

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 636/2022

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Alessandra Francesca Ferrari  
**Codice fiscale:** [REDACTED]  
**Studio in:** Via Don Luigi Palazzolo 23/C - 24122 Bergamo  
**Telefono:** 035210006  
**Fax:** 035 4131336  
**Email:** studio@a23c.com  
**Pec:** alessandrafrancesca.ferrari@archiworldpec.it

Beni in **Bracca (BG)**  
Località/Frazione  
VIA BRUGA 16

## INDICE

### Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza .....	4
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	10
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza .....	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza .....	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza .....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo:.....	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	11
Corpo: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza .....	11
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	12
Corpo: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza .....	12
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	12
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	12
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	13
Criterio di stima .....	13
Fonti d'informazione .....	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima .....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	14

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRì

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 18-05-2023 alle 10:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Alessandra Francesca Ferrari

**Data nomina:** 29-12-2022

**Data giuramento:** 05-01-2023

**Data sopralluogo:** 06-02-2023

**Cronologia operazioni peritali:** 18-01-2023 CONSERVATORIA BERGAMO 06-02-2023 ACCESSO ATTI COMUNE DI BRACCA

Beni in **Bracca (BG)**  
VIA BRUGA 16

## **Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bracca (BG) CAP: 24010, Via Bruga n. 16**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 4, particella 96, subalterno 1, indirizzo via Bruga, scala 16, piano S1-T-1, comune Bracca, categoria A3, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 201 mq, rendita € 293,35

Derivante da: dichiarazione di successione - registrata all'Ufficio del Registro di Zogno il 9 ottobre 1992 al Numero 15 - Volume 372 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bergamo in data del 7 febbraio 1994 ai n.ri 3814/2893

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): proprietà per 1/3

### **2. DESCRIZIONE**

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

1/3 di Abitazione di tipo economico [A3] sita a Bracca (BG) CAP: 24010, Via Bruga n. 16: appartamento ad uso civile abitazione costituito da 4 vani al piani rialzato e 4 vani al piano primo, nonché da 4 cantine al piano seminterrato, con annesse due aree esclusive di pertinenza.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non presenti.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** San Pellegrino Terme .

**Attrazioni paesaggistiche:** Valle Brembana.

**Attrazioni storiche:** Antico borgo storico di Bracca .

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus a 1,30 km - (circa 15 minuti a piedi)

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza**

L'unità immobiliare è sita a Bracca, all'interno del perimetro del centro storico nella frazione di Bruga. E' a pianta rettangolare su tre piani e fa parte di un complesso a 'U' con una facciata cortina su strada. L'immobile costruito precedentemente al 1967 è classificato come fabbricato rurale con relative pertinenze già dal 1939, come riportato nell'Atto di Compravendita registrato nel giugno del 1957 a Zogno. All'abitazione si accede da una area esclusiva che si sviluppa su più livelli e accessibile attraverso 3 scalinate, in parte pavimentata e non recintata, che si affaccia: ad ovest, su una zona a parcheggio, a sud sulla strada comunale, a nord su un terreno confinante.

La procedura è costituita dai seguenti beni:

1/3 di Abitazione di tipo economico composta da

Zona giorno - Piano rialzato (T) - per una superficie lorda complessiva di circa MQ 73,34

Zona notte - Piano primo ( 1) per una superficie lorda complessiva di circa MQ 87,74 (+ 8.2 - balconi)

Zona cantine - Piano seminterrato ( S1) per una superficie lorda complessiva di circa MQ 88,86

Il tutto censito al catasto fabbricati del Comune di Bergamo:

Foglio 4 - mapp. 96 sub. 1 piano S1 -T - 1 cat. A/3 - cl. 1, vani 8

Sup complessiva abitazione circa 258,14 mq

Sup. complessiva area esclusiva circa 173,31 mq (cortili e parti inerbite)

L'unità immobiliare è così suddivisa:

Dall'area esclusiva alla quota intermedia, si accede, tramite un portoncino in legno non blindato, al locale d'ingresso posto a piano rialzato. Da qui si accede sulla sinistra alla cucina, sulla destra al soggiorno, all'antibagno e al bagno, e ad uno studio/cameretta; e di fronte all'ingresso si accede alla scala che conduce al piano superiore. La cucina è pavimentata e rivestita in piastrelle ceramiche (dim. 20x30) cm sui tre lati fino ad un'altezza di 2 metri, è dotata di una porta a battente in legno e di una finestra a doppio battente in legno marrone scuro con doppio vetro e inferriata. Il soggiorno e lo studio/cameretta presentano una pavimentazione in laminato plastico, con zoccolino in legno. Entrambi hanno finestra a doppio battente in legno marrone scuro con doppio vetro e non hanno oscuranti, ma solo il soggiorno ha anche inferriata esterna.

Il bagno ha pavimento e rivestimento ceramico tutta altezza sulle pareti ed ha finestra in alluminio verniciato nero a vasistas con vetro semplice. Il sottoscala è utilizzato come ripostiglio. Le pareti sono tinteggiate colore bianco.

Al piano primo il lungo corridoio serve le tre camere e il bagno. La pavimentazione di tutto il piano è in marmette di graniglia (dim. 20x20 cm) con colorazioni che variano dal grigio al nero e al marrone, risalenti agli anni '50. Le porte sono a battente in legno verniciato color panna e specchiatura vetrata. Le porte hanno larghezza minima da 75x197 cm (bagno) ad una massima di 85 x199 cm (camere). Il bagno con vasca e doccia ha una pavimentazione in gres porcellanato (dim. 30x60 cm), così come l'antibagno, con rivestimento delle pareti in ceramica (dim. 20x20 cm) per un'altezza di 1.90 m. Il locale è dotato di due finestre - su lato ovest in pvc colore bianco con doppio vetro; su lato nord a doppio battente in legno color bianco - entrambe con inferriate. L'antibagno ed il corridoio hanno finestre in legno verniciato bianco con vetro semplice e inferriata. Entrambe danno sulla proprietà del confinante, ma la finestra del corridoio, nonostante abbia una posizione al limite delle distanze dai confini con altra proprietà, è da considerare legittimata a seguito di sentenza del Tribunale del 1970 e di scrittura privata tra vicini risalente al 1981 (vedi allegati). Nelle tre camere i serramenti esterni sono in legno a doppio battente verniciati bianchi, vetro singolo e con persiane in pvc color marrone chiaro simil-legno.

L'impianto di riscaldamento ha radiatori in ghisa. La caldaia (modello Lamborghini, 1977) è priva di libretto ed è posizionata in uno dei locali della cantina. Anche l'impianto elettrico è datato e privo di certificazione. Nel complesso le finiture sia interne che esterne dell'abitazione risultano datate e scadenti: tutti i locali dell'unità abitativa sia al piano rialzato che al primo hanno un'altezza interna che non supera i 2,50 m. Ci sono tracce di muffa a soffitto in alcuni locali; i muri delle camere presentano tracce di umidità e crepature; le porte finestre in prossimità dei balconi sui fronti ovest e sud non hanno soglie con conseguenti problematiche di ingresso dell'acqua anche alla luce della quota più alta della pavimentazione interna. I parapetti in ferro di entrambi i balconi (h 86/93 cm), non hanno altezza conforme alla normativa vigente; le facciate a nord, sud e ovest sono state lasciate al rustico con fascia di mattoni a vista in corrispondenza del solaio di copertura. La facciata a est ha grandi chiazze prive dell'intonaco e con pietra a vista. Il tetto, in legno a due falde con manto di copertura in coppi, necessita di manutenzione.

Al piano interrato vi sono quattro cantine tutte collegate tra loro e con tre accessi indipendenti. Di queste,

tre sono locali scavati nella roccia ed hanno accesso dall'area esclusiva e dalla strada comunale e il quarto locale occupa una porzione sotto il lastricato in corrispondenza dell'ingresso all'abitazione, anch'esso con accesso indipendente dall'area esclusiva. Degna di nota è la cantina centrale con soffitto a volta a cui si accede, scendendo un paio di gradini.

Da evidenziare che vi sono lievi difformità rispetto all'unica tavola di progetto depositata (1976) che riporta solo parte del piano primo: quali l'assenza della spalletta della doccia, oppure la finestra di una camera disegnata come portafinestra sul prospetto ovest oppure l'assenza della porta di ingresso in una delle camere e della finestra del corridoio, sul prospetto est.

Superficie complessiva di circa mq **431,45**

E' posto al piano: rialzato - primo - seminterrato

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ---; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 + 1 seminterrato e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** scadente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in condizioni scadenti.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inferriate</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: cucina e soggiorno
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>vasistas</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>inferriate</b> Riferito limitatamente a: bagno piano primo
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>vasistas</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inferriate</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: bagno piano rialzato
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: finestre e porte finestre piano primo
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inferriate</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: bagno e antibagno, corridoio piano primo
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: porta finestra studio/camera
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b>

	condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: cucina e soggiorno
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: cucina - bagni - piani rialzato e primo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>Marmettoni in graniglia di pietra naturale</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: ingresso abiazione + camere - corridoio piano primo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>laminato plastico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: soggiorno - antibagno e studio/camera piano rialzato
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Portoncino ingresso abitazione
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Portoncino di ingresso alla cantina situata al di sotto del lastricato
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: porta di ingresso alle cantine nel seminterrato
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: porta di accesso alla cantina dal fronte sulla strada comunale
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: + antibagno piano primo
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

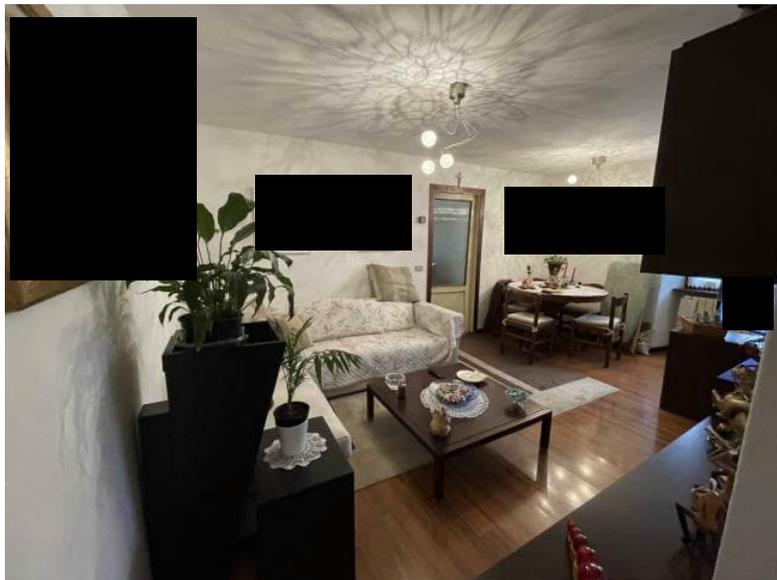
### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	'50-'70

<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Caldaia a gas-gasolio-nafta - aria e acqua -
<i>Stato impianto</i>	Funzionante - modello Lamborghini Calor S.p.a.
<i>Potenza nominale</i>	40,7 kw
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



vista fronte ovest



p. rialzato - T - soggiorno



p. primo - 1- camera da letto



p.primo - 1- balcone fronte ovest



p. seminterrato - S1- cantina

### 3. PRATICHE EDILIZIE

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione muro di tamponamento

Presentazione in data 28/05/1976 al n. di prot. 1084

Rilascio in data 03/12/1976

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Modifica del fabbricato di civile abitazione

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bracca (BG) CAP: 24010, Via Bruga n. 16**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi difformità rispetto all'unica tavola di progetto depositata (1976) che riporta solo parte del piano primo, quali: - l'assenza della spalletta della doccia, - finestra di una camera disegnata come portafinestra sul prospetto ovest - assenza della porta di ingresso in una delle camere - assenza della finestra del corridoio, sul prospetto est

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Interventi al piano primo: - Formazione spalletta nicchia doccia - disegno e porta ingresso della camera - disegno finestra corridoio - sostituzione porta-finestra con finestra della camera

Oneri di regolarizzazione	
Ammenda - scia in sanatoria	€ 516,00
Deposito pratica edilizia	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 1.016,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bracca (BG) CAP: 24010, Via Bruga n. 16**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE: CS_ Ambiti residenziali di valore storico-artistico-ambientale - art.39 Perimetro centro storico Percorsi pedonali in ambiti urbanizzati CARTA DEI VINCOLI AMMINISTRATIVI VIGENTI: Nuclei rurali permanenti CENTRO STORICO- DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI: Perimetro centro storico - Edificio schedato con N°5 GRADO DI INTERVENTO: GRADO 6: Edifici di nuova o recente costruzione o ristrutturazione non in contrasto con l'ambiente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza.  
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bracca (BG) CAP: 24010, Via Bruga n. 16**

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

Note: Si segnala che il Catasto riporta in modo generico le parti di proprietà esclusiva

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/02/1939 al 11/06/1957.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario ante ventennio.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolari/Proprietarii: OMISSIS ad oggi attuali proprietari.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/11/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza**

## 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: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza  
Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Bruga n. 16**

**Spese di gestione condominiale:--**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Dato non pervenuto.

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: ---. ---**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Proprietà per 1/3 - proprietà 0,33 quota 33/100

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ----

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ----  
**Avvertenze ulteriori:** ----

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	161,08	1,00	161,08
Balconi	sup lorda di pavimento	8,20	0,33	2,71
Cantine	sup lorda di pavimento	88,86	0,10	8,89
Area esclusiva	sup lorda di pavimento	161,08	0,10	16,11
Area esclusiva	sup lorda di pavimento	12,23	0,02	0,24
		<b>431,45</b>		<b>189,02</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 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1- 2022

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 800

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'edificio non è di comoda divisibilità

## 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

OMI  
Mercato immobiliare

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Ufficio tecnico di COMUNE DIBRACCA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2022 - Semestre 1 - BRACCA centro storico - abitazioni economiche", indagine di mercato.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza. Abitazione di tipo economico [A3] Bracca (BG), VIA BRUGA 16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 122.869,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	161,08	€ 650,00	€ 104.702,00
Balconi	2,71	€ 650,00	€ 1.761,50
Cantine	8,89	€ 650,00	€ 5.778,50
Area esclusiva	16,11	€ 650,00	€ 10.471,50
Area esclusiva	0,24	€ 650,00	€ 156,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.869,50
Valore corpo			€ 122.869,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 122.869,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.956,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza	Abitazione di tipo economico [A3]	189,02	€ 122.869,50	€ 40.956,50

