consistenza si fa riferimento alle superfici lordi determinate secondo le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", allegato C del D.P.R. 138/1998.

| Destinazione        | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---------------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Vani principali     | sup lorda di pavimento | 78,00        | 1,00         | 78,00                  |
| Terrazzo posteriore | sup lorda di pavimento | 14,00        | 0,30         | 4,20                   |
|                     |                        | <b>92,00</b> |              | <b>82,20</b>           |

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 30% dei balconi e dei terrazzi.

### 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: Brembate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è d'interesse il procedimento di divisione.

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Libero

Note: L'abitazione, attualmente sprovvista della fornitura idrica, del gas metano e di energia elettrica, risulta disabitata da tempo.

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

Ci si avvale del consueto criterio dei parametri medi forniti dalle fonti statistiche.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Ponte San Pietro;

Ufficio tecnico di Brembate (Sportello Unico Edilizia);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

**12.3 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]  
Brembate (BG), Vicolo Consoli n. 6d**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.650,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Vani principali                                   | 78,00                         | € 750,00               | € 58.500,00               |
| Terrazzo posteriore                               | 4,20                          | € 750,00               | € 3.150,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 61.650,00               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 61.650,00               |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 61.650,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 61.650,00               |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>    | <i>Immobile</i>                  | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento | Abitazione di tipo popolare [A4] | 82,20                   | € 61.650,00                          | € 61.650,00                   |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.165,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: € 2.000,00

Arrotondamento € -485,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 53.000,00

Valore diritto e quota € 53.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 53.000,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Essendo il debitore esecutato proprietario quale soggetto privato, la vendita è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo. E' dovuta invece l'imposta di registro.

**Allegati**

- 1 - Fotografie
- 2 - Planimetria ed estratto mappa catastali
- 3 - Pianta e sezione estratti dalla Comunicazione Inizio Lavori del 1992
- 4 - Visura catastale storica al 13-1-2024
- 5 - Titolo abilitativo edilizio CIL 6769/1992
- 6 - Atto di compravendita del 20-6-2003
- 7 - Estratto PGT del Comune di Brembate
- 8 - Trascrizione atto di matrimonio dell' esecutato
- 9 - Richiesta correzione numero civico al Catasto
- 10 - Scheda di controllo secondo il modello del Tribunale

Bottanuco, 15-01-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Bruno Colleoni**

**All'ill.mo Sig. Giudice LUCA FAZIO  
TRIBUNLE di BERGAMO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 522/2023 Reg. Es.Imm.**

promossa da: **DOVALUE Spa**  
contro XXXXXXXXXX

Nomina esperto alla stima 23-nov-23  
Giuramento 23-nov-23  
Udienza art. 569 C.P.C: 20-mar-24

**INTEGRAZIONE**  
della PERIZIA DI STIMA  
depositata il 16 gennaio 2024

Io sottoscritto ing. Bruno Colleoni, iscritto all' Albo degli ingegneri della Provincia di Bergamo al n. 1539, in relazione all'incarico ricevuto quale esperto estimatore,

**A SEGUITO**

- dell'avvenuta registrazione da parte degli uffici del Catasto di Bergamo della mia istanza per la correzione del numero civico riportato negli atti catastali per l'unità immobiliare abitativa in vicolo Consoli a Brembate, oggetto di esecuzione;

**CONSEGNA**


ad integrazione ed aggiornamento dei documenti della perizia depositata:

- 1) La visura catastale aggiornata (riporta correttamente il numero civico 6/D in luogo del n. 4);
- 2) Il file in formato RTF degli identificativi catastali col num. civico corretto.

Con osservanza

Bottanuco 23 gennaio 2024

l'esperto estimatore



dott.ing.Bruno Colleoni

Allegati: come sopra





> **Dati di superficie**

Totale: **82 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **82 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
21/12/1999, prot. n. D09011

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

> 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])  
nato in [REDACTED]  
[REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 20/06/2003 Pubblico ufficiale MANNARELLA  
FRANCESCO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.  
32528 - COMPRAVENDITA Nota presentata con  
Modello Unico n. 20589.1/2003 Reparto PI di  
BERGAMO in atti dal 26/06/2003

> **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di BREMBATE (B137)

Numero immobili: **1** Rendita: **euro 130,15** Vani: **3,5**

> **Totale generale**

**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: **1** Rendita: **euro 130,15** Vani: **3,5**

**Catasto Terreni**

Totale immobili: **0**

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

*Legenda*

*a) A/4: Abitazioni di tipo popolare*

*b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*

TRIBUNALE DI BERGAMO  
Reg. Es. Imm n. 522/2023  
GIUDICE: Dott. LUCA FAZIO  
ESPERTO ALLA STIMA: Ing. Bruno COLLEONI  
CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG di BERGAMO

## **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

### **Lotto: 001 – Abitazione al 1° piano**

Catasto Fabbricati, Comune di Brembate, Sezione BS, Foglio 5, Particella 891

Abitazione in vicolo Consoli n. 6/D, sub 702, Piano 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani,  
Superficie catastale 82 m<sup>2</sup>, Rendita 130,15 euro.



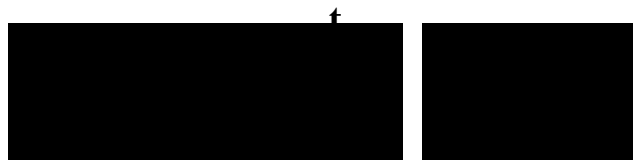
# **TRIBUNALE DI BERGAMO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 522/23 Reg.Es.**

promossa da

**DOVALUE Spa**

mandataria di PRISMA SPV Srl



Rapporto di valutazione

**Allegato 1**

**Fotografie**



1 Passaggio coperto di accesso al cortile da vicolo Consoli



2 Il fabbricato bianco del mappale 891 con le scale esterne sul cortile



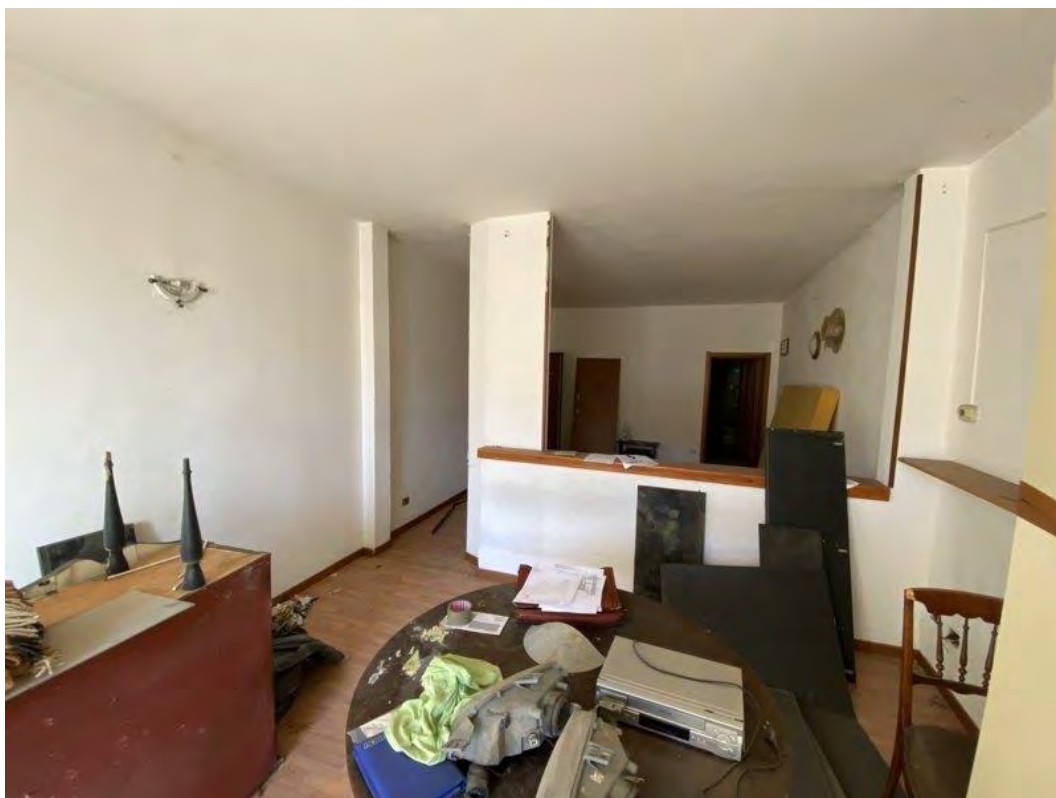
3 La porta dell'abitazione dal soggiorno



4 Il soggiorno separato da un muretto dalla cucina



5 La cucina con la porta-finestra verso il terrazzo a Sud



6 La cucina e il soggiorno con la porta in fondo verso la zona notte



7 La camera da letto con la finestra verso le scale



8 Il bagno



9 Il terrazzo posteriore verso Sud



10 La facciata Sud del fabbricato vista dal terrazzo

# **TRIBUNALE DI BERGAMO**

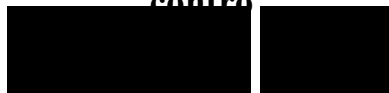
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 522/23 Reg.Es. Imm.**

promossa da

**DOVALUE Spa**

**mandataria di PRISMA SPV Srl**

contro



Rapporto di valutazione

**Allegato 2**

**Planimetria  
ed estratto mappa  
catastali**

MODULARIO  
F. rig. rend. 497

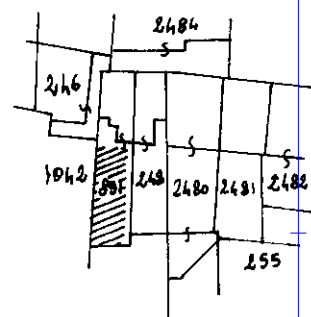


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

1117  
200

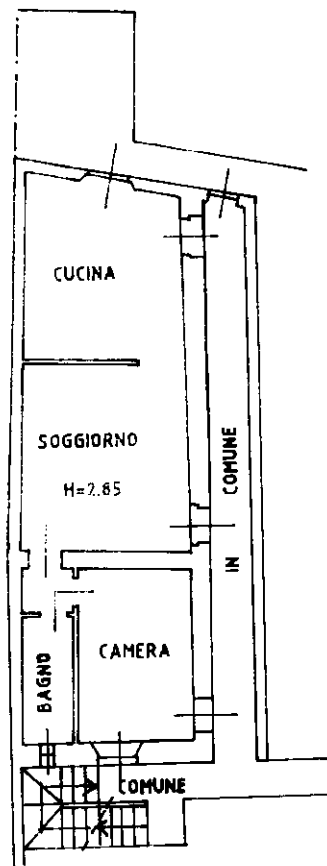
Planimetria di u.i.u. in Comune di **BREMBATE** via **VIC. CONSOLI** civ. **4**

SOSTITUZIONE PLANIMETRIA FG.5 MAPP. 891 SUB: 702

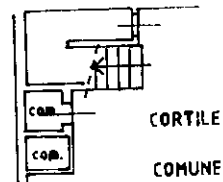


ESTRATTO MAPPA SCALA 1:1000

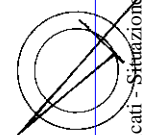
**PIANO PRIMO**



**PIANO TERRA**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 200

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.v.

Catasto dei Fabbricati - Stradazioni al 24/11/2023 - Comune di BREMBATE(B137) - < Sez. urbana BS - Foglio 5 - Particella 891 - Subalterno 702 >  
VICOLE CONSOLI n. 4 Piano 1

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria di variazione

Compilata dal **GEOM. MAGGIONI GIUSEPPE**

Data presentazione: 21/12/1999 - Data: 24/11/2023 - n. T354925 - Richiedente: CLLBRN54P08B434Z  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
n. sub: 5470  
data: 1-12-99 Firma: [Signature]





N=5049900

E=1543200

1 Particella: 891

Comune: (BG) BREMBATE/A Scala originale: 1:1000

Foglio: 904 All: A Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metHrotcollo pratica T360283/2023

24-Nov-2023 19:39:50

# **TRIBUNALE DI BERGAMO**

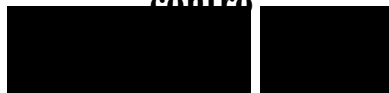
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 522/23 Reg.Es. Imm.**

promossa da

**DOVALUE Spa**

**mandataria di PRISMA SPV Srl**

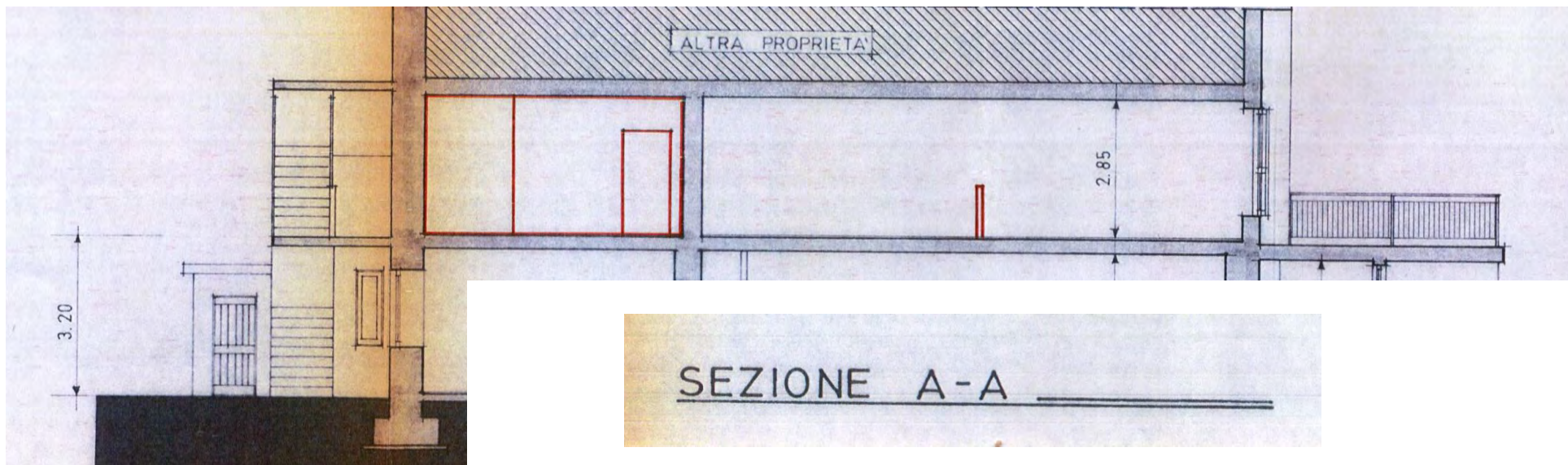
contro



Rapporto di valutazione

**Allegato 3**

**Pianta e sezione**  
**estratti dalla CIL del 1992**



PIANTA PIANO PRIMO

# **TRIBUNALE DI BERGAMO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 522/23 Reg.Es. Imm.**

promossa da

**DOVALUE Spa**

**mandataria di PRISMA SPV Srl**

contro



Rapporto di valutazione

**Allegato 4**

**Visura catastale storica**

**al 13 gennaio 2024**

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2024

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | <b>Comune di BREMBATE (Codice: B137)</b>                 |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | <b>Provincia di BERGAMO</b>                              |
|                             | <b>Sez. Urb.: BS Foglio: 5 Particella: 891 Sub.: 702</b> |

#### INTESTATO

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| 1 |  |  | (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni |
|---|--|--|--|

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |   |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |                |        |             |   |               | DATI DERIVANTI DA   |
|--------------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|----------------|--------|-------------|---|---------------|---|
|                    | Sezione Urbana      | Foglio  | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria      | Classe | Consistenza | Superficie Catastale  | Rendita       |   |
| 1                  | BS                  | 5   | 891        | 702 |                     |            | A/4            | 2      | 3,5 vani    | Totale: 82 m <sup>2</sup><br>Totale: escluse aree scoperte**: 82 m <sup>2</sup> | Euro 130,15   | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| <b>Indirizzo</b>   |                     | VICOLO CONSOLI n. 4 Piano 1   |            |     |                     |            |                |        |             |   |               |   |
| <b>Notifica</b>    |                     |   |            |     |                     |            | <b>Partita</b> |        |             |   | <b>Mod.58</b> | 12  |
| <b>Annotazioni</b> |                     | -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) |            |     |                     |            |                |        |             |   |               |   |

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B137 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 891

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 23/06/2009

| N.               | DATI IDENTIFICATIVI |                             |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                      |             | DATI DERIVANTI DA   |
|------------------|---------------------|-----------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|---|
|                  | Sezione Urbana      | Foglio                      | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita     |   |
| 1                | BS                  | 5                           | 891        | 702 |                     |            | A/4       | 2      | 3,5 vani    |                      | Euro 130,15 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/06/2009 Pratica n. BG0209791 in atti dal 23/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20699.1/2009) |
| <b>Indirizzo</b> |                     | VICOLO CONSOLI n. 4 Piano 1 |            |     |                     |            |           |        |             |                      |             |   |

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2024

|                    |   |                |  |               |    |
|--------------------|---|----------------|--|---------------|----|
| <b>Notifica</b>    |   | <b>Partita</b> |  | <b>Mod.58</b> | 12 |
| <b>Annotazioni</b> | -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) |                |  |               |    |

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B137 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 891

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/1999

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI                           |                             |            |                | DATI DI CLASSAMENTO |            |               |          |                 |                      |                                   | DATI DERIVANTI DA  |
|--------------------|---|-----------------------------|------------|----------------|---------------------|------------|---------------|----------|-----------------|----------------------|-----------------------------------|--|
|                    | Sezione Urbana                                | Foglio                      | Particella | Sub            | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria     | Classe   | Consistenza     | Superficie Catastale | Rendita                           |  |
| <b>1</b>           | <b>BS</b>                                     | <b>5</b>                    | <b>891</b> | <b>702</b>     |                     |            | <b>A/4</b>    | <b>2</b> | <b>3,5 vani</b> |                      | <b>Euro 130,15<br/>L. 252.000</b> | VARIAZIONE del 21/12/1999 in atti dal 21/12/1999 DIVERSA DISTRIB. SPAZI INTERNI (n. D09011.1/1999) |
| <b>Indirizzo</b>   |   | VICOLO CONSOLI n. 4 Piano 1 |            |                |                     |            |               |          |                 |                      |                                   |  |
| <b>Notifica</b>    |   |                             |            | <b>Partita</b> | 1002582             |            | <b>Mod.58</b> | 12       |                 |                      |                                   |  |
| <b>Annotazioni</b> | -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) |                             |            |                |                     |            |               |          |                 |                      |                                   |  |

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/01/1998

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI             |                             |            |                | DATI DI CLASSAMENTO |            |               |          |                 |                      |                   | DATI DERIVANTI DA  |
|--------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------|----------------|---------------------|------------|---------------|----------|-----------------|----------------------|-------------------|--|
|                    | Sezione Urbana                  | Foglio                      | Particella | Sub            | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria     | Classe   | Consistenza     | Superficie Catastale | Rendita           |  |
| <b>1</b>           | <b>BS</b>                       | <b>5</b>                    | <b>891</b> | <b>702</b>     |                     |            | <b>A/4</b>    | <b>2</b> | <b>3,5 vani</b> |                      | <b>L. 252.000</b> | FRAZIONAMENTO del 28/01/1998 in atti dal 28/01/1998 DIVISIONE (n. D00707.1/1998) |
| <b>Indirizzo</b>   |                                 | VICOLO CONSOLI n. 4 Piano 1 |            |                |                     |            |               |          |                 |                      |                   |  |
| <b>Notifica</b>    |                                 |                             |            | <b>Partita</b> | 1001861             |            | <b>Mod.58</b> | 12       |                 |                      |                   |  |
| <b>Annotazioni</b> | -classamento e rendita validati |                             |            |                |                     |            |               |          |                 |                      |                   |  |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 20/06/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                                |
|----|-----------------|----------------|--|
| 1  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni |

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2024

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> | Atto del 20/06/2003 Pubblico ufficiale MANNARELLA FRANCESCO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 32528 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20589.1/2003 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 26/06/2003 |
|--------------------------|--|

#### Situazione degli intestati dal 04/02/2000

| N.                       | DATI ANAGRAFICI   | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                 |
|--------------------------|---|----------------|---------------------------------------|
| 1                        | [REDACTED]  | [REDACTED]*    | (1) Proprieta' 1/2 fino al 20/06/2003 |
| 2                        | [REDACTED]  | [REDACTED]*    | (1) Proprieta' 1/2 fino al 20/06/2003 |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> | SCRITTURA PRIVATA del 04/02/2000 Pubblico ufficiale FABIANO GIAMPIERO Sede CAPRIATE SAN GERVASIO (BG) Repertorio n. 27876 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2693.1/2000 in atti dal 04/04/2000 |                |                                       |

#### Situazione degli intestati dal 28/01/1998

| N.                       | DATI ANAGRAFICI  | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                 |
|--------------------------|--|----------------|---------------------------------------|
| 1                        | [REDACTED]   | [REDACTED]*    | (1) Proprieta' 1/2 fino al 04/02/2000 |
| 2                        | [REDACTED]   | [REDACTED]*    | (1) Proprieta' 1/2 fino al 04/02/2000 |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> | FRAZIONAMENTO del 28/01/1998 in atti dal 28/01/1998 DIVISIONE (n. D00707.1/1998) |                |                                       |

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/01/1998

| N.               | DATI IDENTIFICATIVI |                                    |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |                |           |        |               |                      |         | DATI DERIVANTI DA  |
|------------------|---------------------|------------------------------------|------------|-----|---------------------|----------------|-----------|--------|---------------|----------------------|---------|--|
|                  | Sezione Urbana      | Foglio                             | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona     | Categoria | Classe | Consistenza   | Superficie Catastale | Rendita |  |
| 1                | BS                  | 5                                  | 891        | 3   |                     |                | F/4       |        |               |                      |         | VARIAZIONE del 23/01/1998 in atti dal 23/01/1998 CONVALIDA MOD.D N.11943-16.10.91 (n. D00579.1/1998) |
| <b>Indirizzo</b> |                     | VICOLO CONSOLI n. 4 Piano S1-T - 1 |            |     |                     |                |           |        |               |                      |         |  |
| <b>Notifica</b>  |                     |                                    |            |     |                     | <b>Partita</b> | 1001861   |        | <b>Mod.58</b> | 12                   |         |  |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 23/01/1998

| N.                       | DATI ANAGRAFICI  | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                 |
|--------------------------|--|----------------|---------------------------------------|
| 1                        | [REDACTED]   | [REDACTED]*    | (1) Proprieta' 1/2 fino al 28/01/1998 |
| 2                        | [REDACTED]   | [REDACTED]*    | (1) Proprieta' 1/2 fino al 28/01/1998 |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> | VARIAZIONE del 23/01/1998 in atti dal 23/01/1998 CONVALIDA MOD.D N.11943-16.10.91 (n. D00579.1/1998) |                |                                       |

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Sez. urb. BS Foglio 5 Particella 891 Subalterno 1; Sez. urb. BS Foglio 5 Particella 891 Subalterno 2;

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2024

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



# **TRIBUNALE DI BERGAMO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 522/23 Reg.Es. Imm.**

promossa da

**DOVALUE Spa**

**mandataria di PRISMA SPV Srl**

contro

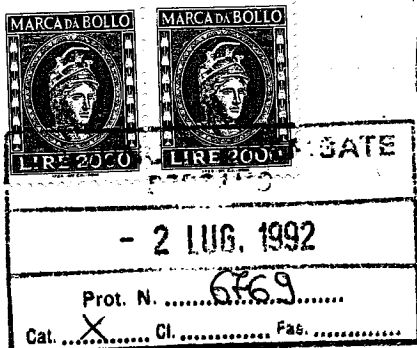
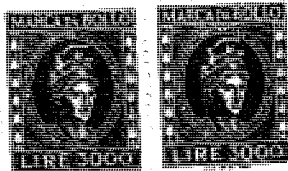


Rapporto di valutazione

**Allegato 5**

**Titolo abilitativo edilizio**

**CIL prot. n. 6769 del 1992**



17 VISTO: IL SINDACO  
Cod. 10/0087/00

Al Sig. SINDACO

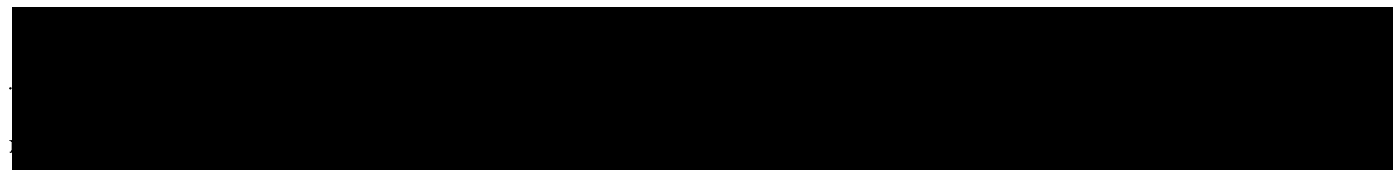
del Comune di

BREMBATE

*uff. Tecn.*

**OPERE INTERNE** (art. 26 legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni)

**COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI**



di (1) PROPRIETARI dell'immobile/unità immobiliare ad uso RESIDENZIALE  
ubicat<sup>o</sup> in BREMBATE SOTTO via VICOLO CONSOLI n. 6/D Piano T-1-S1  
ed identificata catastalmente NCT/NCEU al F<sup>o</sup> 5 mapp. 891 sub. 3  
892 (cortile)

**COMUNICA**

ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 della legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni:

- di dare inizio, contestualmente alla presente comunicazione, alla esecuzione di opere interne al suddetto immobile;
- che la direzione dei lavori è stata assunta dal Dott. Ing. Luigi Moser con studio in Bergamo via Partigiani n. 5;
- che la esecuzione delle opere è stata affidata alla Ditta in economia con sede in ..... via ..... n. ....;

**DICHIARA**

- che le opere previste in esecuzione ed illustrate dalla relazione tecnica allegata rispondono pienamente alle caratteristiche ed alla casistica del citato art. 26 della legge n. 47/85 citata;
- che l'immobile oggetto dell'intervento non è vincolato ai sensi delle leggi 1<sup>o</sup> giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 8 agosto 1985, n. 431.