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.016,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 121.853,50

Valore diritto e quota € 40.617,83

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

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

**€ 121.853,50**

**Allegati**

ALLEGATO 1: Estratto del PGT Piano delle Regole

ALLEGATO 2: Scheda catastale immobile

ALLEGATO 3 Concessioni

ALLEGATO 4: Certificazione notarile redatta dal notaio Marco Sormani in data 12 dicembre 2023 e Visura per immobile

ALLEGATO 5- Dichiarazione di successione - Estratto -

ALLEGATO 6 : Visura storica

ALLEGATO 7: Copia Atto di compravendita [REDACTED]

ALLEGATO 8 Sentenza causa [REDACTED]

ALLEGATO 9: Stato civile- Estratto

ALLEGATO 10 Planimetria degli immobili, piante di riferimento per l'individuazione della documentazione fotografica

15-04-2023

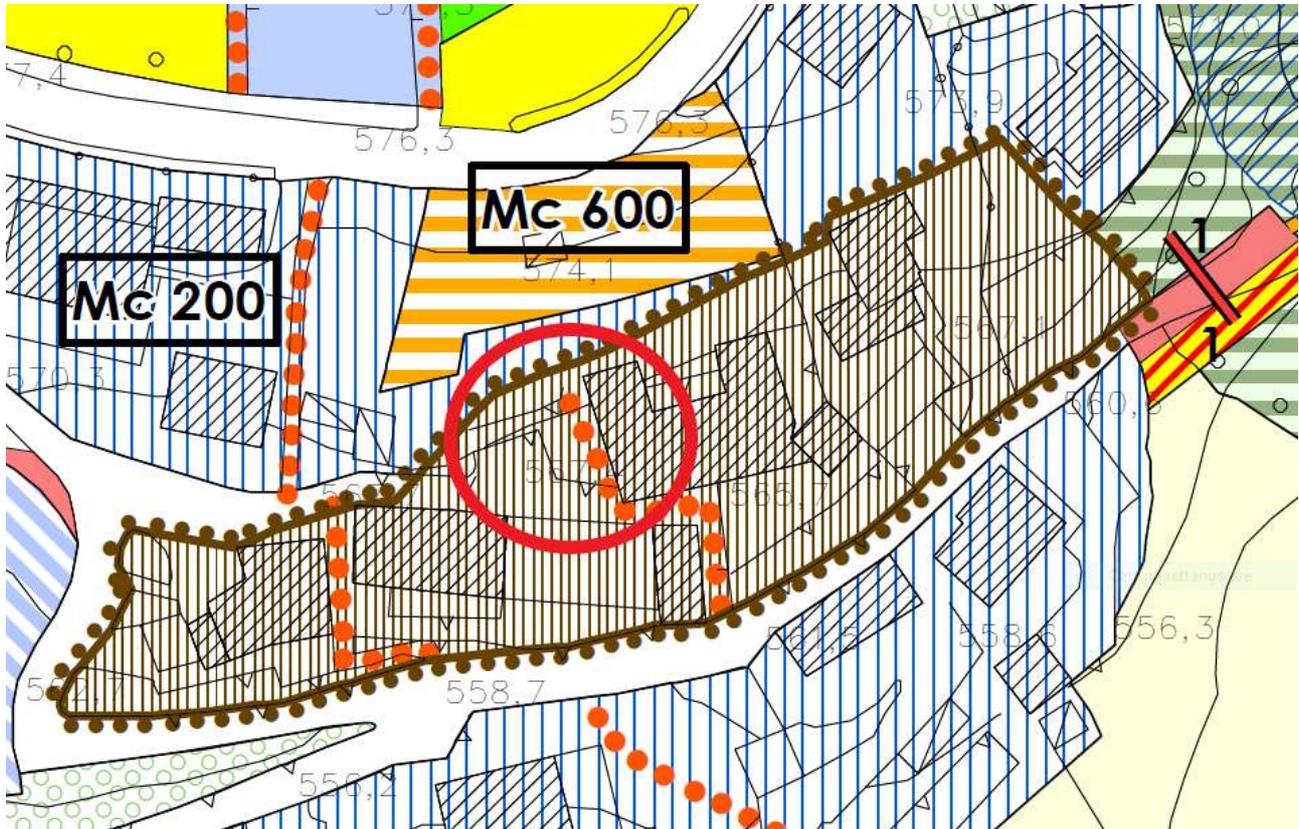
L'Esperto alla stima  
**Arch. Alessandra Francesca Ferrari**

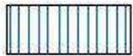


Alessandra Ferrari Architetto  
Bergamo Via Don Luigi Palazzolo 23c tel. 035.210006  
ferrari@a23c.com

---

**ALLEGATO 1:** Estratto del PGT Piano delle Regole

**Edificio in oggetto****Estratto Legenda Piano delle Regole****AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE****AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE**

-  CS\_Ambiti residenziali di valore storico-artistico-ambientale - Art.39
-  R1\_Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto - Art.40
-  R2\_Ambiti residenziali di completamento - Art.41
-  R3\_Ambiti residenziali di completamento a volumetria definita - Art.42
-  R4\_Ambito residenziale soggetto a Piano di Lottizzazione approvato - Art.43
-  R5\_Ambiti costituiti da giardini e orti privati - Art.44

## Perimetri



Perimetro Piani di Lottizzazione Approvati Residenziali



Perimetro Piano di Lottizzazione Approvato Produttivo



Perimetro centro storico

## SISTEMA DELLA MOBILITA'



Viabilità esistente



Verde rispetto alla viabilità



Sistemazione viabilità di progetto



Viabilità di progetto



Percorsi pedonali in ambiti urbanizzati



Sentieri e/o tratturi

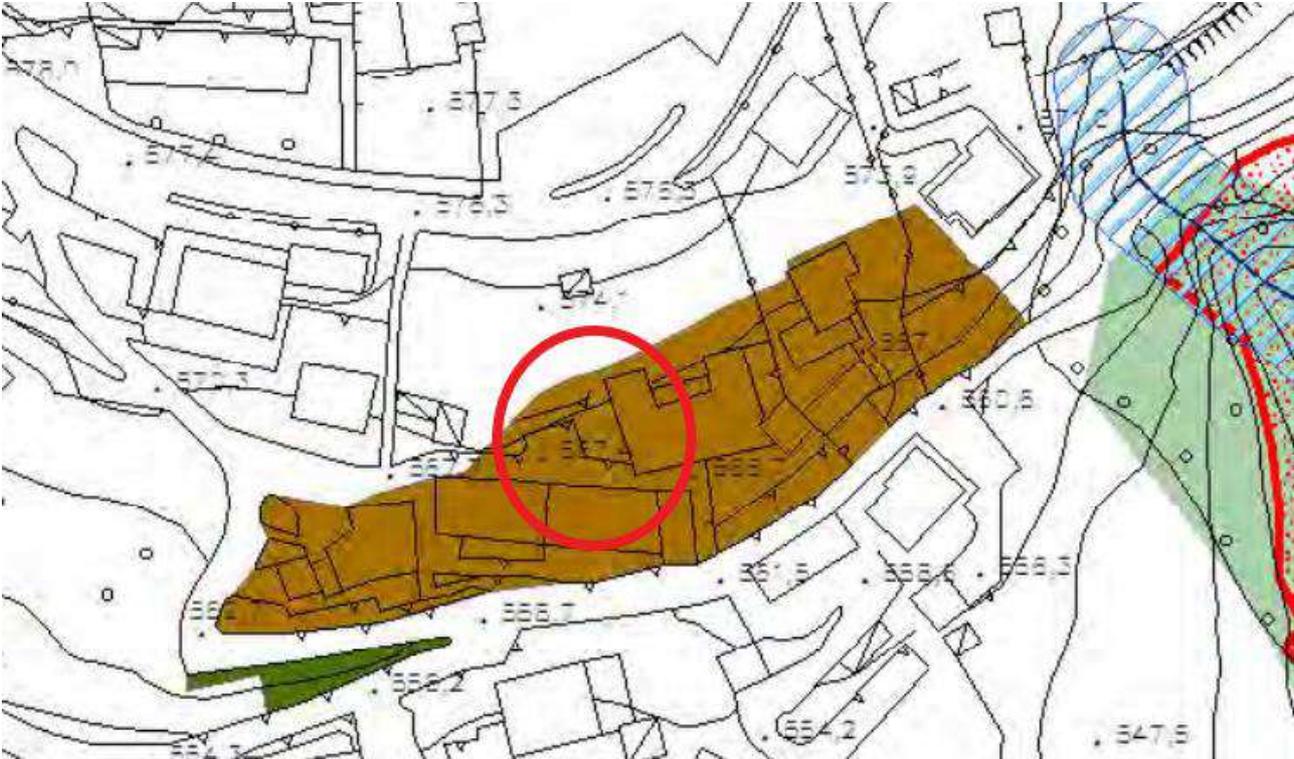


Sentieri principali (C.A.I.)



Strada podereale

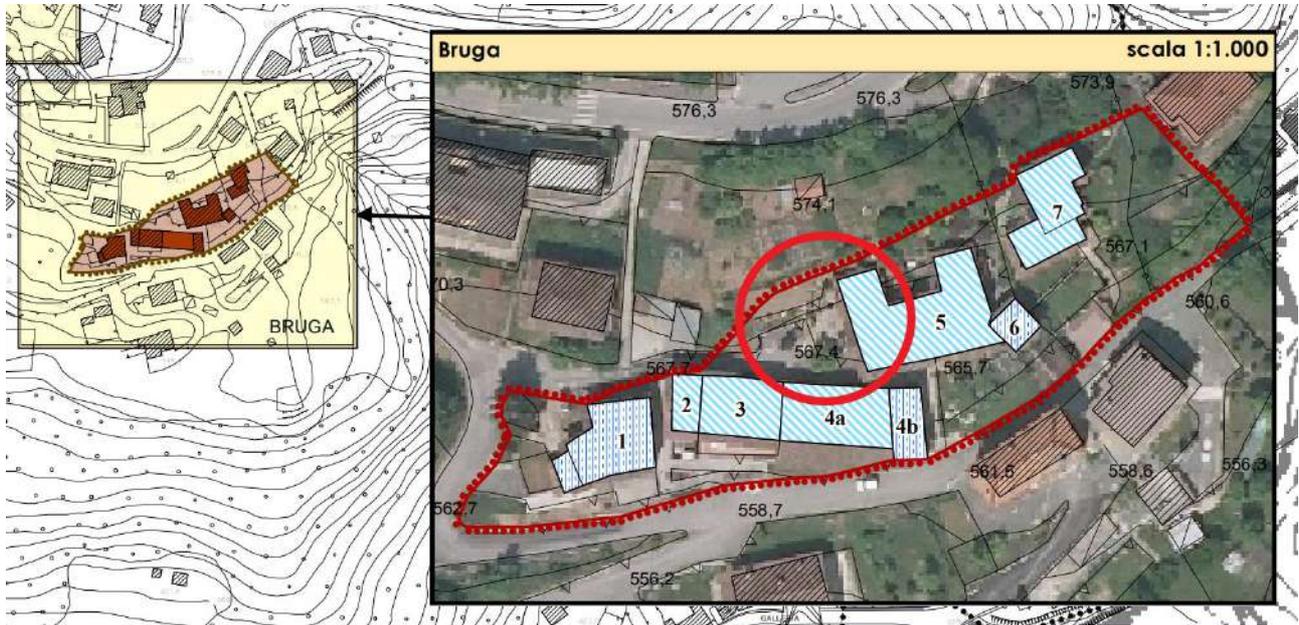
**Edificio in oggetto**



## Estratto Legenda Piano delle Regole

CARTA DEI VINCOLI AMMINISTRATIVI VIGENTI	
	Vincolo idrogeologico (art.1 R.D. 3267/1923)
	Area di rispetto dei fiumi (150 m)
	Boschi definiti ai sensi dell'art.3 della L.R. 28 ottobre 2004 n.27 (Fonte PIF) - ex D.Lgs.490/99
	Perimetro centri storici
	Ambiti di particolare interesse ambientale (art.17 del PTPR)
	Ambiti di salvaguardia e di rispetto delle sorgenti di acque termali e potabili
	Ritrovamenti archeologici - Elementi puntuali (fonte: PTCP-Repertori: 2.2 Presenze archeologiche)
	Reperti preistorici (p) Località: Orido, Bus de la Rana (LO 1061) Modalità: indagini speleologiche Identificativo: 6246012
	Reticolo idrico minore
	Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore
	Fascia di rispetto elettodotto
	Fascia di rispetto cimiteriale
	Verde di rispetto alla viabilità
<b>Elementi storico architettonici</b>	
Fonte: PTCP-Repertori: 5.6 Centri e nuclei storici - Elementi storico architettonici	
<b>Architettura religiosa</b>	
	Chiesa, parrocchia, pieve, oratorio
	Tipologia: Chiesa, parrocchiale, pieve, oratorio, cimitero Parrocchiale di S. Bartolomeo apostolo Località: Cornalta - Riferimenti cronologici: Docum. 1480, Ric. 1881-83, Ampl. 1934 - Contesto: Emergenza paesistica Note: (Par. 1797). Parrocchiale S. Andrea Apostolo Riferimenti cronologici: Sec. XVI, Rif. 1857-66 - Note: (Par. 1408).
<b>Edifici e complessi architettonici</b>	
	Torre, castello
	Tipologia: Torre, castello Torri Località: Lac. Botto - Note: Avanzi di torri e mura medievali.
	Strutture ricettive di interesse collettivo
	Tipologia: Struttura ricettiva di interesse collettivo Albergo "Fonte Bracca" Contesto: Sulla destra del torrente Ambria Osteria la Quada
<b>Architettura del lavoro</b>	
	Mulino
	Tipologia: Mulino Mulino Mattoni (Mulino Mattoni Mulino Zocchi) Contesto: Sul torrente Ambria
	Ponte
	Tipologia: Manufatto stradale Ponte Riferimenti cronologici: 1920 Contesto: Sul torrente Ambria - Note: Ad un arcata in pietra. Ponte sul torrente Ambria Ponte sul torrente Ambria Ponte sul torrente Ambria Ponte Merlo Contesto: Sul torrente Ambria - Note: Ad un arco in pietra.
	Manufatto connesso ai corsi d'acqua
	Tipologia: Manufatti connessi ai corsi d'acqua Presa canale Contesto: Sulla sinistra del torrente Ambria
	Nuclei rurali permanenti
	Tipologia: Nuclei rurali a carattere permanente, malghe Alle Pozze Vecchie Como Fopa La Piazzola Stalla del Cotto

**Edificio in oggetto**



**Estratto Legenda Piano delle Regole**

**CENTRO STORICO - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

-  Perimetro centro storico
-  N° edifici schedati nell'Allegato 2 del PdR
- GRADI DI INTERVENTO**
-  GRADO 1 - Restauro
-  GRADO 4 - Ristrutturazione edilizia
-  GRADO 2 - Risanamento conservativo
-  GRADO 5 - Trasformazione per l'adeguamento ambientale
-  GRADO 3 - Ristrutturazione interna
-  GRADO 6 - Edifici di nuova o recente costruzione o ristrutturazione non in contrasto con l'ambiente

**SISTEMA RESIDENZIALE****Art. 39 – CS\_Ambiti residenziali di valore storico-artistico-ambientale**

Le tavole C1-C3 e l'Allegato 3 al Piano delle Regole individuano gli interventi sull'edilizia di antica formazione di cui al seguente articolo.

**Destinazione d'uso**

Si applicano le disposizioni generali per le zone residenziali di cui al precedente art. 34, con le seguenti prescrizioni particolari:

- la destinazione diversa dalla residenza deve essere contenuta nella misura di 1/3 della superficie lorda di pavimento complessiva dell'intero fabbricato, con esclusione dei solai di sottotetto. 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, ovvero con obbligo di piano attuativo;
- le attività artigianali compatibili sono ammesse con superficie lorda di pavimento non superiore a 200 mq. Per quanto concerne le attività artigianali esistenti, esse dovranno trovare conferma o non in seguito alla verifica di compatibilità con l'ambiente e con la necessaria stretta connessione con la abitazione; ove esse siano confermate, non potrà comunque essere consentito l'ampliamento della superficie lorda di pavimento in misura superiore al 20% dell'esistente;
- la funzione commerciale è ammessa per la sola tipologia di vicinato.

Gli immobili o parte di essi già utilizzati per usi non abitativi possono essere utilizzati, in ogni caso, per abitazione, purché siano osservate le norme igienico-sanitarie, anche a mezzo di specifica deroga.

Sarà possibile il cambiamento della destinazione d'uso di tutti quei locali con diversa destinazione che abbiano requisiti di certificato di agibilità d'uso previste dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

L'intervento edilizio dovrà rispettare le caratteristiche del fabbricato ed in particolare dovranno essere mantenuti gli obblighi previsti dalla "Scheda dei tessuti Storici" per quanto concerne le facciate e le strutture da salvaguardare.

I rapporti tra le eventuali destinazioni ammesse gli spazi circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato, attraverso idonee indagini conoscitive e relazionali, in modo tale da preservare la peculiarità identificativa del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione terziario - commerciale.

L'insediamento delle attività compatibili, deve comunque essere eventualmente prevista nel rispetto dei valori ambientali architettonici e del contesto sociale, con interventi privilegianti aree interessate da fenomeni di degrado riconosciuto dall'Amministrazione, nel quadro di un programma, anche proposto (Piano attuativo di recupero o titolo edilizio convenzionato) di riqualificazione.

**Densità Edilizia**

Nel caso di interventi a titolo abilitativo edilizio diretto, non potranno essere realizzati aumenti di volume.

Nel caso di interventi edilizi di ristrutturazione sui fabbricati principali, eventuali superfetazioni (quali baracche di materiali vari) dovranno essere demolite; se dette strutture risultino autorizzate e/o condate, è consentito il recupero della volumetria, nel rispetto delle distanze dai confini dai fabbricati e dalle strade.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con incremento delle unità abitative rispetto alla situazione esistente, la superficie di ogni unità abitativa dovrà essere di almeno mq. 50 calpestabili, tranne una che può avere superficie calpestabile minima inferiore, nel rispetto del Regolamento Locale di Igiene vigente.

Nel caso di edifici aventi sottotetti con altezza utile rispondente ai minimi previsti dalla normativa per il recupero dei sottotetti, è possibile in ogni caso la loro trasformazione a condizione che vengano reperiti gli spazi da adibire a parcheggi pertinenziali, nel caso di formazione di nuova unità immobiliare, almeno nella misura del 50%, la restante parte potrà essere monetizzata.

**Prescrizioni d'intervento**

Ogni intervento edilizio dovrà rispettare le tipologie architettoniche del Nucleo Storico; è consentita l'aggregazione e la suddivisione delle unità immobiliari esistenti, sempre nel rispetto delle prescrizioni delle "schede del Centro storico" e del "grado di intervento" prescritto nonché dell'utilizzo dei materiali prescritti per l'ambito.

Gli interventi di cui sopra saranno valutati come una "ristrutturazione edilizia" e pertanto è consentito l'inserimento di elementi quali corpi scale, vani ascensori, spazi per disimpegno atti ad una migliore distribuzione funzionale.

È consentita la chiusura di porticati o loggiati esistenti mediante l'interposizione di serramenti di legno collocati sul filo interno degli elementi strutturali in maniera tale da consentire la lettura degli stessi.

Le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, con sagoma diversa dall'esistente, in assenza di Piano Attuativo dovranno essere rispettate le distanze di m 5,00 dai confini di proprietà e di m 10,00 tra i fabbricati; quando anche una sola delle due pareti è finestrata, nel caso che l'altezza massima di uno degli edifici prospicienti, sia maggiore di m 10,00, la distanza tra i fabbricati dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto.

Negli edifici esistenti i locali attualmente destinati ad abitazione, aventi altezza netta interna libera inferiore a m 2,55 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 al Responsabile del Servizio la deroga 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.

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.

È possibile realizzare soppalchi purché gli stessi non occupino più dei 2/3 della superficie del locale e ciò sia compatibile con le norme del vigente Regolamento d'Igiene, anche in relazione all'altezza. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia i servizi igienici possono non essere completi in tutti i loro elementi abituali in relazione alle ridotte dimensioni dei locali.

**Parcheggi ed autorimesse**

In caso di interventi edilizi, con incremento delle unità immobiliari residenziali, rispetto alla situazione esistente, dovrà essere reperito un posto auto coperto o scoperto, effettivamente fruibile, per ogni unità abitativa o destinata ad ufficio di nuova formazione rispetto al numero delle unità esistenti.

Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità di reperire il posto auto di cui al comma precedente, il concessionario dovrà corrispondere all'amministrazione comunale un corrispettivo pari al valore di tale posto auto per ogni unità immobiliare destinata a residenza e/o ufficio rispetto al numero delle unità esistenti.

Il valore di cui sopra sarà fissato con apposito provvedimento dalla Giunta Comunale.

È consentito realizzare autorimesse nel sottosuolo, qualora:

- le relative opere, una volta ultimate, non comportino variazioni sostanziali nel soprassuolo, che dovrà essere adeguatamente sistemato mantenendo le caratteristiche presenti nel Centro Storico;
- gli accessi siano realizzati in modo tale da non arrecare pregiudizio alla viabilità;
- eventuali scivoli siano costruiti con materiali e magisteri di tipo in uso per la costruzione degli edifici stessi.

Qualora si intenda realizzare autorimesse multiple interrate in 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.

Verranno concessi scivoli d'accesso ai box sotterranei nella misura minima in conformità delle norme in materia di prevenzione incendi.

**Tipi architettonici**

Tutti gli interventi edilizi, anche quelli di ordinaria manutenzione, dovranno essere finalizzati alla conservazione ed al ripristino dei tipi architettonici propri della tradizione.

A tale scopo per le finiture esterne dovranno essere usati i seguenti tipi architettonici:

- la copertura dovrà essere in tegole a canale (tipo coppi o simili) di cotto con pendenza massima del 45%;
- le gronde dovranno essere in legno con travetti in vista o cassettonati in legno o comunque rivestite in legno;
- canali di gronda dovranno essere circolari in rame;
- i pluviali dovranno essere circolari in rame;
- i serramenti di facciata dovranno essere in legno;
- gli oscuri con gelosie ed antoni dovranno essere in legno di forma tradizionale; sono escluse le tapparelle anche se preesistenti;
- i serramenti per vetrine dovranno essere in legno o in ferro o alluminio anodizzato di colore brunito;
- i davanzali, contorni e voltini di finestra dovranno essere in pietra naturale non lucida (esclusi i marmi);
- le soglie dovranno essere in pietra naturale (esclusi i marmi) ;
- i rivestimenti esterni dovranno essere in intonaco civile; eventuali facciate in pietra esistenti potranno essere mantenute con superfici uniformi e continue;
- i portoni, i portoncini e i cancelli dovranno essere in ferro e/o legno di disegno tradizionale;
- la zoccolatura dovrà essere in pietra naturale, intonaco grezzo o strollato;

- è fatto obbligo della conservazione, a giudizio del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione del Paesaggio, di frontespizi o parte di essi che abbiano elementi strutturali in vista di particolare pregio;
- le colorazioni e le finiture delle facciate dovranno essere concordate ed autorizzate dal Responsabile del Servizio. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà essere depositata una adeguata campionatura;
- le ringhiere e i parapetti dovranno essere in ferro o legno a disegno tradizionale;
- le insegne dovranno essere applicate sui cassonetti copri rullo; se poste in opera sulle facciate dovranno essere in pietra naturale oppure in metallo del colore delle vetrine ed avere illuminazione indiretta con lettere tra loro disgiunte, oppure su pannelli metallici di minimo spessore, illuminati indirettamente, con disegni e colori tipici della tradizione. Sono di norma vietate le insegne a bandiera, se non quelle previste specificatamente dalla normativa vigente;
- le targhe potranno essere applicate sulle facciate e dovranno avere forma e disegno consoni all'ambiente;
- i comignoli dovranno essere di tipo tradizionale;
- le pavimentazioni dei cortili dovranno essere eseguite con disegno e materiali tradizionali.

Per quanto concerne la possibilità di illuminazione dei sottotetti resi abitabili valgono le seguenti disposizioni:

- inserimento di finestre in facciata sotto gronda dovrà essere oggetto di primaria valutazione progettuale, con particolare riferimento dei rapporti di allineamento fra "Vuoti e Pieni" sulle facciate nel rispetto delle dimensioni delle finestre già esistenti con una logica progettuale finalizzata al riequilibrio degli elementi tipologici e di contesto con ordine architettonico;
- la gronda potrà essere solo innalzata, mantenendo, pertanto, una linea continua con un equo rapporto al fine di inserire la superficie finestrata. Le antine o persiane di oscuramento (possibilmente in legno) dovranno essere di fatto modulate con apertura a pacchetto all'interno dello sguincio per ridurre l'apertura del triangolo di innalzamento della gronda;
- sono consentiti gli abbaini a camino, di moderata dimensione, all'interno della gronda con distacco dal muro perimetrale di cm 80, al fine di ottenere una sorta di balcone interno con la larghezza pari agli allineamenti verticali dell'abbaino. Le antine o persiane di oscuramento (possibilmente in legno) dovranno essere anche in questo caso modulate con apertura a pacchetto all'interno dello sguincio, per contenere la dimensione verticale dell'abbaino a camino;
- l'inserimento di tagli di falda con terrazzo e relativa superficie finestrata sotto falda consentono di ottenere il rapporto illuminante senza compromettere eccessivamente l'impatto visivo. È preferibile su edifici con una certa valenza storica e di contesto valutare l'idoneità di inserimento di questa soluzione;
- le finestre di tipo lucernari, posati senza particolarità di sbordo in falda e quindi complanari alla copertura, restano gli elementi più indicati sotto il profilo estetico e di risultato illuminante.

Tutti i progetti dovranno essere corredati da tavole di dettaglio in scala idonea, riportanti i particolari architettonici, i materiali e le tinte di tutti gli elementi di facciata e delle sistemazioni esterne.

Per i fabbricati con profondità netta interna inferiore a 5,00 m, il Responsabile del Servizio, sentito il parere della Commissione del Paesaggio, qualora esistano comprovati motivi di difficoltà per disimpegnare i locali abitabili potrà concedere la realizzazione di sbalzi o oggetti con profondità non maggiore di m 2,00, in modo da creare ballatoi di servizio all'unità abitativa; è comunque vietata la chiusura con tamponamenti o con serramenti dei balconi esistenti o di nuova costruzione.

I balconi esistenti, qualora non rivestano particolari caratteristiche architettoniche, potranno essere demoliti e ricostruiti con caratteristiche più consone al centro storico.

I nuovi balconi ricostruiti 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 caratteristiche di tipo tradizionale. Non sono comunque consentiti aggetti in cemento armato a vista.

È altresì vietata ogni costruzione di fabbricati accessori di qualsiasi genere e natura anche a carattere provvisorio.

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 delle quali, se autorizzate o condonate, potrà essere concesso il recupero della volumetria.

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 ed al ripristino.

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, deve darne immediatamente avviso al Sindaco e al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, 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, fermi i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti.

Nel caso di intervento di ristrutturazione, le tubazioni dell'acquedotto, del metano, 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.

Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposti le tubazioni e gli accorgimenti tecnici allo scopo di raggiungere il fine di cui sopra.

Sono tollerate le tubazioni del metano a vista unicamente sui prospetti interni del fabbricato, compatibilmente con la normativa vigente.

Gli agganci per l'illuminazione pubblica devono armonizzarsi con l'ambiente ed essere posti, per quanto possibile, a sbalzo dai muri degli edifici.

Le nuove cabine dei servizi tecnologici (ENEL, metano, ecc.) devono essere inserite nei corpi di fabbrica e/o interrate nelle aree di pertinenza in modo da armonizzarsi con l'ambiente.