Allega alla presente la prescritta relazione prevista dalla disposizione di legge in oggetto, redatta da professionista abilitato alla progettazione che assevera le opere da compiersi ed il rispetto delle norme urbanistiche e dei regolamenti comunali, nonché delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti.

Data 01.07.1992

Il dichiarante <sup>i</sup>



(1) proprietario o avente titolo.

COMUNE DI BREMBATE

PROVINCIA DI BERGAMO

OPERE INTERNE (art. 26 legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni)

OPERE INTERNE all'immobile di proprietà

sito in via VICOLO CONSOLI adibito ad uso RESIDENZIALE  
catastralmente identificato NCT/NCEU al F° 5 mapp. 891 sub. 3  
892 (cortile)

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. Luigi Moser (codice fiscale MSR LGU 24H23 G452U)

iscritto all'Albo Profes. degli Ingegneri della Provincia di Bergamo

con studio in Bergamo via Partigiani n. 5

su incarico del Sig.

residente in MILANO via DONATELLO n. 32, in qualità

di (1) PROPRIETARI

esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, igienico e statico e proceduto a sopralluogo di verifica,

D I C H I A R A

che le opere interne da eseguire all'immobile sopraindicato consistono in: -

- Demolizione tavolati,
- Realizzazione di nuovi tavolati interni
- Demolizione per aperture interne
- Formazione di nuovo bagno
- Intonaci e pavimenti e rivestimenti
- Impianto elettrico, idrico e di riscaldamento

(1) proprietario o avente titolo.

DICHIARA ALTRESI'

che le suddette opere interne:

- a) non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici e regolamenti comunali in materia, vigenti o adottati alla data della presente relazione;
- b) non comportano modifiche della sagoma; della costruzione, dei prospetti;
- c) non comportano aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- d) non modificano la destinazione d'uso della costruzione delle singole unità immobiliari;
- e) non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) rispettano le originarie caratteristiche costruttive (limitatamente ad immobile compreso in zona A di cui al D.M. 2 aprile 1968 pubblicato nella G. U. n. 97 del 16 aprile 1968) (1);
- g) non contrastano con le vigenti norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;
- h) non interessano l'immobile vincolato ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché con la legge n. 431/85 (1).

Allega documentazione tecnica illustrativa di quanto dichiarato.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico, consapevole della responsabilità penale assunta con la presente relazione,

A S S E V E R A

ai sensi dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, le suddette opere da compiersi ed il rispetto delle stesse alle vigenti norme urbanistiche e dei regolamenti comunali, nonché a quelle di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti.

li 01.07.1992

Dott. Ing. **TECNICO**  
LEONARDO MOSER  
Via Partigiani, 5 - Tel. 212.369  
24100 BERGAMO  
Albo Ing. BG n. 607

(1) cancellare qualora non ricorra il caso.

Registrato al N. .... / .....

Verificata la rispondenza della presente documentazione tecnica allegata alle vigenti norme urbanistiche e del regolamento edilizio comunale.

(oppure)

Si rileva la non rispondenza della presente alla casistica dell'art. 26 della legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, per la seguente motivazione:

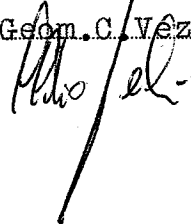
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Pertanto si segnala al Sindaco quanto sopra per l'adozione dei conseguenti provvedimenti di legge.

li 08.07.1992 .....

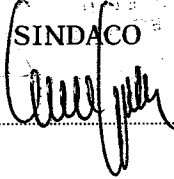
IL TECNICO COMUNALE

Geom. C. Vezzoli .....



Preso atto:

IL SINDACO



# **TRIBUNALE DI BERGAMO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 522/23 Reg.Es. Imm.**

promossa da

**DOVALUE Spa**

**mandataria di PRISMA SPV Srl**

contro



Rapporto di valutazione

**Allegato 6**

**Atto di compravendita**  
**del 20 giugno 2003**



ritorio di Bergamo - Catasto dei Fabbricati, alla sezione BS  
- foglio 5, come segue:

**mappale 891 sub. 702** - Vicolo Consoli n. 4, P. 1,  
Cat. A/4, Cl. 2, Vani 3,5,  
Rendita Euro 130,15

giusta denuncia di variazione Protocollo n. D09011 presentata  
in data 21 dicembre 1999.

CONFINI: da un lato ballatoio comune, da un secondo lato sca-  
la comune, da un terzo lato ragioni al mappale 1042, salvo  
altro.

\* \* \*

Ai soli effetti catastali, si precisa quanto segue:

- originariamente quanto in oggetto faceva parte della mag-  
gior consistenza distinta con il mappale 891 sub.ni 1 e 2;
- in data 16 ottobre 1991 veniva presentata denuncia di va-  
riazione Protocollo n. 11943 per fusione di quanto al mappale  
891 sub.ni 1 e 2 e costituzione di una unica porzione immobi-  
liare da individuarsi con il mappale 891 sub. 3;
- in data 28 gennaio 1998 veniva presentata denuncia di va-  
riazione Protocollo n. D00707 per divisione di quanto al map-  
pale 891 sub. 3 e costituzione di separate porzioni da indi-  
viduarsi con il mappale 891 sub.ni 701 e 702;
- in data 21 dicembre 1999 veniva presentata denuncia di va-  
riazione Protocollo n. D09011 per sostituzione di planimetria  
di quanto al mappale 891 sub. 702.

Art.2 (provenienza e garanzie)

La parte venditrice dichiara che gli immobili di cui sopra le  
sono pervenuti in forza dell'atto di compravendita autentica-  
to dal Notaio Giampiero Fabiano di Capriate San Gervasio in  
data 4 febbraio 2000 rep. n. 27876/11476, registrato a Ponte  
San Pietro il giorno 8 febbraio 2000 al n. 79 Serie 2V e tra-  
scritto ivi in data 7 febbraio 2000 ai n.ri 4508/3277; atto  
ben noto alle parti ed al quale viene fatto pieno riferimento  
per quanto riguarda patti, clausole, condizioni e servitù ivi  
contenuti o richiamati.

Ne garantisce altresì la legittima proprietà e la piena di-  
sponibilità, nonchè la libertà da qualunque vincolo, onere e  
formalità pregiudizievole, ad eccezione dei seguenti gravami:

- ipoteca volontaria iscritta in data 21 febbraio 1992 ai  
n.ri 7425/1210, a favore della Banca Popolare di Bergamo -  
Credito Varesino S.C.R.L., assentita di cancellazione con at-  
to per Notaio G.Fabiano in data 7 aprile 1999 rep. n.  
26130/10252;
- ipoteca volontaria iscritta in data 7 febbraio 2000 ai n.ri  
4509/1204, a favore della Banca Popolare di Bergamo - Credito  
Varesino S.C.R.L., relativa a debito in corso di estinzione  
ed in corso di cancellazione a cura e spese di parte vendi-  
trice.

Art. 3 (pertinenze, servitù, patti speciali)

Quanto in oggetto viene trasferito a corpo e non a misura,



libero da persone e cose, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché con la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali ai sensi dell'art. 1117 c.c. e per l'uso cui sono destinate, richiamandosi qui in particolare i due piccolissimi ripostigli siti al piano terra.

La parte venditrice garantisce alla parte acquirente che all'unità immobiliare compravenduta è riservato l'uso esclusivo e perpetuo del terrazzino al piano primo sito in aderenza alla cucina, così come indicato nell'atto per Notaio G.Fabiano in data 4 febbraio 2000 rep. n. 27876, sopra citato.

Art. 4 (L.n. 47 del 28/02/1985)

La parte venditrice, ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, dichiara:

- resa edotta delle responsabilità penali previste dalla legge in caso di dichiarazione mendace, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, che la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;

- che è stata protocollata dal Comune di Brembate in data 2 luglio 1992 al n. 6769 comunicazione di inizio attività per opere interne, ai sensi dell'art. 26 della citata Legge n. 47/85.

Dichiara, inoltre, che successivamente l'immobile venduto non ha subito alcuna modifica di struttura o di destinazione comportante l'obbligo di richiedere licenza di costruzione o concessione edilizia: ne garantisce, pertanto, la perfetta conformità ai provvedimenti autorizzativi emessi.

Art.5 (prezzo)

Il prezzo è stato convenuto in complessivi Euro 55.000 (cinquantacinquemila) che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia corrispondente quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

Art.6 (possesso)

La parte acquirente è stata immessa nel possesso giuridico di quanto in oggetto da oggi: da tale data decorrono a suo rispettivo profitto e carico utili ed oneri relativi.

Art.7 (dichiarazioni fiscali)

Ai sensi della Legge n. 165/1990 e dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, la parte venditrice, consapevole della responsabilità penale cui è soggetta in caso di dichiarazione mendace, dichiara che il reddito fondiario dell'immobile oggetto del presente atto è stato inserito nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.

Le spese inerenti la stesura e la registrazione del presente contratto sono a carico della parte acquirente, la quale, ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, chiede la riduzione

dell'imposta di registro e, a tale fine, sotto la propria responsabilità, dichiara:

- che l'immobile oggetto del presente acquisto non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969;
- di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Brembate;
- di essere intenzionata a stabilire la propria residenza nel Comune di Brembate entro diciotto mesi a partire da oggi;
- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte acquirente le agevolazioni in oggetto ovvero di cui alle disposizioni normative che ne hanno disciplinato l'applicazione a partire dalla Legge 22 aprile 1982 n. 168.

Le parti chiedono l'applicazione dell'art. 12 della Legge n. 154 del 13 maggio 1988.

Richiesto ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano su fogli due per sette pagine e tanto della presente quindi da me letto ai comparenti che lo approvano.

████████████████████  
██  
████████████████████

F.TO FRANCESCO MANNARELLA Notaio

# **TRIBUNALE DI BERGAMO**

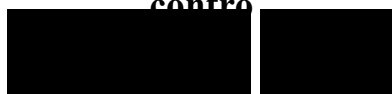
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 522/23 Reg.Es. Imm.**

promossa da

**DOVALUE Spa**

**mandataria di PRISMA SPV Srl**

contro

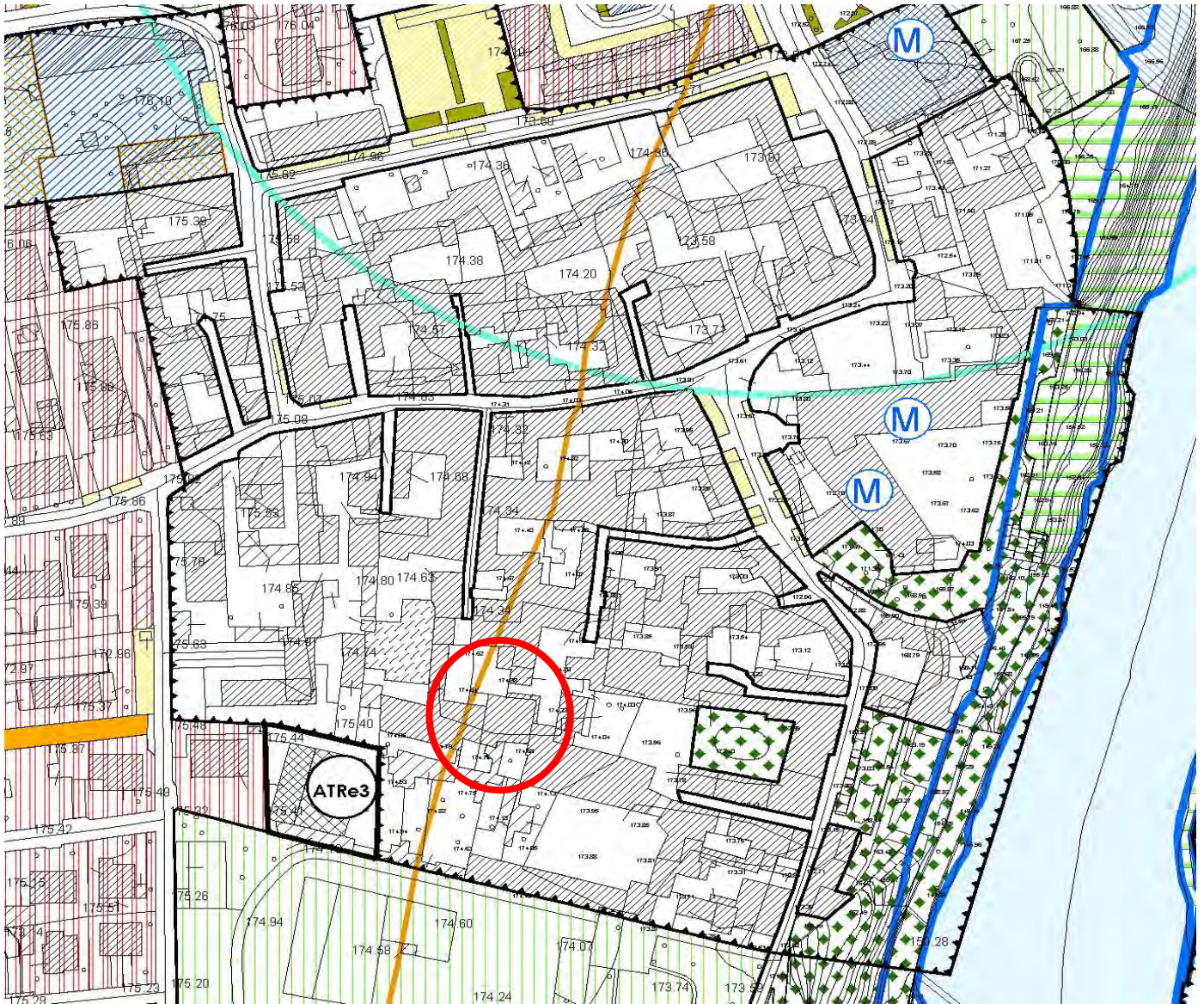


Rapporto di valutazione

**Allegato 7**

**Estratto PGT**  
**del Comune di Brembate**

# ESTRATTO dal PGT - Da Tav. C1c -Variante 4



COMUNE DI BREMBATE









*PIANO DELLE REGOLE*

**AMBITI DA ASSOGETTARE A  
SPECIFICA DISCIPLINA**

## LEGENDA

**AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE**

### AMBITI RESIDENZIALI

-  CS - Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici - Art.31
-  R1 - Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tip. ed. pluripiano disomogenee -
-  R2 - Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie omogenee - Art.33  comma 10
-  R3 - Ambiti liberi a SRC definita - Art. 34
-  R4 - Ambiti residenziali soggetti alle previsioni di Piano Attuativo in corso di attuazione - Art
-  R5 - Ambito di ristrutturazione urbanistica - Art. 36
-  R6 - Ambiti soggetti alla conferma delle previsioni di piano di zona previgente - Art. 37