Nel caso di interventi di ristrutturazione, 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 di costruzione.

Il PGT tutela gli edifici nei centri storici e gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale all'esterno dei centri storici attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento (da 1 a 96), di eventuali prescrizioni sulle singole facciate. I gradi d'intervento e le prescrizioni relative alle singole facciate sono i seguenti:

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

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.

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.

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**

Sono ammessi:

- ✓ 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;
- ✓ 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.

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

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:

- ✓ 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;
- ✓ il recupero delle strutture lignee di copertura o nel caso fossero deteriorate la loro sostituzione sempre in legno; si dovrà mantenere la sporgenza di gronda, l'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;
- ✓ 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:

- ✓ 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;
- ✓ in caso di strutture murarie fatiscenti è ammessa, ove non altrimenti possibile, la sostituzione delle stesse;
- ✓ il rifacimento, anche parzialmente modificativo, delle coperture, purché comportante un miglioramento estetico e ambientale nonché un miglioramento delle condizioni igieniche dei locali abitabili;

- ✓ 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 – 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**

Sono ammessi tutti gli interventi previsti per gli edifici classificati con grado quarto;

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;

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 quanto l'edificio appartiene ad unico proprietario.

**GRADO 6 – EDIFICI DI NUOVA O RECENTE COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE NON IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE**

Sono ammessi gli interventi di manutenzione e quelli di cui al primo, secondo e terzo grado.

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.

**Fabbricati accessori e superfetazioni**

Per quanto concerne i fabbricati accessori e/o le superfetazioni in grave contrasto con le caratteristiche architettoniche del centro storico, sono soggetti a demolizione; qualora regolarmente assentiti, sono ammessi interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione nell'ottica di un adeguamento ambientale in conformità ai "tipi architettonici" di cui ai commi precedenti. Il progetto di adeguamento ambientale potrà prevedere la demolizione e l'eventuale accorpamento al fabbricato principale.

**Conservazione delle aree libere**

La previsione di conservazione delle aree libere prevede l'inedificabilità.

Su tali aree è fatto divieto assoluto di costruzioni di elementi anche provvisori, quali serre, capannoni per deposito, autorimesse, ecc., ad eccezione di autorimesse interraste realizzate ai sensi della L.R. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

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.

In caso di intervento di ristrutturazione sui fabbricati principali devono essere prese tutte le provvidenze atte alla tutela dei caratteri esistenti di cui sopra, e devono essere eseguite tutte le opere per il loro recupero.

Il progetto di ristrutturazione del fabbricato dovrà prevedere la sistemazione di tutte le aree libere scoperte con materiali e magisteri propri della tradizione.

Prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere ultimate le opere esterne.

**Crolli di edifici**

In caso di crollo 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 originale e la ricostruzione dovrà avvenire per quanto possibile con i materiali esistenti o con i materiali tipici nel Centro Storico.

Al momento del crollo dovranno essere sospesi i lavori nelle forme di legge. Prima della ripresa dei lavori dovrà essere ottenuta nuovo titolo abilitativo per le opere da realizzare.

**Interventi per progetto edilizio diretto**

Per tutti gli edifici in cui è consentito l'intervento edilizio diretto previo rilascio di titolo abilitativo edilizio, nel rispetto dei gradi di intervento individuati e delle prescrizioni riportate nelle schede, l'Amministrazione comunale può comunque imporre il ricorso al titolo edilizio convenzionato, sussistendone i presupposti ai sensi del precedente art.35.

Per i fabbricati accessori regolarmente autorizzati o condonati, 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 consono con l'ambiente circostante.

Qualora da parte del concessionario si volesse procedere ad interventi di ristrutturazione anche urbanistica non previsti dal grado di appartenenza del fabbricato è ammissibile procedere attraverso un Piano di Recupero da sottoporre all'approvazione nei termini di legge.



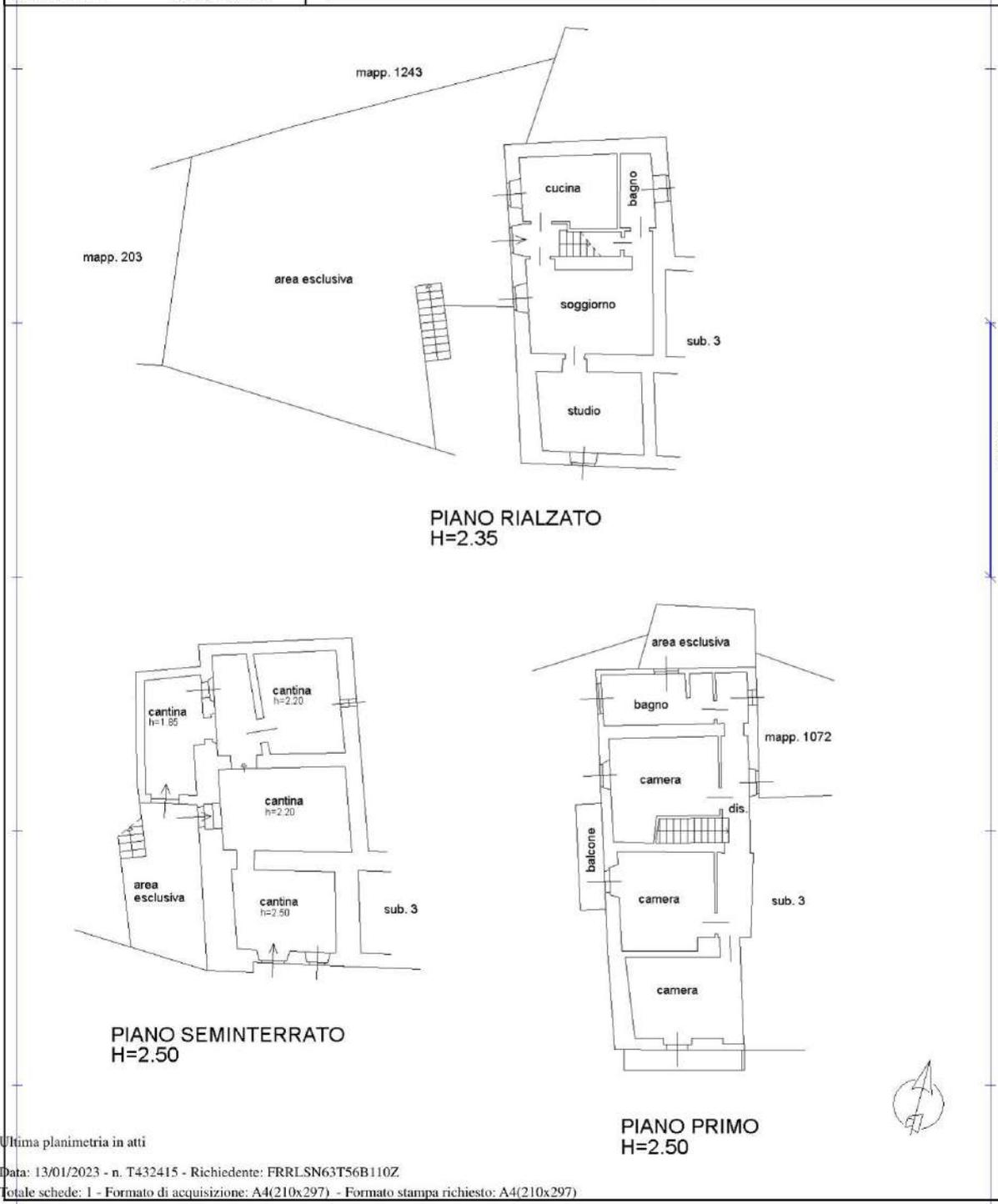
Alessandra Ferrari Architetto  
Bergamo Via Don Luigi Palazzolo 23c tel. 035.210006  
ferrari@a23c.com

---

**ALLEGATO 2:** Schede catastali immobile

Data: 13/01/2023 - n. T432415 - Richiedente: FRRLSN63T56B110Z

<p><b>Agenzia del Territorio                  CATASTO FABBRICATI                  Ufficio Provinciale di                  Bergamo</b></p>	Dichiarazione protocollo n. BG0021127 del 04/02/2013 Planimetria di u.i.u. in Comune di Bracca Via Bruga civ. 16	
	Identificativi Catastali: Sezione: TB Foglio: 4 Particella: 96 Subalterno: 1	Compilata da: Grigis Adriano Iscritto all'albo: Architetti Prov. Bergamo N. 636
Scheda n. 1      Scala 1:200		



Ultima planimetria in atti

Data: 13/01/2023 - n. T432415 - Richiedente: FRRLSN63T56B110Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2023 - Comune di BRACCA(B112) - < Sez. urbana TB - Foglio 4 - Particella 96 - Subalterno 1 >  
 VIA BRUGA n. 16 Piano S1-T - 1



Alessandra Ferrari Architetto  
Bergamo Via Don Luigi Palazzolo 23c tel. 035.210006  
ferrari@a23c.com

---

**ALLEGATO 3:** Concessioni Edilizie e relative varianti rilasciata dal Comune di Bracca



30

All'illustrissimo Sig. Sindaco di ~~Bracca~~

Oggetto: Costruzione muro tamponamento  
Il sottoscritto [redacted] chiede  
alla S.V. Ill. ma il benestare  
ad eseguire un muro di  
tamponamento, presso la  
propria abitazione al numero  
circa 180°. Suddetto muro  
non costituisce nuova volumetria.

Bracca 28/5/76 Distinti saluti

COMUNE DI BRACCA	
N. 1084	28 MAG 1976
RICP.	
CAT.	CL. FASC.

MUNICIPIO DI BRACCA	
del 28/5/76	



Alessandra Ferrari Architetto  
Bergamo Via Don Luigi Palazzolo 23c tel. 035.210006  
ferrari@a23c.com

---



**COMUNE DI BRACCA**

PROVINCIA DI BERGAMO

MINUTAN. di Prot. 1084  
Risposta al foglio

N.

5.6.1976

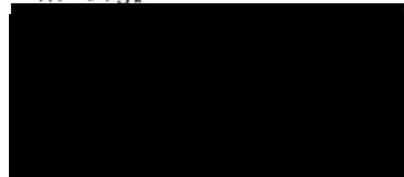
24010 Bracca

Si prega di citare il numero di protocollo nella risposta.

**O G G E T T O**

Muro di tamponamento.

Al Sig.

In evasione alla VS/ domanda del  
28.5.1976, pari oggetto,I L S I N D A C Osentito il parere della C.E.M. nella seduta del 29.5.1976, rinvia  
l'esame della pratica significando che vengano prodotti gli elabo-  
rati tecnici riflettenti l'opera in oggetto.

Con osservanza.



IL SINDACO

REMO MICHELI

**COMUNE DI BRACCA**

c.a.p. 24010

PROVINCIA DI BERGAMO

Tel. (0345) 97.123

Bracca, li 3/12/76

N. <u>1084</u> di protocollo
Risposta a nota N. ....
div. .... del .....
Allegati n. ....

**OGGETTO:** AUTORIZZAZIONE COSTRUZIONE

**MURO DI TAMPONAMENTO.**



In evasione alla domanda  
dal 28.5.76, pari oggetto,

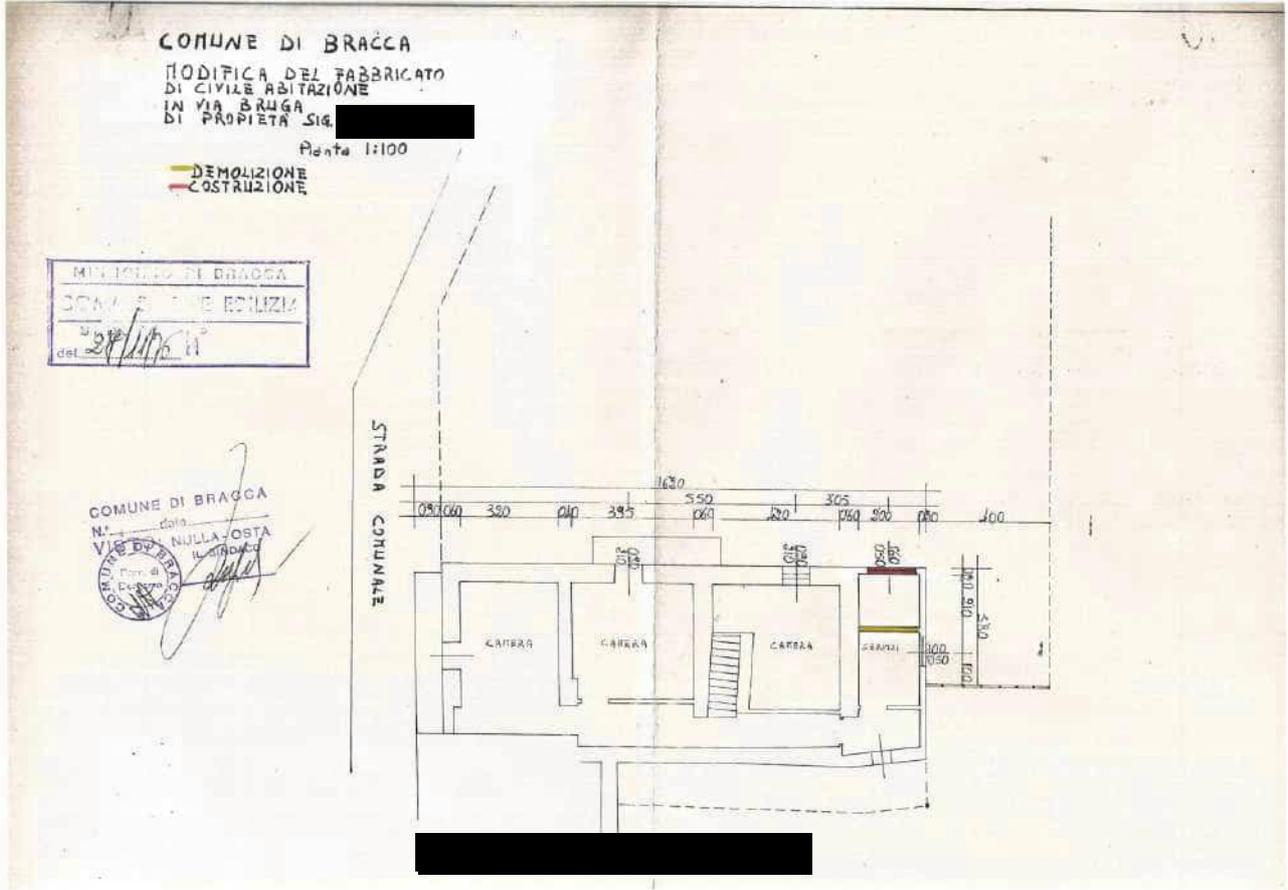
IL SINDACO

sentito il parere della Commissione Edilizia  
nella seduta del 27/11/76, autorizza con la presente  
la esecuzione dei lavori di cui in oggetto, come  
agli elaborati tecnici prodotti.