# COMUNE DI BREMBATE

## (prov. di Bergamo)

### VARIANTE 2020 AL PGT

IN VARIANTE AI CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI  
AI SENSI DELLA L.R.12/2005

#### PIANO DELLE REGOLE

Data: **MAG 2020**

Aggiorn.: **LUG 2020**

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CON EVIDENZIATE LE MODIFICHE  
INTRODOTTE DALLA VARIANTE 2020

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

**3**

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



**Lucio Fiorina - architetto**  
**Marcello Fiorina - ingegnere**

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria  
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308  
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

**Capitolo II- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI****Art. 31 Ambiti di valorizzazione dei “tessuti storici” - CS****A. INTERVENTO PREVENTIVO**

1. E' obbligatorio per gli edifici o complessi di edifici individuati nelle tavole di Piano delle Regole; può essere di iniziativa comunale o privata.

I piani d'intervento preventivo d'iniziativa comunale sono:

- a. Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla Legge 18.04.1962 n. 167 e s.m.i..
  - b. Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla Legge 05.08.1978 n. 457 e s.m.i..
2. I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono i Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla legge 05.08.1978 n. 457.
  3. I Piani di intervento preventivo sono riferiti ai comparti così come individuati nelle tavole di Piano delle Regole, salvo rettifiche che si rendessero indispensabili per adeguarsi al frazionamento della proprietà.
  4. Nel caso di procedura mediante formazione di Piano Attuativo, il progetto deve essere corredato di:

- estratti di P.G.T. - Estratto Fotogrammetrico - Estratto catastale con elenco delle proprietà interessate al comparto;
- rilievo planimetrico dello stato di fatto con riferimento ai confini del comparto, indicazione delle alberature esistenti e loro dimensioni;
- rilievo dello stato di fatto dei vari piani e delle coperture (scala 1:200);
- rilievo dello stato di fatto dei fronti e sezioni quotate (scala 1:200);
- calcolo analitico delle superfici e dei volumi dello stato di fatto;
- documentazione fotografica a colori con planimetria esplicativa dei punti di ripresa fotografica;
- analisi delle strutture esistenti con specifiche degli elementi architettonici costruttivi (scala 1:200);
- particolari degli elementi costruttivi (scala 1:20);
- particolari di pregio storico, architettonico, artistico, ambientale e paesistico esterni ed interni interessati al comparto (scala 1:50 e 1:20);
- indagine sulla destinazione d'uso esistente (scala 1:200);
- schema di progetto di recupero planimetrico e delle aree a standard comprese le sistemazioni del verde;
- schema di progetto di recupero degli immobili facenti parte del comparto (piante) e destinazioni proposte (scala 1:100);

- schema di progetto di recupero dei fronti e sezioni con indicazione dei tipi architettonici ed il recupero dei particolari di rilevanza (scala 1:100); i prospetti dovranno essere estesi anche ai fabbricati adiacenti;
- calcolo analitico delle superfici e dei volumi di progetto nel caso di modifiche plani - volumetriche all'interno del Piano di Recupero; nonché verifica delle dotazioni di standard e dei parcheggi privati;
- planimetria generale con l'individuazione dello schema fognario relativo allo smaltimento delle acque nere, di prima pioggia e meteoriche;
- relazione illustrativa completa di: analisi storiche ed ambientali, inquadramento urbanistico, analisi delle strutture esistenti, indicazioni delle operazioni programmatiche che si intendono eseguire a livello di restauro, di recupero, di consolidamento, di ristrutturazione, di destinazione d'uso, di abbattimento delle barriere architettoniche e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi di intervento previsti dal Piano;
- descrizione analitica e previsione di spesa per le opere di urbanizzazione primarie e/o secondarie;
- norme d'attuazione del comparto;
- schema di convenzione;
- ogni altra documentazione prevista dalla legislazione vigente.

## B. INTERVENTO DIRETTO

1. Nelle Tavole di Piano delle Regole sono individuati gli edifici o complessi di edifici per i quali è previsto l'intervento diretto ed il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al rispetto delle presenti Norme e di ogni altra previsione in virtù di disposizioni di legge anche non citate.
2. Per ogni edificio, il progetto deve essere costituito dai seguenti elaborati principali:
  - rilievo quotato dello stato di fatto, in scala 1:100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi;
  - sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:100, compiutamente quotati;
  - calcolo analitico della superficie coperta e dei volumi esistenti del fabbricato oggetto di intervento edilizio;
  - rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al rilievo botanico di alberature esistenti - scala 1:200 o inferiore se richiesto;
  - documentazione fotografica a colori dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;
  - progetto esecutivo in scala 1:100 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati, e con l'indicazione grafica differenziata delle demolizioni e delle nuove opere, nonché completo di planimetrie, sezioni, profili, particolari costruttivi delle opere di sistemazione esterna e del verde;

- relazione descrittiva delle finiture interne ed esterne della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc., nonché la precisazione puntuale dei materiali impiegati;
- relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e precisamente delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, risanamento, ristrutturazione, nuovo impianto, destinazione d'uso dei vari piani;
- ogni altra documentazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge e dal Regolamento Locale d'Igiene;
- planimetria generale con l'individuazione dello schema fognario relativo allo smaltimento delle acque nere, di prima pioggia e meteoriche.

### C. DESTINAZIONE D'USO

1. La generalità degli edifici deve essere destinata prevalentemente ad abitazione.
2. Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza sono quelle previste all'art. 29 comma 5, lettera a), b) ,e) ,f) ,g) ,h) punto 1; nel rispetto dell'art. 29 comma 7. Relativamente agli esercizi di vicinato, è ammessa l'attivazione di punti vendita di tipologia merceologica alimentare e non alimentare (VA e VN).
3. Per le nuove destinazioni ammesse devono essere reperiti adeguati spazi a standard così come previsto all'art. 29 comma 10 lettera A) punto 3 e punto 5; è prevista la facoltà di monetizzare secondo quanto previsto dall'art. 29 comma 10 lettera A) punto 4 e punto 6.
4. Nei casi di intervento diretto, le destinazioni d'uso esistenti, con esclusione di quelle rurali e/o agricole, possono essere mantenute; qualora venissero modificate, devono rispettare quanto previsto dalle presenti norme.
5. La destinazione d'uso degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto, comunque la destinazione diversa da residenza deve essere contenuta nella misura massima del 45% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'intero fabbricato, con esclusione dei solai di sottotetto, così come previsto dall'art. 29 comma 7. Sono consentite destinazioni d'uso diverse dalla residenza, interessanti fino al 100% del fabbricato, unicamente nel caso di interventi pubblici e/o di interesse pubblico.

### D. DENSITA' EDILIZIA

1. Sia nel caso di interventi assoggettati a Piano Attuativo che a Permesso di Costruire singolo o Denuncia di Inizio Attività, non potranno essere realizzati aumenti di volume, se non quelli relativi ai sopralzi nella misura consentita dalle vigenti disposizioni di legge, in deroga alle presenti norme.
2. Nel caso di intervento edilizio di ristrutturazione sui fabbricati principali, le superfetazioni, comunque, non classificate grado 8, (baracche di materiali vari) dovranno essere demolite e nel caso siano state autorizzate e/o condonate, è consentito il recupero della loro volumetria nel rispetto dalle distanze dai confini fabbricati e dalle strade di cui alle presenti norme e del grado di intervento del fabbricato principale in maniera tale da configurarsi, comunque, un recupero ambientale del centro storico.



3. L'intervento edilizio dovrà comunque rispettare le tipologie del Centro Storico ed armonizzarsi con il fabbricato principale e dovrà essere accorpato allo stesso, salvo deroga autorizzata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito in merito il parere della Giunta Comunale.
4. Sarà possibile il cambiamento della destinazione d'uso di tutti quei locali con diversa destinazione che abbiano requisiti di agibilità previsti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.
5. I portici antistanti locali, in edifici a corpo doppio o triplo, dovranno essere conservati al piano terra e potranno invece essere chiusi ai piani superiori con tamponamenti arretrati dal filo esterno della facciata, in modo che rimanga la traccia della struttura originaria, quale lettura di memoria storica, salvo quanto prescritto dai singoli gradi d'intervento.
6. Le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.
7. Nel caso di demolizione e ricostruzione, con sagoma diversa dall'esistente, dovranno essere rispettate le distanze di m 5.00 dai confini di proprietà e di m 10.00 tra i fabbricati, misurati a squadro ed a raggio, quando anche una sola delle due pareti è finestrata; nel caso che l'altezza massima di uno degli edifici prospicienti sia maggiore di m10.00, la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto.
8. Negli edifici esistenti i locali attualmente destinati ad abitazione, aventi altezza netta interna libera inferiore a m 2.70 e/o rapporti aeroilluminanti inferiori alle Norme di Regolamento d'Igiene, possono essere ristrutturati ed utilizzati, nella destinazione d'uso prevista dalle presenti norme, con le altezze esistenti e senza che siano rispettati i rapporti aeroilluminanti, chiedendo la deroga all'organismo competente, nelle forme di legge previste, purché tali deroghe non configurino situazioni in contrasto con gli articoli 3.1.12 e 3.1.13 del Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene.
9. Nel caso di intervento edilizio rivolto al recupero ai fini abitativi di locali al piano terra è consentito l'abbassamento del piano di pavimento anche al di sotto della quota 0.00, fino al raggiungimento delle altezze previste dal vigente regolamento d'Igiene; tale modifica non rientra nei conteggi volumetrici.
10. E' possibile realizzare soppalchi purché gli stessi rispettino le norme del vigente Regolamento d'Igiene anche in relazione all'altezza che dovrà essere proporzionalmente incrementata.

## E. PARCHEGGI ED AUTORIMESSE

1. In occasione di interventi ~~di ristrutturazione~~ edilizia a che comportano l'aumento delle unità immobiliari, dovrà, per quanto possibile, in relazione alla tipologia del fabbricato essere reperita una superficie da adibire a parcheggio privato in ragione di 1 mq ogni 10 mc di edificio da ristrutturare.

Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità, il concessionario dovrà pagare all'Amministrazione Comunale, un corrispettivo pari al valore delle superfici non reperite. I valori di cui sopra saranno fissati con apposito provvedimento dal Responsabile del Servizio, sentito il parere della Giunta Comunale.

2. L'accesso ai box ed autorimesse dovrà comunque avvenire dal cortile o giardino interno, mai direttamente dal fronte verso strada, salvo che ciò non sia assolutamente possibile trattandosi di edifici privi di pertinenze scoperte; in questo caso sarà comunque consentito un unico accesso carraio.

3. E' consentito realizzare autorimesse nel sottosuolo, qualora che:
  - a. le relative opere, una volta ultimate, non comportino variazioni sostanziali nel soprassuolo, che dovrà essere adeguatamente sistemato mantenendo le caratteristiche presenti nel Centro Storico;
  - b. non vengano manomesse le alberature esistenti di pregio o di notevole consistenza;
  - c. gli accessi siano realizzati in modo tale da non arrecare pregiudizio alla viabilità;
  - d. eventuali scivoli dovranno essere costruiti con materiali e magisteri di tipo in uso per la costruzione degli edifici stessi, in maniera tale da rispettare le caratteristiche architettoniche dei fabbricati.
4. Qualora si intenda realizzare autorimesse multiple interrato sotto aree scoperte è necessario predisporre un progetto unitario in modo da limitare gli accessi alle autorimesse stesse e salvaguardare l'entità architettonica dell'ambito di intervento; non è consentita la realizzazione di autorimesse fuori terra.
5. Verranno concessi scivoli d'accesso ai box sotterranei nella misura minima in conformità delle norme in materia di prevenzione incendi.

## F. TIPI ARCHITETTONICI

1. Nel caso di interventi di ristrutturazioni le parti in dissonanza dovranno essere modificate in modo da inserirle nel contesto edilizio circostante, tenendo comunque presente la tipologia architettonica dell'edificio e l'epoca della sua costruzione.
2. Tutti gli interventi edilizi, compresi quelli di ordinaria manutenzione, dovranno essere finalizzati alla conservazione ed al ripristino dei tipi architettonici propri della tradizione. A tale scopo dovranno essere rispettate rigorosamente le seguenti prescrizioni ed i seguenti tipi architettonici:

### a. VOLTE E SOLAI

1. Le volte esistenti dovranno essere mantenute: dove ammesso dal grado di intervento, la formazione di collegamenti verticali o aperture che interferiscano con la volta, dovrà essere realizzata in modo da risultare coerente con i caratteri figurativi ed il comportamento statico della volta stessa.
2. Ove necessita la sostituzione di solai originariamente in legno, questi dovrà avvenire prevalentemente impiegando tipologie strutturali analoghe (solai in legno tradizionale o lamellare) o compatibili (solai in legno con soletta collaborante).

### b. INTERVENTI SULLE SUPERFICI MURARIE DI FACCIATA

1. Di norma tutti gli edifici devono essere intonacati a civile con intonaco a base di calce. Negli edifici rurali e nei corpi rustici è preferibile l'intonaco a raso pietra o l'intonaco grezzo (a granulometria grossa).
2. Intervenendo su murature esistenti si deve evitare di lasciare a vista brani di muratura in pietra, pietre angolari, ecc. salvo presenza di elementi decorativi di particolare pregio e salvo per gli edifici realizzati con conci regolari apprestati per rimanere faccia a vista.

3. L'intonaco a base di calce è solitamente applicato a tre strati: il rinzafo, l'intonaco rustico e la rasatura a civile. Per l'ultimo strato sono proponibili i seguenti tipi di finitura:
    - a. intonaco di rasatura con colore in pasta (intonachino pigmentato, marmorino, cocchio pesto);
    - b. intonaco con tinteggiatura a calce;
    - c. intonaco con tinteggiatura ai silicati;
    - d. l'intonaco bugnato dove preesistente o coerente con i caratteri dell'edificio.
  4. L'intonaco di sottofondo deve essere ben stagionato, stabile, privo di fessurazioni e cavillature ed applicato utilizzando tutti i provvedimenti necessari per evitare fessurazioni, quali reti metalliche o in materiale plastico e rivestimento (rincocciatura) con laterizio delle parti in calcestruzzo.
  5. Le decorazioni a bugne, le decorazioni pittoriche o a graffito nonché le altre lavorazioni particolari di intonaci di facciate e/o di sottogronde esistenti devono essere conservate e/o ripristinate.
  6. Gli interventi su murature esistenti in pietrame a vista di cui non sia prevista l'intonacatura a civile devono limitarsi a pulizia, consolidamento, riparazione, sigillatura da eseguirsi con malte a base di calce evitando l'uso di malte a base di cemento.
  7. Sono in ogni caso vietate le seguenti finiture:
    - a. intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc;
    - b. rivestimenti in lastre di pietra naturale e artificiale salvo quanto ammesso per le zoccolature;
    - c. mattoni paramano, rivestimenti in piastrelle in ceramica, gres, clinker, ecc;
    - d. rivestimenti in legno, metallo, materiali plastici.
- c. MATERIALI LAPIDEI
1. Il materiale lapideo da impiegare per la realizzazione dei nuovi manufatti o per la sostituzione di manufatti esistenti è la pietra arenaria di colore grigio (pietra di Sarnico o simile) il conglomerato (ceppo di Brembo o simile) o il ciottolo fluviale, in rapporto alla posizione ed alla tipologia del manufatto oggetto di intervento.
  2. Le superfici lapidee potranno avere la finitura spuntata od a spacco o finitura a piano di sega o bocciardata, con divieto di finiture lucidate.
  3. Per la realizzazione di soglie e di parti soggette ad usura per calpestio può essere ammesso, in coerenza con i caratteri e la qualità dell'edificio su cui si interviene, l'impiego di graniti e serizzi purché con finitura spuntata o bocciardata, con divieto di superfici lucidate.
  4. E' da evitare l'impiego di elementi lapidei di spessore limitato per la formazione di spalle ed architravi di aperture: qualora si intendano realizzare spalle ed architravi

in pietra è prescritta una sezione minima di cm 15x15, salvo quando esistenti nel fabbricato contorni originari di differenti sezioni.

5. I davanzali e le soglie dovranno avere uno spessore minimo di cm 6.
6. E' vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o artificiali di facciate o di parti di esse, salvo la formazione di zoccolature come precedentemente specificato.

d. ZOCCOLATURE

1. La zoccolatura deve di norma essere realizzata in intonaco strollato di colore grigio o comunque differenziata dal colore di fondo della facciata.
2. E' ammessa, se coerente con i caratteri dell'edificio, la zoccolatura in pietra, in corsi regolari ed in lastre squadrate, nel rispetto dei materiali e delle lavorazioni indicate nei commi precedenti. Non è consentita la posa ad opus incertum
3. La zoccolatura deve essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al piano terreno e deve riguardare l'intero edificio e non solo una porzione di facciata; essa deve essere omogenea per altezza ed esecuzione per tutta l'unità edilizia e coordinata alle unità edilizie confinanti.

e. IMPIANTI TECNOLOGICI

1. I contatori del gas e dell'energia elettrica, solitamente ubicati in facciata, devono essere collocati preferibilmente all'interno degli androni.
2. Dove ciò non sia possibile essi devono essere integrati nella facciata rispettandone i caratteri compositivi e adottando tutti i provvedimenti necessari a ridurre l'impatto visivo.
3. A tal fine si devono impiegare sportelli in acciaio zincato con rete adatta ad essere intonacata come la facciata; ove non sia possibile tale intervento, gli sportelli metallici dovranno avere superficie piana da verniciare con lo stesso colore della facciata o dello zoccolo evitando superfici a vista zincate, in metallo lucido, in materia plastica, reti, grigliati, ecc.
4. In presenza di apparati murari significativi sono da evitare soluzioni di incasso degli impianti tecnologici che vadano a compromettere, con la realizzazione di consistenti scassi, la solidità e la continuità delle murature portanti, la trama muraria e la tessitura della superficie: in tal caso è preferibile operare mantenendo gli impianti a vista, ubicandoli in posizione di ridotta visibilità e disponendoli in modo ordinato e coerente con i caratteri compositivi della facciata, considerandoli quindi come elemento che a tutti gli effetti entra nella composizione della facciata.
5. E' tollerata la realizzazione di canne fumarie circolari in rame sulle facciate esterne dei fabbricati non prospicienti la pubblica via o aree a destinazione pubblica.
6. Nel caso di intervento di ristrutturazione le tubazioni dell'acquedotto, del metano, le canne fumarie e/o di esalazione, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari, devono essere eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati o, comunque non in vista, ferma restando l'osservanza delle norme vigenti in materia; qualora in vista, dovranno essere adottate soluzioni tali da prevedere il più possibile un mascheramento nel rispetto della funzione delle stesse.

7. Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposti le tubazioni e gli accorgimenti tecnici allo scopo di raggiungere il fine di cui sopra.
8. Sono tollerate le tubazioni del metano a vista unicamente sui prospetti interni del fabbricato, dovranno comunque essere adottate soluzioni tali da prevedere il più possibile un mascheramento nel rispetto della funzione delle stesse.
9. Gli agganci per l'illuminazione pubblica devono armonizzarsi con l'ambiente ed essere posti, per quanto possibile, a sbalzo dai muri degli edifici.
10. Le nuove cabine dei servizi tecnologici (energia elettrica, metano, ecc.) devono essere inserite nei corpi di fabbrica e/o interrate nelle aree di pertinenza in modo da armonizzarsi con l'ambiente.

f. FINESTRE: VANI E DAVANZALI

1. Negli edifici tradizionali le finestre presentano in genere disegno regolare con aperture rettangolari con rapporto 1/1,5 o maggiore in altezza o, più raramente, quadrate.
2. Tutte le aperture di tipo tradizionale sono da salvaguardare.
3. Nei casi dove è ammessa la formazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti, dovranno di norma essere rispettate le proporzioni tipiche di quelle esistenti evitando comunque larghezze superiori a cm 120 misurati sul vano murario netto, salvo dimostrate situazioni originarie o contestuali differenti.
4. Le spalle e le architravi delle nuove aperture dovranno essere finite con intonaco o con materiale lapideo congruente alla tipologia del fabbricato.
5. Le eventuali griglie di ventilazione, dove prescritte dalle vigenti normative, dovranno essere colorate con colore della facciata evitando in ogni caso griglie in metallo lucidato.

g. INFERRIATE

1. Le inferriate sulle finestre devono essere posizionate all'interno del vano ed avere disegno di forma tradizionale.
2. Sono vietate inferriate realizzate con metalli lucidati o lasciati a vista.

h. SERRAMENTI

1. I serramenti dovranno essere di norma realizzati in legno.
2. Per l'oscuramento è ammesso l'impiego di persiane esterne ad anta in legno a stecche o di antoni in legno di disegno tradizionale.
3. E' da evitare l'impiego di serramenti ad una sola anta, sulle finestre con originariamente serramenti a due ante; è vietato l'utilizzo di blocchi che integrano il serramento con la persiana o l'antone.
4. I serramenti devono essere verniciati con colori coprenti uguali per tutti i piani dell'edificio: è ammesso l'impiego di legno a vista, qualora tradizionalmente preesistente, evitando in ogni caso finiture lucide o che alterino notevolmente il colore naturale del legno.

5. E' ammesso l'impiego di serramenti in profilati metallici preverniciati o materiali plastici, previa campionatura da sottoporre a prescrizioni ed approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.
6. Per l'oscuramento delle aperture ubicate in posizione dove l'apertura delle persiane o degli antoni interferisce con lo spazio pubblico, devono essere utilizzate ante cieche interne evitando l'uso di persiane scorrevoli o di tende alla veneziana esterne.

i. PORTE, PORTONI, INGRESSI

1. Porte e portoncini devono essere realizzati di norma in legno con disegno tradizionale, verniciati con colori coprenti.
2. I portoni di grandi dimensioni devono essere realizzati di norma in legno con doghe orizzontali di grandi dimensioni senza telai metallici a vista e con analoga verniciatura.
3. E' ammesso l'impiego di legno a vista, qualora tradizionalmente preesistente, evitando in ogni caso finiture lucide o che alterino notevolmente il colore naturale del legno.
4. E' ammesso l'impiego di serramenti in profilati metallici preverniciati o materiali plastici, previa campionatura da sottoporre a prescrizioni ed approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.
5. Le spalle, le architravi, gli archi ed ogni altro elemento tradizionale in pietra sono soggetti a vincolo di conservazione ed in ogni caso è vietata la loro rimozione o l'alterazione delle dimensioni originarie: è ammessa la sostituzione delle parti degradate con identici materiali, dimensioni e lavorazioni delle superfici.
6. I campanelli, i citofoni e le cassette postali vanno posizionati preferibilmente ad incasso sui portoni evitando per quanto possibile ogni sporgenza.
7. E' in ogni caso vietato apporre o inserire campanelli, citofoni, cassette postali, insegne, targhe, ecc. nelle spalle in pietra delle aperture.

j. PORTICI, ANDRONI, LOGGIATI

Dove ammesso dal grado di intervento, i loggiati ed i portici possono essere chiusi, purché la chiusura totale o parziale, che consenta comunque la lettura degli elementi strutturali e formali che caratterizzano la tipologia originaria; fatto salvo quanto previsto dall'art. [43.5.5-31.d.5](#)

k. BALCONI

1. I balconi e/o parapetti di pregio esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con prescritta eliminazione degli elementi turbativi: è ammessa la sola sostituzione degli elementi deterioranti e non recuperabili, utilizzando identiche forme e materiali.
2. E' consentita la creazione di nuovi balconi unicamente sulle fronti interne dei fabbricati qualora permesso del Grado di intervento; i nuovi balconi dovranno armonizzarsi con la facciata esistente ed in ogni caso non dovranno risultare come corpi aggiunti.
3. E' vietata la copertura o la chiusura dei balconi esistenti.

4. E' in ogni caso vietato l'utilizzo di cemento armato a vista.
5. I parapetti saranno realizzati con profilati in ferro semplici.
6. Tutte le parti metalliche devono essere verniciate: non sono ammesse superfici zincate o metalliche a vista.
7. E' vietata la formazione di parapetti ciechi o parzialmente ciechi in muratura o altro materiale, salvo il legno nelle forme tradizionali.
8. E', inoltre, vietato l'utilizzo di profilati a L, T, U, Z, di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliati, di materiali trasparenti, acciaio inox, alluminio, ed in genere tutti i materiali diversi dal legno e dal ferro verniciato.
9. La pavimentazione dei balconi deve essere coerente per tipo, materiali e colori, con i caratteri dell'edificio.
10. Gli elementi di contenimento della pavimentazione devono essere realizzati con materiali lapidei conformi, per tipo e lavorazione, a quanto specificato per i davanzali e le soglie nell'articolo relativo, evitando superfici lucide o spessori limitati; non è altresì ammesso l'impiego di profilati od elementi metallici ad eccezione, dove non correttamente realizzabile in altro modo, della lamiera in rame.
11. E' vietata la chiusura con tamponamenti o con serramenti dei balconi esistenti o di nuova costruzione.
12. I balconi esistenti qualora non rivestano particolari caratteristiche architettoniche potranno essere demoliti e ricostruiti.
13. I nuovi balconi dovranno adeguarsi in maniera corretta con l'estetica dell'edificio e non dovranno in nessun modo risultare come appendici in contrasto con la tipologia del fabbricato, per cui nell'esecuzione dovranno essere adottati materiali e/o magisteri di tipo tradizionale; non sono comunque consentiti aggetti in cemento armato a vista.