Con Osservanza.



IL SINDACO  
REMO P. MICHELI





Alessandra Ferrari Architetto  
Bergamo Via Don Luigi Palazzolo 23c tel. 035.210006  
ferrari@a23c.com

---

**ALLEGATO 4:** Certificazione Notarile redattata dal notaio Merco Sormani in data 12 dicembre 2023

*Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.*

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

in virtù del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di **BERGAMO** in data **24 novembre 2022** ai n.ri **68810/45307**.

Io sottoscritto Dottor **Marco SORMANI**, notaio in Milano, con studio in Milano, Via della Posta n. 10, per incarico del creditore procedente, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per il periodo dal giorno **24 novembre 2002** al giorno **24 novembre 2022**, data della trascrizione del pignoramento sopra indicato,

**ATTESTO**

quanto segue:

**1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE**

**a) Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento:**

\* Unità immobiliare sita nel Comune di Bracca (BG), Via Bruga n. 16, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 96, subalterno 1, rendita catastale 293,35, di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/3;

con i relativi accessori, comunioni, pertinenze, dipendenze, nulla escluso anche se successivamente introdotto.

**b) Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:**

L'unità immobiliare in oggetto è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Bracca, in ditta ai signori [REDACTED]

per la quota di un terzo ciascuno, come segue:

**Sez. Urb. TB, Foglio 4, particella 96 (novantasei), subalterno 1 (uno),** Via Bruga n. 16, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 1, vani 8, superficie catastale totale mq. 201, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 183, rendita Euro 293,35.



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi CatastaliData: 09/01/2023  
Ora: 17:50:04  
Numero Pratica: T331995/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **09/01/2023**

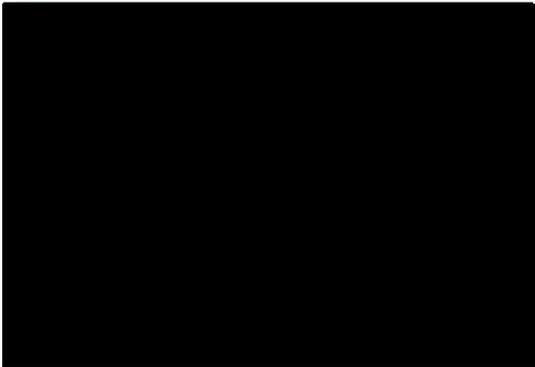
**Immobile di catasto fabbricati****Causali di aggiornamento ed annotazioni****Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/01/2023****Dati identificativi:** Comune di **BRACCA (B112) (BG)**Sez. Urb. **TB** Foglio **4** Particella **96** Subalterno **1****Classamento:**Rendita: **Euro 293,35**Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **8 vani****Indirizzo:** VIA BRUGA n. 16 Piano S1-T - 1**Dati di superficie:** Totale: **201 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **183 m<sup>2</sup>****Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2014 Pratica n. BG0019458 in atti dal 04/02/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6526.1/2014)**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)**> Dati identificativi**Comune di **BRACCA (B112) (BG)**Sez. Urb. **TB** Foglio **4** Particella **96** Subalterno **1**COSTITUZIONE del 04/02/2013 Pratica n. BG0021127  
in atti dal 04/02/2013 COSTITUZIONE (n. 382.1/2013)**> Indirizzo**

VIA BRUGA n. 16 Piano S1-T - 1

COSTITUZIONE del 04/02/2013 Pratica n. BG0021127  
in atti dal 04/02/2013 COSTITUZIONE (n. 382.1/2013)**> Dati di classamento**Rendita: **Euro 293,35**Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **8 vani**VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2014  
Pratica n. BG0019458 in atti dal 04/02/2014  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6526.1/2014)**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi CatastaliData: 09/01/2023  
Ora: 17:50:04  
Numero Pratica: T331995/2023  
Pag: 2 - Fine**> Dati di superficie**Totale: 201 m<sup>2</sup>Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 183 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
04/02/2013, prot. n. BG0021127**> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**1. COSTITUZIONE del 04/02/2013 Pratica n.  
BG0021127 in atti dal 04/02/2013 COSTITUZIONE (n.  
382.1/2013)*Visura telematica**Tributi speciali: Euro 0,90***Legenda**

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

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



Alessandra Ferrari Architetto  
Bergamo Via Don Luigi Palazzolo 23c tel. 035.210006  
ferrari@a23c.com

---

**ALLEGATO 5:** Dichiarazione di successione - estratto

MODULARIO  
F. - Tasse - 35

Mod. 23 - Tasse

**UFFICIO DEL REGISTRO DI ZOGNO**

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

di **B E R G A M O**

Si chiede la trascrizione contro l'eredità di (

Bollo riscosso  
in modo virtuale



N. 3816 d'oro  
N. 8823 part  
7 FEB. 1994

a favore di (2)

Scrizione

VEDI RETRO

per L. \_\_\_\_\_  
imposta L. \_\_\_\_\_  
posta L. \_\_\_\_\_  
bollo r. L. \_\_\_\_\_  
tasse L. 45000  
Totale L. 45000

Del certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro suindicato dal quale risulta

che nella denuncia di successione del Sig. \_\_\_\_\_

(den. n. 15

vol. 372 ) sono stati dichiarati i seguenti beni immobili

**023237**

(1) Cognome, nome, luogo e data di nascita del defunto.

(2) Cognome, nome, luogo e data di nascita dei chiamati alla eredità, che acquistano beni immobili o diritti immobiliari.

Ufficio di BERGAMO - Trascrizione N. RP 2893 del 1994  
 Ispezione BG 9132/2 del 2023

Pag. 6 - segue

MODULARIO  
 F. - TASSE 3/B

MOD. 4/B

## ATTIVO EREDITARIO - B1: IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

Intercalare N. 2

Rebbero: Cognome, nome \_\_\_\_\_ Data di morte \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_

### DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Progressivo	Comune (1)	Prov. (2)	Codice catastale	Partita (3)				
015	BRACCA	BG		1781				
Catasto	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Ubicazione			
BG	T.B.	4	1009					
Zona Censuaria	Categoria	Classe	Superficie: ettari	M. quadri	M. cubi (4)	Vani	Rendita	Quota di possesso
	Sem.	2	00.02.70				1.080	11/56
Diritto (5)	PIENA PROPRIETA'		Codice diritto	Valore		16.000		
Osservazioni:	AGRICOLO							
Progressivo	Comune (1)	Prov. (2)	Codice catastale	Partita (3)				
016	BRACCA	BG		1780				
Catasto	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Ubicazione			
BG	T.B.	4	91					
Zona Censuaria	Categoria	Classe	Superficie: ettari	M. quadri	M. cubi (4)	Vani	Rendita	Quota di possesso
	Sem.	1	00.00.22				110	11/112
Diritto (5)	PIENA PROPRIETA'		Codice diritto	Valore		50.000		
Osservazioni:	ZONA RESIDENZIALE DOVE SONO AMMESSI INTERVENTI NEGLI EDIFICI ESISTENTI.							
Progressivo	Comune (1)	Prov. (2)	Codice catastale	Partita (3)				
017	BRACCA	BG		1665				
Catasto	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Ubicazione			
BG	T.B.	4	325					
Zona Censuaria	Categoria	Classe	Superficie: ettari	M. quadri	M. cubi (4)	Vani	Rendita	Quota di possesso
	B.Ceduo	1	00.10.00				2.000	1/4
Diritto (5)	PIENA PROPRIETA'		Codice diritto	Valore		38.000		
Osservazioni:	AGRICOLO							
Progressivo	Comune (1)	Prov. (2)	Codice catastale	Partita (3)				
018	BRACCA	BG		1779				
Catasto	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Ubicazione			
BG	T.B.	4	273					
Zona Censuaria	Categoria	Classe	Superficie: ettari	M. quadri	M. cubi (4)	Vani	Rendita	Quota di possesso
	Pascolo	2	00.09.60				1.152	11/56
Diritto (5)	PIENA PROPRIETA'		Codice diritto	Valore		17.000		
Osservazioni:	AGRICOLO							
Progressivo	Comune (1)	Prov. (2)	Codice catastale	Partita (3)				
019	BRACCA	BG		1779				
Catasto	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno	Ubicazione			
BG	T.B.	4	322					
Zona Censuaria	Categoria	Classe	Superficie: ettari	M. quadri	M. cubi (4)	Vani	Rendita	Quota di possesso
	B. Ceduo	2	00.35.60				4.272	11/56
Diritto (5)	PIENA PROPRIETA'		Codice diritto	Valore		63.000 <b>023239</b>		
Osservazioni:	AGRICOLO							

(1) Senza abbreviazioni  
 (2) Esig. automobilistiche  
 (3) Catastale o levellare  
 (4) Solo se riportati sull'estratto catastale  
 (5) Indicare se trattasi di trasferimento del diritto di proprietà piena o nuda, di costruzione o trasmissione del diritto di usufrutto, uso o abitazione, di superficie e enfiteusi

Ufficio di BERGAMO - Trascrizione N. RP 2893 del 1994  
 Ispezione BG 9132/2 del 2023

Pag. 7 - segu

Progressivo 020	Comune (1) BRACCA						Prov. (2) BG	Codice catastale	Partita (3) 1653
	Catasto BG	Sezione T.B.	Foglio 4	Numero 96	Subalterno 1	Ubicazione			
	Zona Censuaria	Categoria Por. FR	Classe	Superficie: ettari	M. quadri	M. cubi (4)	Vani	Rendita =====	Quota di possesso 100/100
	Diritto (5) PIENA PROPRIETA'					Codice diritto	Valore 32.500.000		

Osservazioni:  
 ZONA RESIDENZIALE DOVE SONO AMMESSI INTERVENTI NEGLI EDIFICI ESISTENTI.

Progressivo 021	Comune (1) BRACCA						Prov. (2) BG	Codice catastale	Partita (3) 1653
	Catasto BG	Sezione T.B.	Foglio 4	Numero 96	Subalterno 2	Ubicazione			
	Zona Censuaria	Categoria Por. FR	Classe	Superficie: ettari	M. quadri	M. cubi (4)	Vani	Rendita =====	Quota di possesso 100/100
	Diritto (5) PIENA PROPRIETA'					Codice diritto	Valore 32.500.000		

Osservazioni:  
 ZONA RESIDENZIALE DOVE SONO AMMESSI INTERVENTI NEGLI EDIFICI ESISTENTI.

Progressivo 022	Comune (1) BRACCA						Prov. (2) BG	Codice catastale	Partita (3) 1653
	Catasto BG	Sezione T.B.	Foglio 4	Numero 97	Subalterno	Ubicazione			
	Zona Censuaria	Categoria Pascolo	Classe 2	Superficie: ettari 00.00.90	M. quadri	M. cubi (4)	Vani	Rendita 108	Quota di possesso 100/100
	Diritto (5) PIENA PROPRIETA'					Codice diritto	Valore 900.000		

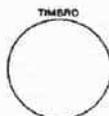
Osservazioni:  
 ZONA RESIDENZIALE DOVE SONO AMMESSI INTERVENTI NEGLI EDIFICI ESISTENTI.

Progressivo d23	Comune (1) BRACCA						Prov. (2) BG	Codice catastale	Partita (3) 1653
	Catasto BG	Sezione T.B.	Foglio 4	Numero 1068	Subalterno	Ubicazione			
	Zona Censuaria	Categoria Pascolo	Classe 2	Superficie: ettari 00.00.80	M. quadri	M. cubi (4)	Vani	Rendita 96	Quota di possesso 100/100
	Diritto (5) PIENA PROPRIETA'					Codice diritto	Valore 800.000		

Osservazioni:  
 ZONA RESIDENZIALE DOVE SONO AMMESSI INTERVENTI NEGLI EDIFICI ESISTENTI.

Progressivo 024	Comune (1) BRACCA						Prov. (2) BG	Codice catastale	Partita (3) 1653
	Catasto BG	Sezione T.B.	Foglio 4	Numero 1270	Subalterno	Ubicazione			
	Zona Censuaria	Categoria Sem.	Classe 1	Superficie: ettari 00.01.40	M. quadri	M. cubi (4)	Vani	Rendita 700	Quota di possesso 100/100
	Diritto (5) PIENA PROPRIETA'					Codice diritto	Valore 7.000.000		

Osservazioni:  
 ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO.



[Redacted signature area]

Firma del dichiarante

Ufficio di BERGAMO - Trascrizione N. RP 2893 del 1994  
Ispezione BG 9132/2 del 2023

Pag. 17 - Fine

(1) Di legge ovvero di re-  
stamento (pubblico od olo-  
grafo) pubblicato con atto  
del Not. ....

in data .....