#### I. SCALE ESTERNE

1. E' consentita la creazione di scale esterne di collegamento con ballatoi esistenti in linea di norma addossate al corpo di fabbrica.
2. E' vietata la formazione di nuove scale esterne a doppia rampa non in linea.
3. E' ammesso il rifacimento delle scale in muratura purché rampe e pianerottoli relativi alla prima rampa siano poggianti su murature e tutte le superfici, ad esclusione del gradino e dei pianerottoli, siano completamente intonacate con escluso l'impiego di cemento armato a vista.
4. I gradini potranno essere realizzati con i materiali lapidei previsti per le soglie e i davanzali, con esclusione delle finiture lucide, o in cemento liscio.
5. Nelle scale in muratura i parapetti saranno realizzati in ferro verniciato, in analogia a quanto indicato per i balconi.

#### m. COPERTURE DEGLI EDIFICI

1. È prescritto l'impiego di struttura in legno con manto di tegole a canale in laterizio(coppi) ~~\_, con l'esclusione di altri materiali o forme.~~ Sono ammesse

deroghe con altre tipologie di forma e materiale unicamente previo parere favorevole motivato della commissione per il paesaggio.

2. È raccomandato il recupero dei coppi esistenti da riutilizzare nello strato superiore.
3. È ammesso, per edifici o corpi di forma particolare (cupole, campanili, abbaini, ecc.), l'impiego della copertura in lastre metalliche (rame, zinco, piombo).
4. La pendenza delle falde, sempre che non sia vincolata dal grado di intervento, non deve essere superiore al 35%.
5. I comignoli e i torrini devono essere realizzati in muratura intonacata a civile come le facciate o essere di tipo prefabbricato con forma tipica della tradizione.
6. Le dimensioni, le posizioni e le caratteristiche dei comignoli devono comunque essere coerenti con la tipologia dell'edificio e del tetto.
7. Lo sporto di gronda deve essere realizzato con travetti e assito in legno trattato al naturale o verniciato.
8. In coerenza con i caratteri dell'edificio il sottogronda può essere realizzato a cassonetto, anche sagomato, in legno o in muratura intonacata tinteggiata con colori coprenti opachi e chiari.
9. E' in ogni caso vietato l'utilizzo del cemento armato a vista e del rivestimento in legno a listelli ("perline").
10. I canali di gronda devono essere realizzati in rame o in lamiera verniciata ed avere sezione semicircolare; i pluviali devono essere a vista, di sezione circolare, realizzati con gli stessi materiali dei canali di gronda.
11. E' vietata la realizzazione di canali di gronda e pluviali a sezione diversa da quella circolare e l'impiego di altri materiali quali le materie plastiche, l'acciaio inox, ecc..
12. Dove ammessa dal grado d'intervento la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti e/o di terrazzi in falda sarà ammessa in misura non superiore ad 1/8 della superficie della falda stessa. I lucernari dovranno avere dimensioni massime non superiori a m 0,80 per 1,20; gli abbaini dovranno avere una sporgenza, misurata all'estradosso più alto, non superiore a m 1,20 ed una larghezza netta dell'apertura non superiore a m 0,90 ed essere posizionati in modo da ridurre la visibilità dagli spazi pubblici e da non compromettere vedute e quadri ambientali di particolare pregio.
13. Nelle falde di tetto potranno essere ricavate terrazze, adeguatamente inserite, per una lunghezza massima di m 3,00 ed una larghezza massima di m 1,50; dovrà essere comunque mantenuto l'allineamento di gronda esistente; il parapetto dovrà essere contenuto entro la falda del tetto.

#### n. VETRINE

1. Dove ammesso dal grado di intervento, le nuove aperture per vetrine dovranno avere luci di dimensioni non superiori a m 3,00 x 3,00 fermo restando il rispetto delle proporzioni e degli allineamenti della facciata.
2. I contorni delle aperture devono essere realizzati in muratura intonacata, in ferro verniciato o con elementi lapidei di dimensione e materiali specificati nell'articolo relativo; è in ogni caso vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o



artificiali diversi da quelli indicati, piastrelle di qualunque genere, metalli, legno, materie plastiche, ecc..

3. Le pavimentazioni interne dei locali non devono sporgere oltre il filo del serramento e non devono essere visibili dall'esterno.
4. E' in ogni caso vietato l'impiego di cancelletti retrattili con maglie a pantografo.
5. Le vetrine esistenti di interesse storico o ambientale sono soggette a vincolo di conservazione.
6. Le tende, compatibilmente alle dimensioni delle vetrine, devono essere conformi per forma, materiali e colore per tutta l'unità edilizia.
7. Nelle tende non è consentito l'uso dei materiali plastici ma esclusivamente quello della tela, sono inoltre vietate le forme non lineari a bauletto.
8. Le tende esterne, sulla pubblica via, possono essere applicate solo al piano terra al servizio delle vetrine; l'aggetto massimo consentito è inferiore a cm 40 dalla dimensione del marciapiede, i lembi inferiori devono mantenersi ad almeno m 2,50 dal suolo e lateralmente non possono superare più di 15 cm dal filo della vetrina.

o. SEGNALETICA, INSEGNE, TARGHE

1. I cartelli per la segnaletica stradale nel centro storico dovranno avere dimensione ridotta ed essere posizionati in maniera tale da non alterare la veduta di elementi di pregio ambientale.
2. Per la toponomastica si utilizzeranno preferibilmente targhe lapidee e indicazioni dipinte o graffittate sulle murature evitando l'uso delle usuali targhe metalliche.
3. All'interno del centro storico sono vietate le seguenti insegne e mezzi pubblicitari e di segnalazione:
  - a. le insegne di tipo auto illuminante;
  - b. le insegne con l'illuminazione anche esterna intermittente;
  - c. le insegne a messaggio variabile;
  - d. qualunque elemento che occulti, anche parzialmente, la vista di elementi di interesse architettonico o ambientale.
4. Sono consentiti i seguenti tipi di insegna:
  - a. insegne a bandiera di tipo opaco non autoilluminante, con superficie non superiore a mq 0,80 e poste ad una altezza minima, misurata dal punto più basso dell'insegna, di m 4,00 dal piano stradale;
  - b. insegne dipinte su facciata o a graffitto sull'intonaco;
  - c. pannelli in lamiera verniciata con scritte dipinte;
  - d. pannelli in lamiera, con scritte traforate illuminati dall'interno.
5. Le insegne possono essere ubicate in una delle seguenti posizioni:

- a. all'interno della cornice della vetrina senza limiti di dimensione;
  - b. entro i fili verticali dell'apertura della vetrina; in caso di apertura ad arco la sporgenza laterale non deve essere superiore a cm 15: tali insegne non potranno avere un'altezza maggiore di cm 45 misurati, in caso di apertura ad arco, in corrispondenza della chiave dell'arco.
6. La sporgenza dell'insegna dal filo facciata non può superare i cm 10, salvo l'insegna a bandiera che comunque non può ostacolare il transito veicolare.
  7. È ammessa l'apposizione di insegne dipinte sugli antoni di chiusura.
  8. Non è consentito, all'interno del centro storico, l'installazione esterna di apparecchi fissi per la distribuzione di beni di consumo, se non nel caso siano inseriti nella muratura del fabbricato.
  9. Le targhe indicanti arti, mestieri, professioni e in genere qualunque attività devono essere non autoilluminata.
  10. Nel caso di presenza di più targhe, queste devono essere posizionate unitariamente nel rispetto della partitura della facciata e senza alterare o nascondere contorni lapidei o altri elementi di interesse architettonico e ambientale.
  11. Le insegne, le mostre di vetrine, i tabernacoli con immagini religiose, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici o scultorei, lapidi, targhe varie, pozzi e fontane, ecc., sono vincolati alla conservazione in loco e dal restauro ed al ripristino.

p. PAVIMENTAZIONE DI CORTILI

1. Le pavimentazioni devono preferibilmente essere realizzate in acciottolato, in lastre rettangolari di pietra spuntata o in ghiaietto; è tollerato l'uso di autobloccanti in c.l.s. "tipo anticato" previa campionatura da sottoporre a prescrizioni ed approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.
2. Sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, gres o materiali simili, in conglomerato bituminoso o comunque con finitura lucida.
3. I chiusini e le caditoie dovranno essere realizzati in ghisa o pietra.
4. E' consentita la pavimentazione anche di porzione di cortile a condizione che l'intervento venga completato con i medesimi materiali e caratteristiche.
5. All'interno dei cortili, anche nel caso in cui sia possibile individuare le singole proprietà, è vietata la realizzazione di nuove opere di qualunque tipo, atte a delimitare tali proprietà; sono consentite unicamente cordonature a raso debitamente inserite nel contesto.

q. RECINZIONI

1. E' vietata la formazione di recinzioni che frazionino spazi tipologicamente unitari.
2. Dove ammesso o in sostituzione delle esistenti recinzioni non di pregio dove non si prescrive l'eliminazione, le recinzioni possono essere realizzate con inferriate, con o senza muretto (alto comunque non più di 50 cm), realizzate con profilati semplici.

3. E' escluso l'utilizzo di profilati metallici a L, U, T, Z, ecc., di elementi scatolati e tubolari, di reti o grigliati, di materiali quali l'alluminio, l'acciaio inox e comunque di tutti i materiali diversi dal ferro verniciato.
4. Tutti i progetti dovranno essere corredati da tavole di dettaglio in scala 1:20, riportanti particolari architettonici, i materiali e le tinte di tutti gli elementi di facciata e delle sistemazioni esterne.
5. E' altresì vietata ogni costruzione di fabbricato accessorio di qualsiasi genere e natura anche a carattere provvisorio, fatto salvo quanto previsto all'art. 40.
6. Nel caso di richiesta di Permesso di Costruire di ristrutturazione, deve essere prevista la sistemazione delle pertinenze esterne con magisteri e materiali tipici e tradizionali secondo quanto prescritto ai commi precedenti.
7. Al momento del rilascio della licenza d'uso dovranno essere completate tutte le opere riguardanti le sistemazioni esterne; dovranno essere demolite tutte le superfetazioni di qualsiasi genere e nel caso autorizzate potrà essere concesso il recupero della loro volumetria così come previsto alla precedente lettera D - DENSITA' EDILIZIA - comma 2
8. Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico ambientale, il titolare della concessione, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque ne venisse a conoscenza, devono darne immediatamente avviso al Sindaco, per i provvedimenti di competenza. All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate devono immediatamente adottare opportune ed adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermo restando i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti.

#### **G. OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E DEL REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE**

Nei casi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione di edifici esistenti, il Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, tenuto conto del giudizio di globalità e del parere del Locale Servizio Sanitario, può autorizzare in via eccezionale, o prescrivere, opere in deroga al Regolamento Locale d'Igiene, quando tali opere comportino, al fine della conservazione del bene e del recupero del patrimonio edilizio esistente, evidenti ed importanti migliorie igienico - sanitarie ed edilizie.

#### **H. DISCIPLINA AREE VERDI - NEI TESSUTI STORICI**

1. Gli alberi di alto fusto esistenti vanno conservati e tutelati; il loro eventuale abbattimento, che dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale, potrà avvenire solo per provati stati di necessità (fitopatologie incurabili, instabilità per senescenza, severa interferenza con elementi architettonici) e andrà immediatamente integrata dalla messa a dimora di almeno altrettanti alberi secondo un progetto che andrà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.
2. Per la scelta delle specie ammissibili e per ogni dettaglio tecnico si fa rimando agli allegati SPECIFICI DEL REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO.

#### **I. GRADI DI INTERVENTO**

Tutti gli interventi soggetti alle prescrizioni dei gradi di intervento riportati per ogni edificio e manufatto nella tavola di Piano delle Regole ed esplicitati come segue:

**- GRADO 1 -****RESTAURO EDIFICI SOGGETTI A CONSERVAZIONE INTEGRALE DEGLI INTERNI E DEGLI ESTERNI**

1. Sono ammessi solo il restauro e il consolidamento statico nel rispetto (anche mediante il ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.
2. E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonico - decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra.

3. Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storico - filologiche e deve essere eseguito con impiego di tecniche, di materiali, di colori compatibili con quelli originari, presentando adeguata relazione in sede di richiesta di Atto autorizzativo.

**- GRADO 2 -****RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICI SOGGETTI ALLA RICOSTRUZIONE DELL'ORGANISMO ARCHITETTONICO E ALLA CONSERVAZIONE INTEGRALE DELL'INVOLUCRO ESTERNO**

1. Sono ammessi:
  - a. per le facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) e per le coperture il restauro conservativo, il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonico - decorativi deteriorati;
  - b. gli interventi interni per la ricostruzione dell'organismo architettonico - distributivo, il ripristino delle strutture e degli spazi e degli episodi architettonici interni di valore storico ed estetico.
2. L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi ammessi.
3. Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storico - filologiche e deve essere eseguito con impiego di tecniche, di materiali, di colori compatibili con quelli originari, presentando relazione all'Ufficio Tecnico Comunale per l'approvazione.

**- GRADO 3 -****RISTRUTTURAZIONE INTERNA EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE FACCIATE ESTERNE E DELLE COPERTURE**

Sono ammessi:

- a. il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze); per le tipologie rurali è possibile il recupero abitativo dei porticati e loggiati mediante chiusura totale o parziale, che consenta comunque la lettura degli elementi strutturali e formali che caratterizzano la tipologia originaria;
- b. il restauro conservativo delle coperture, che dovranno mantenere sporgenza di gronda, imposta del tetto ed inclinazione delle falde esistenti; ove manchi, è ammesso in ogni

caso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico - architettonico dell'edificio;

- c. gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso, sulla base di adeguate ricerche storico - filologiche; è consentita l'apertura di finestre in facciata in maniera limitata, nel rispetto degli allineamenti preesistenti al fine del recupero abitativo degli spazi interni.

**- GRADO 4 -**

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE ANCHE CON MODIFICA DELLE APERTURE**

Sono ammessi:

- a. il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, con la tessitura delle aperture esistenti e con l'aspetto complessivo dei fronti dell'edificio;
- b. in caso di strutture murarie fatiscenti è ammessa, ove non altrimenti possibile, la sostituzione delle stesse;
- c. il rifacimento, anche parzialmente modificativo, delle coperture, purché comportante un miglioramento estetico e ambientale nonché un miglioramento delle condizioni igieniche dei locali abitabili, purché la nuova gronda non superi quella più bassa degli edifici contigui o circostanti, senza incremento volumetrico, computato anche il volume non abitabile;
- d. gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti, anche con materiali diversi dagli originari, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con la conservazione delle strutture murarie esterne e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali, con caratteristiche di particolare pregio, individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

**- GRADO 5 -**

**RICOSTRUZIONE FACOLTATIVA EDIFICI SOGGETTI ALLA SEMPLICE LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA PREESISTENTE**

1. E' ammessa la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti con possibilità di variare le forme originali sempre comunque nel rispetto delle adiacenze di pertinenza e con riguardo all'inserimento ambientale.
2. La ristrutturazione edilizia con o senza modifica della destinazione d'uso, la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti con variazione delle forme originali e correzioni al sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza e con riguardo all'inserimento ambientale, è ammessa nell'ambito del piano di recupero individuato o da individuare, esteso a tutti gli edifici fra loro contigui facenti parte dello stesso cortile, che siano della stessa proprietà.
3. E' obbligatoria la conservazione degli elementi architettonici e decorativi individuati in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

4. Relativamente al Piano di Recupero di via Canonica, in sede di convenzionamento dovranno essere definiti compiutamente gli standard qualitativi dovuti, necessari anche al fine di compensazioni e/o mitigazioni ambientali.

**- GRADO 6 -**

**TRASFORMAZIONE PER L'ADEGUAMENTO AMBIENTALE DI EDIFICI PER I QUALI SI RACCOMANDA LA TRASFORMAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO AL FINE DI UN MIGLIORE INSERIMENTO AMBIENTALE DEGLI STESSI**

1. Sono ammessi tutti gli interventi previsti per gli edifici classificati con grado quarto.
2. Sugli edifici di recente costruzione con tipologie architettoniche, materiali o finiture in evidente contrasto con l'ambiente circostante, ma sui quali, a causa della consistenza della costruzione, non sono ritenuti possibili interventi di modifica dell'involucro esterno, sono ammessi oltre gli interventi di manutenzione, gli interventi di cui al grado quinto.
3. Sugli edifici che hanno subito in tempi successivi interventi di ristrutturazione, di rifacimento o di ricostruzione parziale tali da indurre contrasto con l'ambiente circostante per la non idonea presenza di balconi, di sporti, di aperture di finestre e porte, di materiali di rivestimento o di coperture e di infissi, l'adeguamento dell'involucro esterno al fine di un migliore inserimento ambientale deve essere contestuale con i lavori che riguardino l'unità immobiliare di più proprietari o anche di una singola unità immobiliare quando l'edificio appartiene ad unico proprietario.
4. Per il comparto individuato con apposita notazione grafica nella tavola di Piano delle Regole C2b, è consentito, in deroga a quanto previsto all'articolo 27 comma 7, l'insediamento della destinazione d'uso "direzionale per uffici" fino al raggiungimento del 100% della S.I.p. del comparto stesso. Per tale comparto è consentita la totale monetizzazione delle aree a standard.

**- GRADO 7 -**

**EDIFICI DI NUOVA O RECENTE COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE NON IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE**

1. Sono ammessi gli interventi di manutenzione e quelli di cui al primo, secondo e terzo grado.
2. In particolare sono ammessi interventi finalizzati al recupero dei caratteri strutturali e architettonici originari, alla sostituzione di materiali, elementi costruttivi, particolari architettonici, colori in contrasto con l'ambiente.

**- GRADO 8 -**

**DEMOLIZIONE EDIFICI PER I QUALI SI IMPONE LA DEMOLIZIONE PERCHÉ LA LORO PRESENZA È IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE**

1. Per gli edifici classificati con il presente grado ottavo sono ammesse le opere di manutenzione per necessità igienica o di salvaguardia della pubblica incolumità.
2. La demolizione è condizione inderogabile per il rilascio di Permesso di Costruire relativa a interventi edilizi su edifici della stessa proprietà contigui o facenti parte dello stesso cortile, con esclusione degli interventi di manutenzione.
3. Dietro indennizzo è ammesso l'intervento di demolizione direttamente da parte della Pubblica Amministrazione nel caso di interesse pubblico o per ragioni di miglioramento ambientale.

4. Le autorimesse demolite possono essere ricostruite in base a progetto esecutivo esteso a tutto il cortile, che le comprende, al fine di una adeguata dotazione di autorimesse e dei servizi a rete, dell'arredo urbano, del risanamento igienico, dell'utilizzo condominiale degli spazi liberi.
5. Il volume degli edifici demoliti può essere oggetto di Permesso di Costruire di nuova edificazione nell'ambito del piano di recupero individuato o da individuare, esteso a tutti gli edifici fra loro contigui facenti parte dello stesso cortile, che siano della stessa proprietà.

**- GRADO 9 -**

**RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA AREE NELL'AMBITO DELLE QUALI è CONSENTITA LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

1. L'intervento è rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico e edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti ai fini di un rinnovo urbano ed un recupero socio - economico e ambientale dell'area, da ottenersi mediante una qualificata progettazione architettonica, nel rispetto dell'ambiente circostante, nonché dei gradi d'intervento eventualmente attribuiti ai singoli edifici, e della volumetria eventualmente prevista.
2. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica dovrà essere integralmente soddisfatta la dotazione di standard urbanistici per parcheggi pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico, senza possibilità di monetizzazione.
3. L'intervento di ristrutturazione urbanistica si attua esclusivamente mediante piano di recupero ai sensi della normativa vigente.
4. I rapporti di natura tecnico - economica e gestionale degli spazi pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico e privato saranno regolati dal dispositivo di attuazione o da convezione del piano di recupero stesso.

**J. CONSERVAZIONE DELLE AREE LIBERE**

1. La previsione di conservazione all'interno del tessuto storico delle aree libere prevede l'inedificabilità.
2. Su tali aree è fatto divieto assoluto di costruzioni di elementi anche provvisori, quali serre, capannoni per deposito, autorimesse, ecc., ad eccezione di autorimesse interrato realizzate ai sensi della L.R. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Si deve provvedere all'interno di tali aree alla conservazione di pozzi, muri, pavimentazioni e di tutti gli elementi di arredo esistenti, con caratteri di pregio ambientale.
4. In caso di intervento di ristrutturazione sui fabbricati principali devono essere prese tutte le precauzioni atte alla tutela dei caratteri esistenti di cui sopra e devono essere eseguite tutte le opere per il loro recupero.
5. Il progetto di ristrutturazione del fabbricato dovrà prevedere la sistemazione di tutte le aree libere scoperte con materiali e magisteri propri della tradizione.
6. Prima del rilascio del certificato d'uso (ex licenza di abitabilità) dovranno essere ultimate le opere esterne.

## K. CROLLI DI EDIFICI

1. In caso di crollo, totale o parziale, o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto d'intervento licenziato, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originario e la ricostruzione dovrà avvenire per quanto possibile con i materiali esistenti o con i materiali tipici nel Centro Storico.
2. Nel corso dei lavori ad un edificio, al momento del crollo, totale o parziale dello stesso, dovranno essere sospesi i lavori nelle forme di legge dando comunicazione immediata all'Ufficio Tecnico Comunale, sono consentite unicamente opere per la messa in sicurezza.
3. Prima della ripresa dei lavori dovrà essere ottenuta nuova concessione per le opere da realizzare, previa richiesta corredata da tutta la documentazione prevista dalla presente normativa.

## L. MODALITA' DI INTERVENTO PREVENTIVO

1. Nelle Tavole di Piano delle Regole sono individuati gli ambiti per i quali l'intervento edilizio si attua a mezzo intervento preventivo (Piano di Recupero di cui all'art. 27 e seguenti, legge 457/78 e s.m.i.) di iniziativa pubblica o privata.
2. Gli edifici, fino all'approvazione dei Piani di Recupero non devono subire alcuna alterazione volumetrica, saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 31 lettere a) e b) della Legge 457/78 e s.m.i., senza cambiamenti di destinazione d'uso.
3. Qualora esistano comprovati motivi tali da pregiudicare la realizzazione degli interventi soggetti a "Piano di Recupero" per gli immobili così come perimetrati nella tavola di Piano delle Regole, previa richiesta da parte dei proprietari, è facoltà dell'Amministrazione Comunale (art. 27 legge 457/78 e s.m.i.) individuare un ambito da assoggettare a "Piano di Recupero" più limitato rispetto all'intero comparto.
4. Con la definizione di tale ambito più limitato, l'Amministrazione Comunale potrà, se del caso, provvedere a riclassificare le modalità di intervento sui restanti fabbricati facenti parte del comparto originario.
5. L'ambito minimo di intervento dovrà comunque riguardare un organismo edilizio unitario, un intero corpo di fabbrica e non porzioni di edifici, in modo che l'intervento si qualifichi come recupero del patrimonio edilizio ed urbano esistente al fine di una migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
6. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del Piano di Recupero concedere la monetizzazione degli standard pubblici previsti dalle vigenti disposizioni di legge.
7. Per i fabbricati accessori regolarmente autorizzati o condonati ricadenti in comparti soggetti a piano urbanistico preventivo potrà essere chiesta con il Piano di Recupero la loro sistemazione in conformità ai tipi architettonici o il recupero volumetrico, in modo da ricreare un organismo edilizio più consono all'ambiente circostante.
8. Il P.G.T. conferma l'incremento volumetrico del 10% relativo all'ambito prospiciente Piazza Trento, approvato con variante, ai sensi della Legge Regionale n. 23/97 e s.m.i., dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 40 del 03.05.2000.



**M INTERVENTI PER PROGETTO EDILIZIO DIRETTO**

1. Per tutti gli edifici non ricadenti in zona soggetta a Piano di Recupero è consentito l'intervento edilizio diretto previo rilascio di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, nel rispetto dei gradi di intervento individuati nelle tavole di Piano delle Regole.
2. Per i fabbricati accessori regolarmente autorizzati o condonati, non classificati a grado 8, nel caso di intervento di ristrutturazione sul fabbricato principale potrà essere consentita la demolizione ed il recupero della volumetria in modo da ricreare un organismo edilizio più consoni con l'ambiente circostante.
3. Qualora dovessero essere recuperati con sagoma diversa da quella autorizzata dovranno essere rispettate le distanze di cui alle presenti norme.
4. UNITA' MINIMA DI PROGETTAZIONE: le aree comprese nei perimetri, denominati "unità minima di progettazione", indicati con apposito segno grafico nelle tavole di Piano delle Regole, sono soggette a preventiva ed obbligatoria formazione di progetto unitario.

Per gli interventi nelle aree comprese in unità minima di progettazione, il rilascio del Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività, sono subordinati alla redazione di un progetto unitario in scala non inferiore a 1:100 esteso a tutti gli edifici ed alle aree compresi nel perimetro dell'unità minima di progettazione.

Il progetto unitario relativo all'unità minima di progettazione dovrà contenere:

- a. la destinazione d'uso delle aree e degli edifici compatibile con le tipologie e le strutture originarie o prevalenti;
- b. l'individuazione delle parti comuni, delle parti pubbliche o di uso pubblico, con l'indicazione della sistemazione, illuminazione, piantumazione, pavimentazione degli accessi, dei passaggi, dei parcheggi ed eventuali relative rampe e degli spazi scoperti;
- c. le relazioni ed eventuali servitù fra le varie parti;
- d. le modalità d'intervento sugli edifici;
- e. la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi che per ragioni tecniche o di opportunità devono essere eseguiti unitariamente in accordo fra più proprietari;
- f. la suddivisione del progetto in lotti qualora se ne preveda l'attuazione a fasi;
- g. le indicazioni delle qualità dei materiali la tecnica ed il loro impiego, nonché dei particolari architettonici e dei colori.