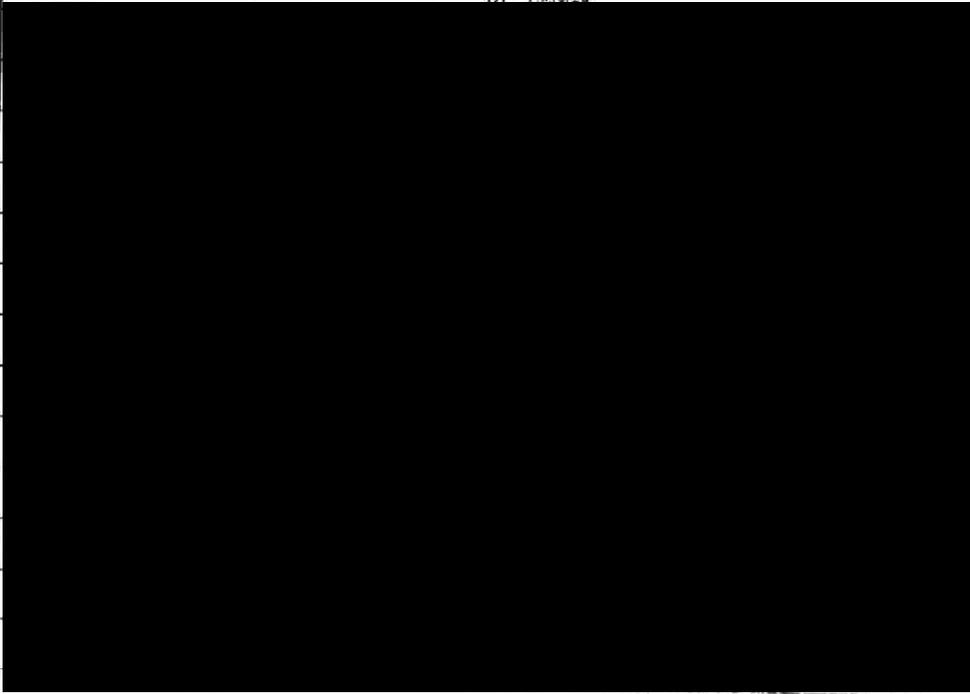
reg.to il .....

al n. ....

L'eredità del suddetto Sig. [REDACTED]

è devoluta in virtù (1)

DI LEGGE



IL DIRETTORE

(Ennio De Filippi)



Alessandra Ferrari Architetto  
Bergamo Via Don Luigi Palazzolo 23c tel. 035.210006  
ferrari@a23c.com

---

**ALLEGATO 6:** Visura storica per immobile

Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi CatastaliData: 09/01/2023  
Ora: 17:51:20  
Numero Pratica: T332855/2023  
Pag: 1 - Segue

## Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

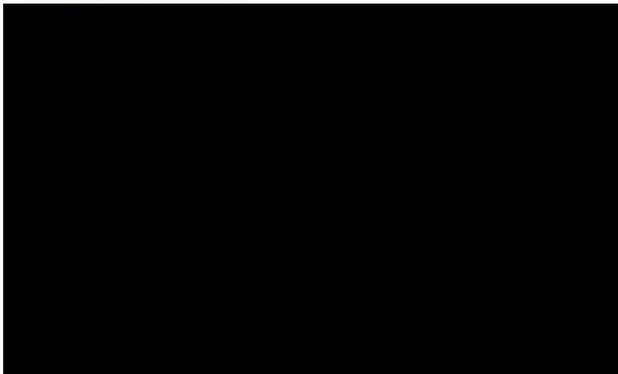
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1970 al 09/01/2023

[Immobile di catasto fabbricati](#)[Causali di aggiornamento ed annotazioni](#)

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/01/2023

**Dati identificativi:** Comune di **BRACCA (B112) (BG)**Sez. Urb. **TB** Foglio **4** Particella **96** Subalterno **1****Classamento:**Rendita: **Euro 293,35**Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **8 vani**Sez. Urb. **TB** Foglio **4** Particella **96** Subalterno **1****Indirizzo:** VIA BRUGA n. 16 Piano S1-T - 1**Dati di superficie:** Totale: **201 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **183 m<sup>2</sup>**

#### > Intestati catastali



#### > Dati identificativi

dal 04/02/2013

Immobile attuale

Comune di **BRACCA (B112) (BG)**Sez. Urb. **TB** Foglio **4** Particella **96** Subalterno **1**COSTITUZIONE del 04/02/2013 Pratica n. BG0021127  
in atti dal 04/02/2013 COSTITUZIONE (n. 382.1/2013)

Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi CatastaliData: 09/01/2023  
Ora: 17:51:20  
Numero Pratica: T332855/2023  
Pag: 2 - Segue

---

**> Indirizzo****📅 dal 04/02/2013****Immobile attuale**Comune di **BRACCA (B112) (BG)**Sez. Urb. **TB** Foglio 4 Particella **96** Subalterno **1**

VIA BRUGA n. 16 Piano S1-T - 1

COSTITUZIONE del 04/02/2013 Pratica n. BG0021127  
in atti dal 04/02/2013 COSTITUZIONE (n. 382.1/2013)

---

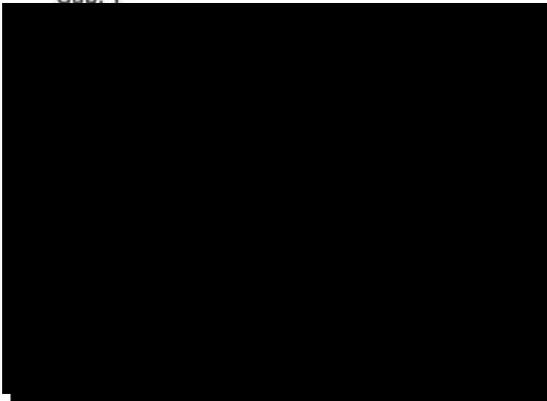
**> Dati di classamento****📅 dal 04/02/2013 al 04/02/2014****Immobile attuale**Comune di **BRACCA (B112) (BG)**Sez. Urb. **TB** Foglio 4 Particella **96** Subalterno **1**Rendita: **Euro 293,35**Categoria **A/3<sup>9)</sup>**, Classe **1**, Consistenza **8 vani**COSTITUZIONE del 04/02/2013 Pratica n. BG0021127  
in atti dal 04/02/2013 COSTITUZIONE (n. 382.1/2013)Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)**📅 dal 04/02/2014****Immobile attuale**Comune di **BRACCA (B112) (BG)**Sez. Urb. **TB** Foglio 4 Particella **96** Subalterno **1**Rendita: **Euro 293,35**Categoria **A/3<sup>9)</sup>**, Classe **1**, Consistenza **8 vani**VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2014  
Pratica n. BG0019458 in atti dal 04/02/2014  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6526.1/2014)Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

---

**> Dati di superficie****📅 dal 09/11/2015****Immobile attuale**Comune di **BRACCA (B112) (BG)**Sez. Urb. **TB** Foglio 4 Particella **96** Subalterno **1**Totale: **201 m<sup>2</sup>**Totale escluse aree scoperte : **183 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
04/02/2013, prot. n. BG0021127

Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi CatastaliData: 09/01/2023  
Ora: 17:51:20  
Numero Pratica: T332855/2023  
Pag: 3 - Fine**> Storia degli intestati dell'immobile****Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BRACCA (B112)(BG) Sez. Urb. TB Foglio 4 Particella 96 Sub. 1**

1. COSTITUZIONE del 04/02/2013 Pratica n. BG0021127 in atti dal 04/02/2013 COSTITUZIONE (n. 382.1/2013)

*Visura telematica**Tributi speciali: Euro 0,90***Legenda**

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico  
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  
c) A/3: Abitazioni di tipo economico



Alessandra Ferrari Architetto  
Bergamo Via Don Luigi Palazzolo 23c tel. 035.210006  
ferrari@a23c.com

---

**ALLEGATO 7:** Copia atto di compravendita 1957

**Dott. SALVATORE RUSSOTTO****NOTAIO**in S. GIOVANNI BIANCO  
Via Provinciale n. 89RECAPITO in ZOGNO  
Via Vitt. Emanuele n. 6**Copia** SEMPLICE

dell'atto di COMPRAVENDITA

in data 11 giugno 1957 N. 83 di rep.

rilasciata al Sig. BRACCA DI COSTA SERINA



Don Salvatore Russotto  
NOTAIO

On.le CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI  
BERGAMO

Nota di Trascrizione

[Redacted]

contro

[Redacted]

espone

Con atto 11.6.1957 N. 83 Rep.dr.Salvatore Russotto  
registrato a Zogno il 27 / 6/ 1957 al N. 803 il signor

[Redacted] ha venduto al sig [Redacted]

[Redacted] beni immobili situati in Comune di Braeca di  
Costa Serina distinti in mappa di Truchel Bruga coi N.

96/2=96/1=1071=1068=97=1270= di totali Are 4.34 RD.L.  
4.87 RA.L. 2.65

in frazione Bruga confinanti con [Redacted]

strada comunale [Redacted]

[Redacted]

Per il prezzo pagato di Lire 200.000.-

[Redacted]

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

3 LUG. 1957

al n. 998 N. 4325 del Reg. Gen.  
al n. N. 6702 del Reg. Part.  
Esiste in 15 (centoquindici)

IL CONSERVATORE  
(Dott. G. Speranza)



N.83/57

REP.

## ATTO DI COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentocinquantasette (anno 1957) il  
giorno undici (11) del mese di Giugno, in Zogno, via Cavour  
in casa al Civico N.17.-

Convenuti i signori:



stipulano quanto segue:

cede e vendein assoluta proprietà al signor  che accetta e compera alcuni beni immobili situa-  
ti in Comune di Bracca di Costa Serina distinti in  
mappa censuaria di Truchel Bruga ai N.

96/2 Fabbricato rurale

96/1 " " di Are 0.85

1071 comte unita al fabbricato mappale N.96 di Are 0.39;

1068 pascolo Are 0.80 RD.L.0.38 RA.L.0.16

4 d 97 " " 0.98 " 0.43 " 0.18

1270 seminat. " 1.40 " 4.06 " 2.31

complessivamente superficie di Are 4.34 RD.L.4.87

RA.L.2.65

in frazione Bruga, con finanti co [REDACTED]  
strada comunale [REDACTED]

[REDACTED] - beni stabili tutti pervenuti  
al signor venditore con atto 8 febbraio 1939 N.7582 di  
repertorio del notaro Ruggeri residente a San Martino  
dè Calvi, registrato a Zogno al N.580 in data 20 feb-  
braio 1939.-

Il prezzo corrispettivo di vendita è convenuto in Li-  
re duecentomila (L.200.000.M) ed il signor venditore  
[REDACTED] dichiara di avere già riscosso dal  
compratore signor [REDACTED] tale somma e pertanto  
ne rilascia allo stesso compratore quitanza di saldo  
con rinuncia all'ipoteca legale.-

La proprietà, il possesso e l'utile godimento dei beni  
immobili retrodescritti con tutti i diritti e le servi-  
tù attive e passive inerentivi passano tosto dal si-  
gnor venditore [REDACTED] nell'acquirente signor

[REDACTED] autorizzato a fare eseguire  
la voltura catastale e la trascrizione ipotecaria del  
presente atto.-

Le parti contraenti non sono parenti fra loro.-

Il signor venditore [REDACTED] dichiara che i  
beni immobili ceduti col presente atto sono liberi ed  
esenti da qualsiasi peso ipotecario, livellario e di

usufrutto, e presta al signor compratore [REDACTED]  
ampia garanzia per l'evizione e per la manutenzione del  
presente contratto.-

Tutte le spese del presente atto ed inerenti sono a  
carico esclusivo del signor compratore.-

Il presente atto è in riferimento al certificato catast-  
le rilasciato dal competente Ufficio delle Imposte Di-  
rette in Zogno.-

Letto, confermato, e sottoscritto in presenza del notaio  
signor dottr Salvatore Russotto residente in San Gio-  
vanni Bianco.-

[REDACTED]  
N°83/57 di repertorio

#### AUTENTICAZIONE DI FIRME

senza assistenza dei testi per espressa rinunzia delle  
parti contraenti, con assenso del sottoscritto Notaio  
autenticante

Certifico ed attesto io sottoscritto Russotto dottore  
Salvatore notaio alla residenza di San Giovanni Bianco,  
iscritto presso il Collegio Notarile di Bergamo, che  
le soprascritte firma dei signori [REDACTED]

[REDACTED]



grafe perchè fatte di loro mano alla mia presenza, in  
Zogno, in casa al Civico N.17 di via Cavour, oggi undi-  
ci (11) del mese di Giugno dell'anno millenovecento-  
cinquantasette.-

in fede: SALVATORE RUSSOTTO - NOTAIO

==

Registrato a Zogno il 27.6.1957 al N. 803 con L.8875.-

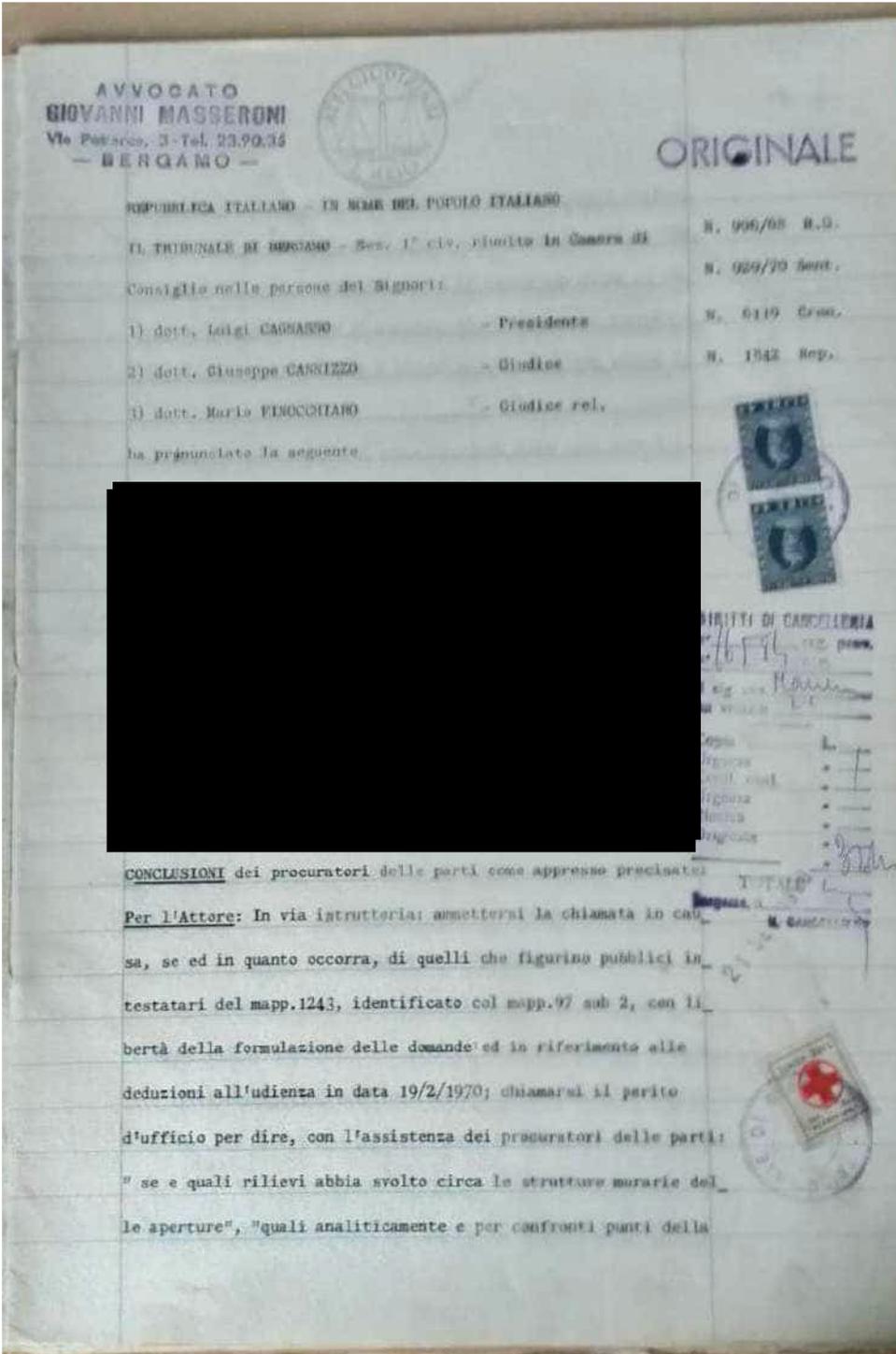


Alessandra Ferrari Architetto  
Bergamo Via Don Luigi Palazzolo 23c tel. 035.210006  
ferrari@a23c.com

---

**ALLEGATO 8:** Atti processi finestra

Sentenza causa Pasquinelli contro Rondi – 1970



perizia planimetria di parte attrice approvata e quali non".