Sulla base del progetto unitario, possono essere presentate dagli aventi titolo richieste di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività anche per interventi su parti degli immobili compresi nell'unità minima di progettazione, nel rispetto delle indicazioni precisate nel piano unitario stesso.

Il progetto unitario, di norma, è predisposto a cura dei proprietari degli immobili compresi nel perimetro dell'unità minima di progettazione.

In caso di mancato accordo tra i proprietari la predisposizione del progetto unitario avviene a cura del Comune e tutti gli interventi successivi devono adeguarsi a tale progetto.

Gli oneri sostenuti dal Comune per il progetto unitario verranno attribuiti ai singoli proprietari, in proporzione alla consistenza della proprietà e verranno versati all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.

**N. PARAMETRI PLANIVOLUMETRICI**

1. Per il grado di intervento n.1-2-3-7 gli indici specifici massimi sono i seguenti:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| a. densità (If):                        | volumetria esistente; |
| b. rapporto di copertura (Qf):          | preesistente;         |
| c. altezza (H):                         | preesistente;         |
| d. distanza dai confini e dalle strade: | quelle preesistenti.  |

2. Per gradi n.4-5-6-9 gli indici specifici massimi sono i seguenti:

- densità (If): volumetria esistente, più deroga per soprizzo così come previsto e consentito dal successivo comma d), sia nel caso di intervento diretto che di Piano di Recupero;
- rapporto di copertura (Qf): quello preesistente, in caso di intervento diretto o quello previsto dal Piano di Recupero nel caso di intervento attuativo;
- altezza (H): quella preesistente, più deroga per soprizzo così come previsto e consentito dal comma d), sia nel caso di intervento diretto che di Piano di Recupero;
- per i fabbricati aventi numero di piani fuori terra fino a tre o con altezza interna del sottotetto inferiore alle misure minime abitabili è possibile elevare la radice interna di sottotetto esistente (partendo dalla parte più esterna del fabbricato - falda principale) fino ad un massimo di cm 60, sia per uniformare eventuali allineamenti di gronda, che per raggiungere le altezze minime e medie interne di sottotetto previste dalla Legge Regionale n° 12/2005, tali da permetterne la richiesta di trasformazioni in locali abitabili; tale soprizzo è consentito solo nel caso venga richiesto il recupero del sottotetto per la formazione di locali abitabili. La possibilità di soprizzare ai fini anzidetti, è concessa in deroga alle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati;
- distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade: quelle esistenti per edifici soggetti ad intervento diretto secondo prescrizioni o allineamenti del Piano di Recupero per edifici e/o complessi di edifici soggetti a Piano Attuativo; quelle previste dalle presenti norme nel caso di demolizioni e ricostruzioni planimetricamente diverse dall'esistente.

# **TRIBUNALE DI BERGAMO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 522/23 Reg.Es. Imm.**

promossa da  
**DOVALUE Spa**  
mandataria di **PRISMA SPV Srl**

contro



Rapporto di valutazione

## **Allegato 8**

# **Trascrizione atto di matrimonio dell'esecutato**



# COMUNE DI BREMBATE

PROVINCIA DI BERGAMO

## Ufficio Servizi Demografici

Tel. 035/4816021

e-mail: marianna\_vitali@comune.brembate.bg.it

Prot. n.

Brembate, 27/11/2023

Al Dott. Ing.  
Bruno Colleoni  
Piazza San Vittore n. 41  
24040 BOTTANUCO BG

Oggetto: **Vs. richiesta estratto dell'atto di matrimonio relativo a** [REDACTED] [REDACTED] **nato a**  
[REDACTED]

Con riferimento alla Sua in data odierna, con la presente si comunica che [REDACTED] [REDACTED] nato  
[REDACTED] risulta coniugato con  
[REDACTED]

**Si informa che l'atto di matrimonio risulta trascritto nei Registri di matrimonio del Comune di Brembate (BG) ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 396/2000.**

Per opportuna conoscenza si precisa che le trascrizioni effettuate in base all'articolo 19 del D.P.R. 396/2000 sono meramente riproduttive di atti stranieri in quanto estranee all'ordinamento giuridico italiano. Di conseguenza, su tali trascrizioni non si effettuano annotazioni, né delle stesse è possibile rilasciare estratti e certificati ma, eventualmente, solo copia integrale al diretto interessato secondo quanto disposto dalla circolare n. 2 del Ministero dell'Interno del 26 marzo 2001.

La trascrizione non ha alcun valore pubblicitario, ha il mero scopo per l'interessato di ottenere copie conformi.

Cordiali saluti.

**L'Ufficiale d'Anagrafe**

Vitali Marianna

Firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 d.lgs. 39/1993

# **TRIBUNALE DI BERGAMO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 522/23 Reg.Es. Imm.**

promossa da  
**DOVALUE Spa**  
mandataria di **PRISMA SPV Srl**

**contro**



**Rapporto di valutazione**

**Allegato 9**

**Richiesta correzione  
numero civico al Catasto**

## Contact center

Variazione dei dati dell'immobile per il catasto fabbricati di BERGAMO

Verificare i dati prima di inviare

### Dati del richiedente - Correggi dati

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Cognome:</b>          | COLLEONI                 |
| <b>Nome:</b>             | BRUNO                    |
| <b>Codice fiscale:</b>   | CLLBRN54P08B434Z         |
| <b>Indirizzo e-mail:</b> | ing.colleoni@cheapnet.it |
| <b>Telefono:</b>         | 3280633360               |
| <b>Fax:</b>              |                          |
| <b>Attività:</b>         | Professionista Tecnico   |

### Elenco degli immobili che subiranno la variazione - Correggi elenco

| Numero | Comune   | Sezione | Foglio | Particella | Subalterno |
|--------|----------|---------|--------|------------|------------|
| 1      | BREMBATE | BS      | 5      | 891        | 702        |

### Dettaglio della variazione - Correggi dettaglio

| Campo                 | Dato attuale | Dato corretto |
|-----------------------|--------------|---------------|
| <b>Numero civico:</b> | 4            | 6D            |

**Note:** COME SI CONSTATA DAL NUMERO CIVICO POSTO IN CORRISPONDENZA DELL'INGRESSO AL PIANO TERRA E DALLA PRATICA EDILIZIA IN COMUNE DI COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI (ART. 26 LEGGE N.47/85) PROT. 6769 DEL 2-7-1992.

[Invia la richiesta](#)

[Stampa questa pagina](#)

# **TRIBUNALE DI BERGAMO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 522/23 Reg.Es. Imm.**

promossa da

**DOVALUE Spa**

**Mandataria di PRISMA SPV Srl**

contro



Rapporto di valutazione

**Allegato 10**

**Scheda di controllo**  
**secondo il modello del Tribunale**

# Tribunale di Bergamo

## sezione Esecuzioni Immobiliari

|   |  |             |
|---|--|-------------|
| <b>Creditore Procedente</b>   | DOVALUE Spa  |             |
| <b>Debitore</b>   | [REDACTED]   |             |
| <b>Titolo</b>   | Mutuo ipotecario   |             |
| <b>Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)</b>                                 | Importo  | € 77.005,95 |
| <b>Pignoramento</b>   | Data di notifica   | 04/10/2023  |
|   | Data consegna cred. Proc.  | 17/10/2023  |
|   | Nr. RG e RP della nota di trascrizione   | 58891/40271 |
|   | Data di Trascrizione   | 26/10/2023  |
| <b>Iscrizione a ruolo</b>   | Termine calcolato  |             |
| Scadenza in festivo? <input type="text" value="no"/>                      | Data deposito nota iscriz.   | 24/10/2023  |
| <b>Documentazione depositata</b>  | titolo esecutivo   | si          |
|   | precetto   | si          |
|   | atto di pignoramento   | si          |
|   | nota di trascr. /ann. pign.  | si          |
|   | attestazione conformità della documentazione da parte del legale   | si          |
| <b>Istanza di vendita</b>   | Termine calcolato  |             |
| Scadenza in festivo? <input type="text" value="no"/>                      | Data deposito istanza v.   | 16/11/2023  |
| <b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>                                   | Termine calcolato  |             |
|   | Data dep. documentazione   | 16/11/2023  |
|   | Ottenuta proroga del termine?  | no          |
|   | Numero immobili pignorati  | 1           |
| N. certificati di iscrizione e trascrizione depositati e visure catastali |  |             |
| Certificato notarile e visure catastali                                   |  | 1           |
| <b>Individuazione beni pignorati (es. p.m., p.ed. ...)</b>                | Catasto Fabbricati, Comune di Brembate, Foglio BS/5, mapp.891, in vicolo Consoli n. 4 - abitazione sub. 702, Piano 1°, Categ. A/4, Cl. 2, Vani 3,5, Superf.catast. mq 82, Rendita € 130,15 |             |
| <b>Notifica ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti</b>                  | Nome   | (si/no)     |
|   | Banca Popolare di Bergamo Spa  | no          |
| <b>Notifica ex art.599 c.p.c. ai comproprietari</b>                       | Nome   | (si/no)     |
|   | Non ci sono altri comproprietari   | no          |
| <b>Annotazione altri pignoramenti</b>                                     | Nome   |             |
|   | Pignoramento imm.re n. 15014 del 30/5/2013 a favore di Cordusio Rmbs Ucfm Srl  |             |



TRIBUNALE DI BERGAMO  
Reg. Es. Imm n. 522/2023  
GIUDICE: Dott. LUCA FAZIO  
ESPERTO ALLA STIMA: Ing. Bruno COLLEONI  
CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG di BERGAMO

## **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

### **Lotto: 001 – Abitazione al 1° piano**

Catasto Fabbricati, Comune di Brembate, Sezione BS, Foglio 5, Particella 891

Abitazione in vicolo Consoli n. 4, sub 702, Piano 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani,  
Superficie catastale 82 m<sup>2</sup>, Rendita 130,15 euro.

# Tribunale di Bergamo

## sezione Esecuzioni Immobiliari

|   |  |             |
|---|--|-------------|
| <b>Creditore Procedente</b>   | DOVALUE Spa  |             |
| <b>Debitore</b>   | [REDACTED]   |             |
| <b>Titolo</b>   | Mutuo ipotecario   |             |
| <b>Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)</b>                                 | Importo  | € 77.005,95 |
| <b>Pignoramento</b>   | Data di notifica   | 04/10/2023  |
|   | Data consegna cred. Proc.  | 17/10/2023  |
|   | Nr. RG e RP della nota di trascrizione   | 58891/40271 |
|   | Data di Trascrizione   | 26/10/2023  |
| <b>Iscrizione a ruolo</b>   | Termine calcolato  |             |
| Scadenza in festivo? <input type="text" value="no"/>                      | Data deposito nota iscriz.   | 24/10/2023  |
| <b>Documentazione depositata</b>  | titolo esecutivo   | si          |
|   | precetto   | si          |
|   | atto di pignoramento   | si          |
|   | nota di trascr. /ann. pign.  | si          |
|   | attestazione conformità della documentazione da parte del legale   | si          |
| <b>Istanza di vendita</b>   | Termine calcolato  |             |
| Scadenza in festivo? <input type="text" value="no"/>                      | Data deposito istanza v.   | 16/11/2023  |
| <b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>                                   | Termine calcolato  |             |
|   | Data dep. documentazione   | 16/11/2023  |
|   | Ottenuta proroga del termine?  | no          |
|   | Numero immobili pignorati  | 1           |
| N. certificati di iscrizione e trascrizione depositati e visure catastali |  |             |
| Certificato notarile e visure catastali                                   |  | 1           |
| <b>Individuazione beni pignorati (es. p.m., p.ed. ...)</b>                | Catasto Fabbricati, Comune di Brembate, Foglio BS/5, mapp.891, in vicolo Consoli n. 4 - abitazione sub. 702, Piano 1°, Categ. A/4, Cl. 2, Vani 3,5, Superf.catast. mq 82, Rendita € 130,15 |             |
|   | Nome   | (si/no)     |
| Notifica ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti                         | Banca Popolare di Bergamo Spa  | no          |
|   | Nome   | (si/no)     |
| Notifica ex art.599 c.p.c. ai comproprietari                              | Non ci sono altri comproprietari   | no          |
|   | Nome   |             |
| Annotazione altri pignoramenti  | Pignoramento imm.re n. 15014 del 30/5/2013 a favore di Cordusio Rmbs Ucfm Srl  |             |



7. **CONTINUITÀ TRASCRIZIONI:**

Identificativo corpo: Appartamento  
Continuità trascrizione: SI

8. **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE:**

Identificativo corpo: Appartamento  
Libero

9. **CONSISTENZA SINGOLO CORPO:**

Identificativo corpo: Appartamento

| Destinazione        | Parametro                     | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Vani principali     | superficie lorda di pavimento | 78,00                       | 1,00   | 78,00                  |
| Terrazzo posteriore | superficie lorda di pavimento | 14,00                       | 0,30   | 4,20                   |
|                     |                               | <b>92,00</b>                |        | <b>82,20</b>           |

10. **VALUTAZIONE DEL LOTTO:**

|  |                    |
|--|--------------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 6.165,00         |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                    | € 2.000,00         |
| Arrotondamento   | € -485,00          |
| <b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>         | <b>€ 53.000,00</b> |