Nel merito, a) dovere essere [redacted] demolire la costruzione  
per la parte che supera il limite di distanza tra i fondi;

b) dovere essere [redacted] togliere la recinzione, che preclude  
il passo, per la larghezza uguale a quella della strada cui im-  
mette;

c) dovere essere [redacted] chiudere la veduta laterale per lo  
spazio che supera il limite di distanza;

d) essere condannato al risarcimento dei danni, che si propongo-  
no nella misura di L.400 (quattrocento) al giorno per la costru-  
zione abusiva, di L.200 (duecento) al giorno per la recinzione  
illegittima, di L. 100 (cento) al giorno per la veduta abusiva,  
ed in quella, maggiore o minore, che parrà più equa.

Per il convenuto: Piaccia all'Ill.mo Tribunale, reietta ogni con-  
traria istanza, eccezione e deduzione, di giudicare;

Asplingersi tutte le domande [redacted] nei confronti  
[redacted] e assolversi quest'ultimo da tutte le domande stesse.

Spese, diritti ed onerari di causa rifusi.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 9 luglio 1964 [redacted]  
[redacted] premesso che dall'ottobre del 1964 RENZI PAOLO, proprie-  
tario del fondo di cui ai mappali n.96/2; 96/1; 1068; 1071; 97  
e 1279 (sez. censuario di Truchel-Bruga) costruendo sul confine  
con la proprietà di esso attore e aprendo vedute aveva violato  
le prescrizioni del regolamento edilizio del Comune di Brugga.



approvato il 6 maggio 1967 turbando, altresì, il diritto di pas-  
so da esso attore vantato, in forza di atto 8 febbraio 1939, sul  
fondo del convenuto, conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale  
di Bergamo [redacted] per sentirlo condannare alla demolizione  
della costruzione per la parte che supera il limite di distanza  
tra i fondi, a togliere la recinzione che preclude il passo, a  
chiudere la veduta laterale per lo spazio che supera il limite  
di distanza, a risarcire i danni tutti da esso attore patiti e  
quadruplicati in L. 400 giornaliere per la costruzione abusiva,  
L.200 al giorno per la recinzione illegittima, L.100 al giorno  
per la veduta abusiva, con vittoria di spese di giudizio.

Costituitosi in giudizio [redacted] contestava ogni pretesa ex  
adverso avanzata: in particolare esso convenuto non aveva, nel  
1964, innovato la situazione dei luoghi quali era in precedenza  
né aveva turbato alcun diritto di passaggio. Il regolamento, an-  
cora, invocato da parte attrice, non essendo stato provato dalle  
autorità tutelari non doveva ritenersi ancora vigente.

Tutto ciò premesso, pertanto chiedeva, con vittoria di spese di  
giudizio, la reiezione delle domande attrici.

Svoltasi l'istruttoria, nel corso della quale era disposta con-  
suetudine tecnica d'ufficio, il Tribunale, all'udienza del 2 luglio  
1970, sulle conclusioni delle parti, in epigrafe riportate, rite-  
neva la causa per la decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

In rito chiede parte attrice di essere autorizzata a chiamare in

causa colore che figurino pubblici intestatari del mappale 1243,  
identificato col mapp.97 sub.2.

L'istanza è infondata e da disattendere.

Nel caso di specie non ricorre alcuna ipotesi di litisconorzio  
necessario e la chiamata, ai sensi dell'Art.106 C.P.C?, a pre\_  
scindere d'altro, è irrituale perchè tardiva in quanto formulata  
oltre i termini perentori previsti dall'art.269 C.P.C.. E' inse\_  
gnamento pacifico al riguardo, infatti, che la perentorietà dei  
termini ivi contemplati non viene meno neppure nel caso in cui  
l'interesse alla chiamata del terzo sia eventualmente sorto do\_  
po la prima udienza (Cass;26 gennaio 1963, n.129).

Non meritevole di accoglimento,parimenti, è l'istanza della parte  
attrice di sentire il C.T.U. a chiarimento sulla propria relazio  
ne in quanto la stessa è, a giudizio di questo Collegio, comple\_  
ta ed esauriente.

Quanto alle domande di merito le stesse sono infondate e da di\_  
sattendere.

In particolare il regolamento edilizio del Comune di Bracca,co\_  
me è emerso dalla dichiarazione del Sindaco in data 28 settembre  
1968, con l'annesso programma di fabbricazione, è in corso di  
approvazione da parte dei Provveditori alle OO.PP di Milano:  
è principio elementare, di diritto, al riguardo, che detti rego\_  
lamenti non divengano esecutivi se non dopo la prescritta appro\_  
vazione dell'autorità tutoria e dopo l'affissione all'albo prete\_  
rio per 15 giorni (Cass.8 febbraio 1964, n.295; Cons.Stato,V,

27 aprile 1963, n.234) (e il principio è riferibile anche ai programmi di fabbricazione, Cons.Stato V, 24 maggio 1963, n.310).

Discende da tale premessa, pertanto, che non può invocarsi, da parte attrice, alcuna violazione d'una norma regolamentare che non è ancora esecutiva.

Quanto all'asserito diritto di passo esistente in capo al fondo di proprietà dell'attore sul mappale n.97 di proprietà del convenuto [REDACTED] lo stesso risulta dall'atto di compravendita 8 febbraio 1939; in tale atto veniva stabilito diritto di passo a carico e del fondo del convenuto [REDACTED] del fondo di cui al mapp.98/b (attualmente 1243), ma poichè è il proprietario del mappale 1243 non è parte dell'attuale giudizio e, ancora, il relativo diritto di passo era stato disposto da un non proprietario del fondo stesso (in particolare nel [REDACTED] non risultava, per tabulas, proprietario del fondo di cui al mapp.98/b (ora 1243) e quindi era primo del diritto di disporne); interessa in questa sede evidenziare unicamente la situazione del diritto di passo gravante sul fondo del convenuto ed a favore del fondo dell'attore.

Come risulta dalla consulenza tecnica in atti il diritto di passo non era concretamente esercitabile, dal momento che il fondo di proprietà del convenuto confina con il fondo dell'attore unicamente in un punto (a causa della particolare configurazione geometrica dei fondi) e poichè il vertice non ha una sezione ma solo valori angolari è di tutta evidenza che il diritto di passo

di cui è parola nell'atto 8 febbraio 1939 è prativo di contenu-  
to pratico in quanto non esercitabile e, pertanto, infondate,  
sono le doglianze dell'attore.

Quanto, infine, alla veduta laterale di cui l'attore chiede la  
chiusura il Consulente tecnico ha accertato che le aperture ri-  
scontrate hanno delle dimensioni rispettivamente (prospetto nord)  
di cm.72 per 78 e di (prospetto est) 61 per 78 con il davanzale  
a m.0,86 e a m.1,63 dal suolo. Le spese sono dotate di inferria-  
te e non permettono, ai sensi dell'art.990 C.C. di affacciarsi,  
pertanto, devono considerarsi luci (tale accertamento è stato  
eseguito anche al C.T. d'ufficio il quale ha accertato che le  
aperture in questione hanno il precipuo scopo di dare aria e lu-  
ce ai locali interni).

Considerato, ancora, che la distanza dal confine laterale è di  
cm.78 contro i cm.75 previsti dall'articolo 906 C.C. il Tribu-  
nale, attesa la irrilevanza del fatto che l'apertura in questio-  
ne possa qualificarsi veduta o luce e le conformità delle apertu-  
re praticate sulla propria costruzione dal convenuto a quanto  
disposto dal codice civile, rigetta le domande attrici sul punto.  
Alla seccombenza segue la condanna dell'attore al pagamento del-  
le spese di lite liquidate le stesse, come in dispositivo, in  
complessive £. 200.000, oltre le spese di consulenza tecnica  
d'ufficio liquidate in £. 90.000.

P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda propo-

sta, con atto di citazione notificato il 9 luglio 1968, da [REDACTED]

[REDACTED] ogni altra domanda, ecce-  
zione, deduzione disattesa, così provvede:

- 1) respinge le domande attrici;
- 2) condanna l'attore al pagamento delle spese di lite liquidate in complessive £.200.000 di cui £.73.000 per diritti e £.100.000 per onorari, nonché alle spese di consulenza tecnica d'ufficio liquidate, in £. 90.000 complessive.

Così deciso in Bergamo il 9 luglio 1970

IL PRESIDENTE: Fir°. Dr. Cagnasso

I GIUDICI : Fir°. Dr. Cannizzo

: Fir°. Dr. Finocchiaro, estensore

IL CANCELLIERE: Fir°. Agosta

Depositato in Cancelleria il 14 luglio 1970

IL CANCELLIERE: Fir°. Agosta

Registrato a Bergamo addì 17 Settembre 1970. Al N. 4032 Vol. 161

Atti Giudiziari. Esatte £. 9480 (novemilaquattrocentoottanta)

IL DIRETTORE: Fir°. A Magnani

Copia conforme all'originale rilasciata a richiesta dell'Avv.

Giovanni Masseroni di Bergamo.

Bergamo, 21 settembre 1970

IL CANCELLIERE

( Dr. Elio Cangemi )

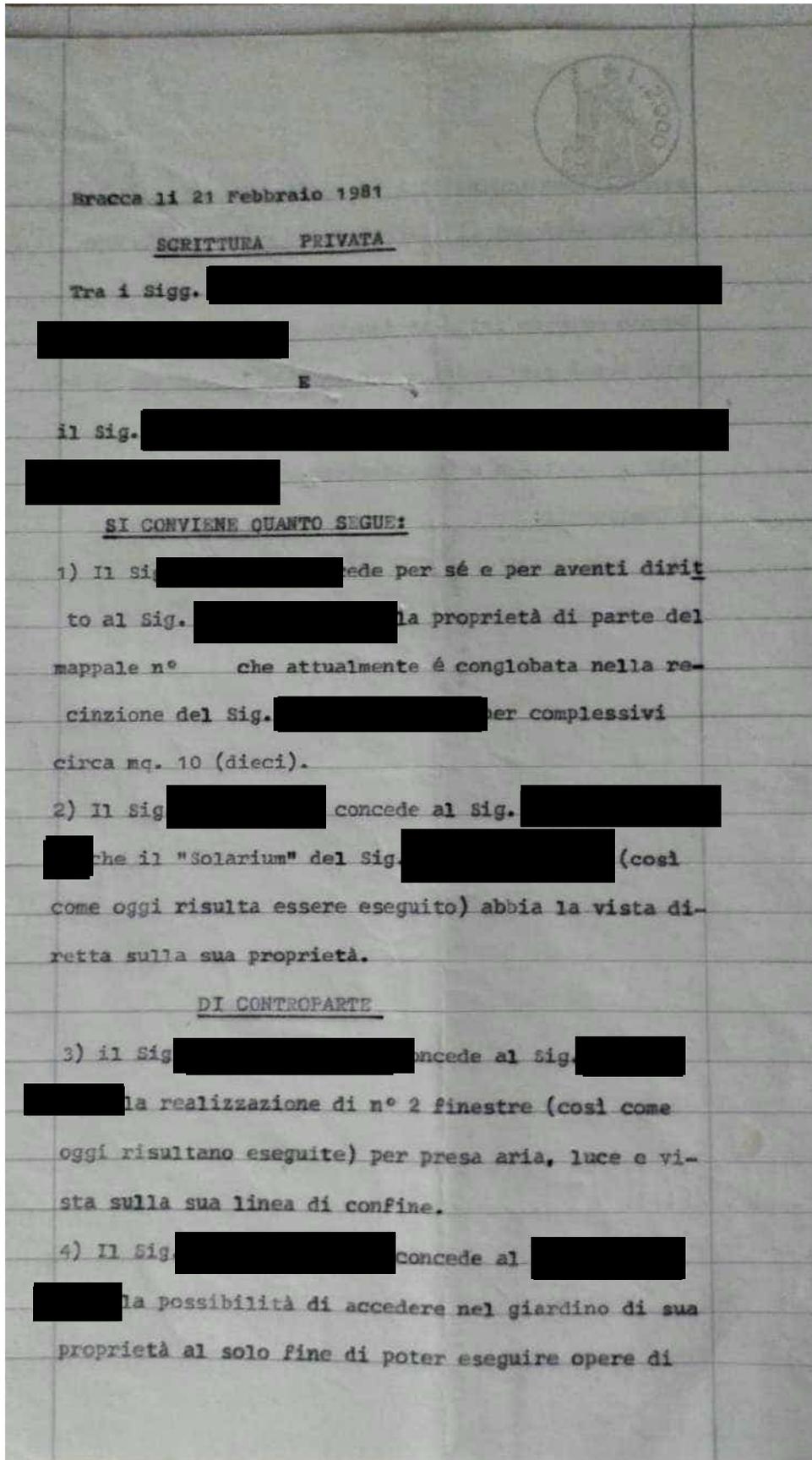
RELAZIONE di NOTIFICA



Richieste dal Sig. [redacted] con il Proc.domic.  
Avv. Giovanni Masseroni di Bergamo, Via Petrarca n.3, io sotto  
scritto Aiut.Eff.Giud. addetto al Tribunale di Bergamo, ho in  
oggi notificato la retrostesa sentenza del Tribunale di Bergamo  
in data 9/14 luglio 1970, pronunciata in causa civile contro il  
richiedente promossa [redacted] a sensi  
e per gli effetti di legge, al predetto Sig. [redacted]  
al domicilio dallo stesso eletto in Bergamo, Via G.Suardi n.13,  
presso lo studio del suo procuratore Avv.LUIGI ZAMPIERI, median  
te rimessione e consegna di copia a mani di *proprio*.  
*Bc - 21/9/1970*  
*dotto ammiso alla cancelleria*

A. UFF. GIUD. AMMINISTRATIVE  
UFF. UNIC. NOTIFICAZIONI  
TRIBUNALE - BERGAMO

## Accordo privato Rondi – Frigeni – 1981



manutenzione ordinaria e straordinaria sullo stabile  
di proprietà del sig. [REDACTED] e confinante con  
la sua proprietà.

Questo accordo fatto in duplice copia ha valore da  
oggi per i contraenti e per tutti i loro erede ed a-  
venti causa.

Letto, Accettato e Sottoscritto.

I Contraenti:

Sig. [REDACTED]

Sig. [REDACTED]



Alessandra Ferrari Architetto  
Bergamo Via Don Luigi Palazzolo 23c tel. 035.210006  
ferrari@a23c.com

---

**ALLEGATO 9:** Stato civile

17/01/23, 10:08

Messaggi - Webmail PEC

Messaggi

Archivio

Contatti

Calendario

Attività

Impostazioni

A

SCRIVI

Cerca un messaggio

In arrivo

COMUNE DI BRACCA - MSG POSTA NR.[33935] - PROTOCOLLO PARTENZA NUMERO 128 DEL 16.01.2023

Bozze

Messaggio

Busta di trasporto

Inviati

C

comune.bracca@pec.regione.lombardia.it  
A: me

Spam

SI CERTIFICA CHE IL SIG. [REDACTED] SULTA DI STATO CIVILE CELIBE DISTINTI SALUTI L'ISTRUTTORE GRITTI SIMONA

Cestino

Cartelle

ALTRO

1 Allegato(i) (7.6 KB)

[Scarica tutti gli allegati](#)

[Mostra allegati](#)

Etichette

Segnatura.xml  
7.6 KB

Ricerche

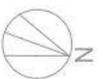
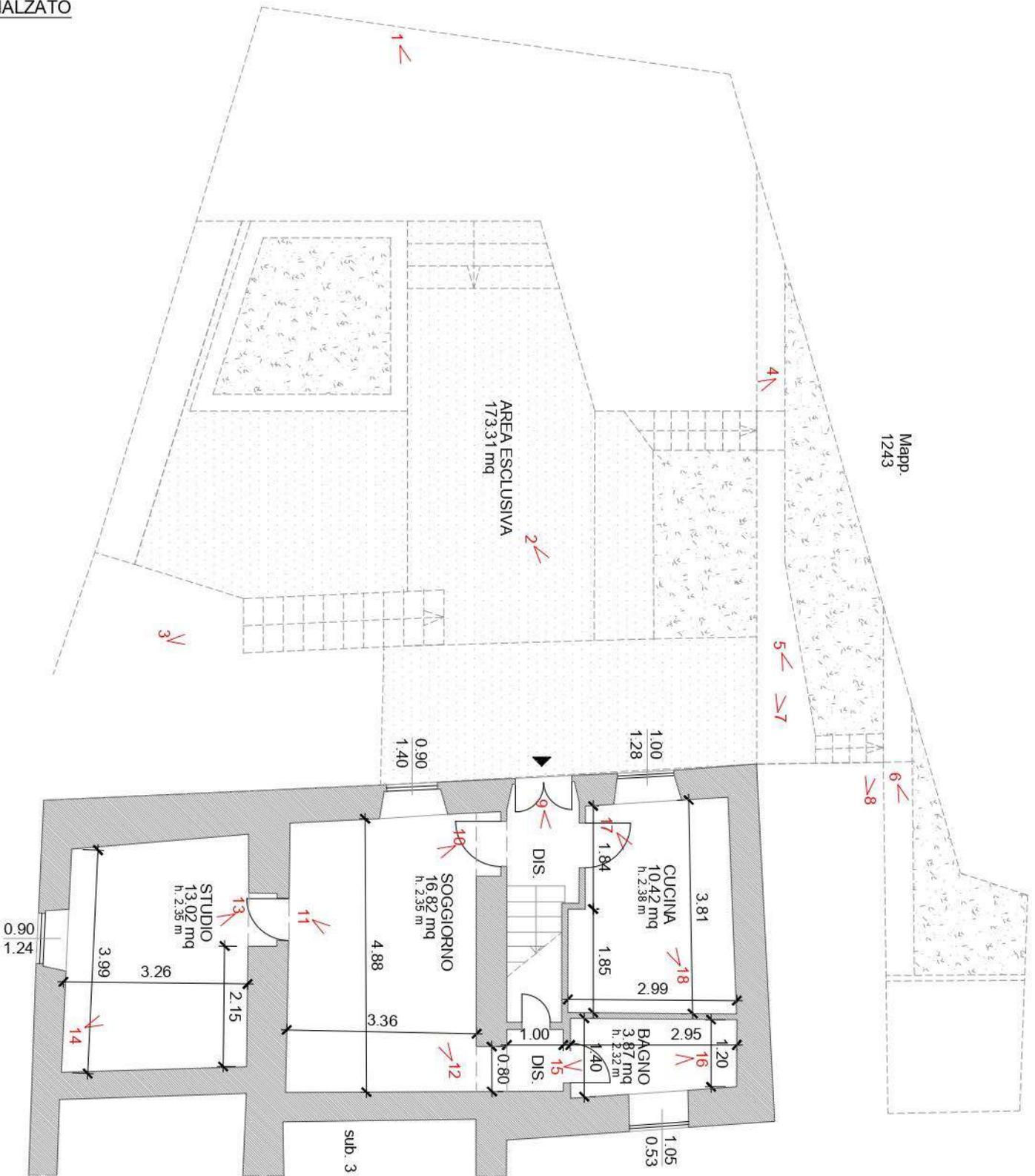


Alessandra Ferrari Architetto  
Bergamo Via Don Luigi Palazzolo 23c tel. 035.210006  
ferrari@a23c.com

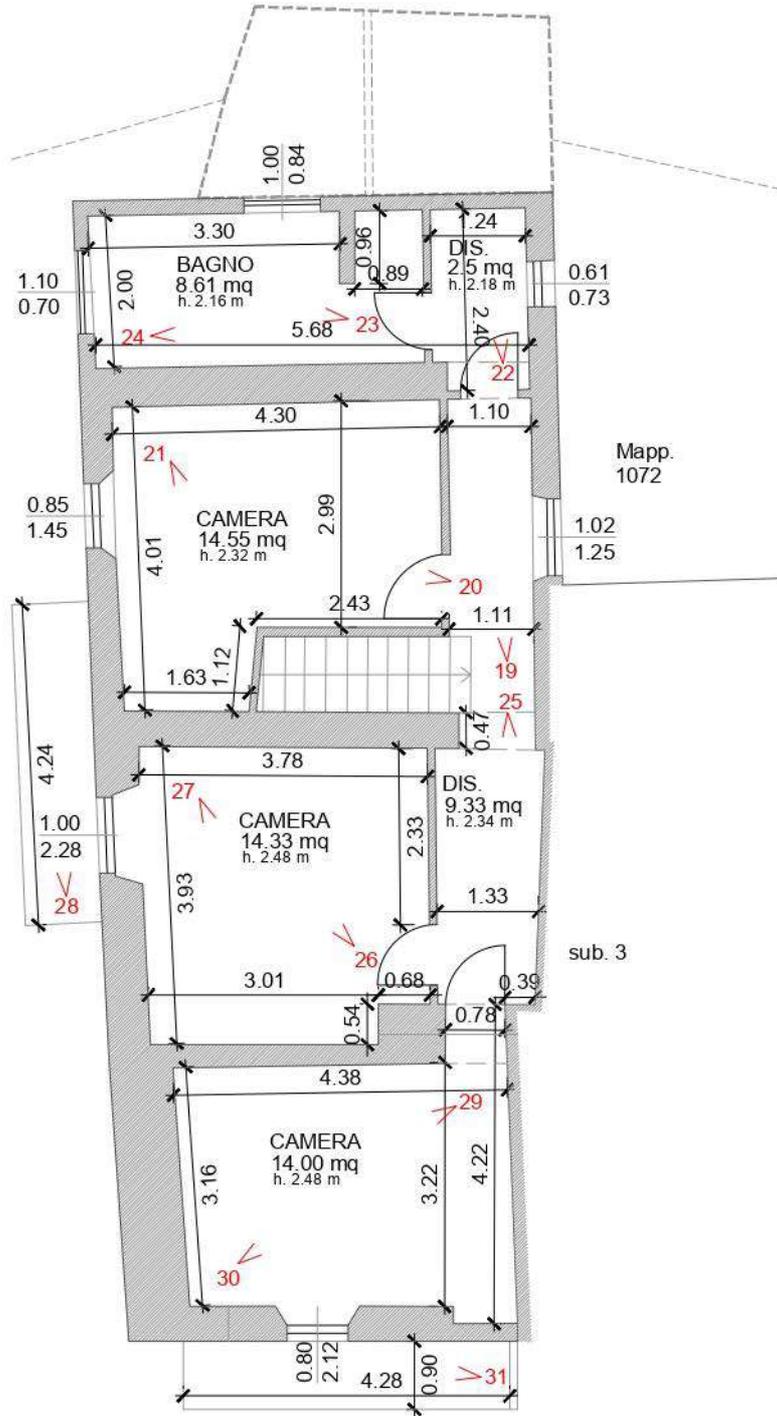
---

**ALLEGATO 10:** Planimetria degli immobili, piante di riferimento per l'individuazione della documentazione fotografica

PIANO RIALZATO  
1:100



PIANO PRIMO  
 1:100



PIANO SEMINTERRATO  
1:100

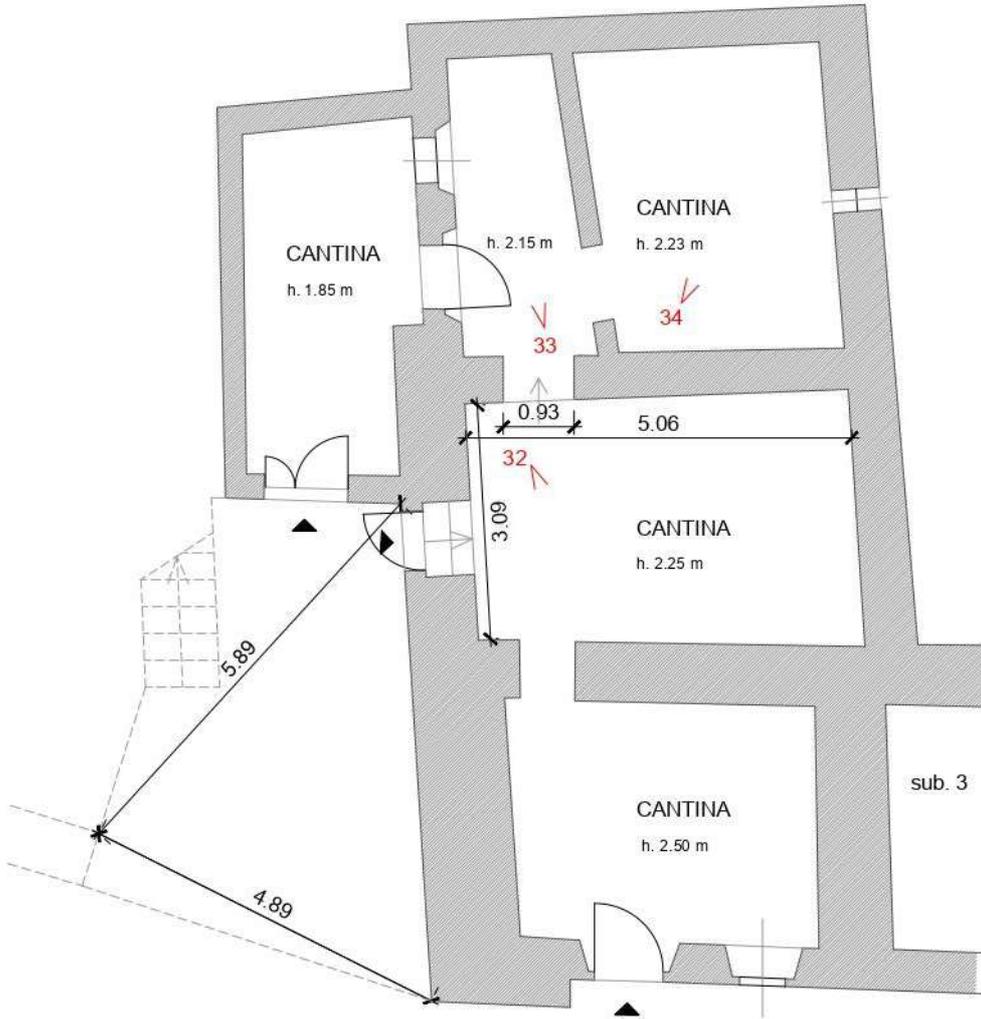




FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11

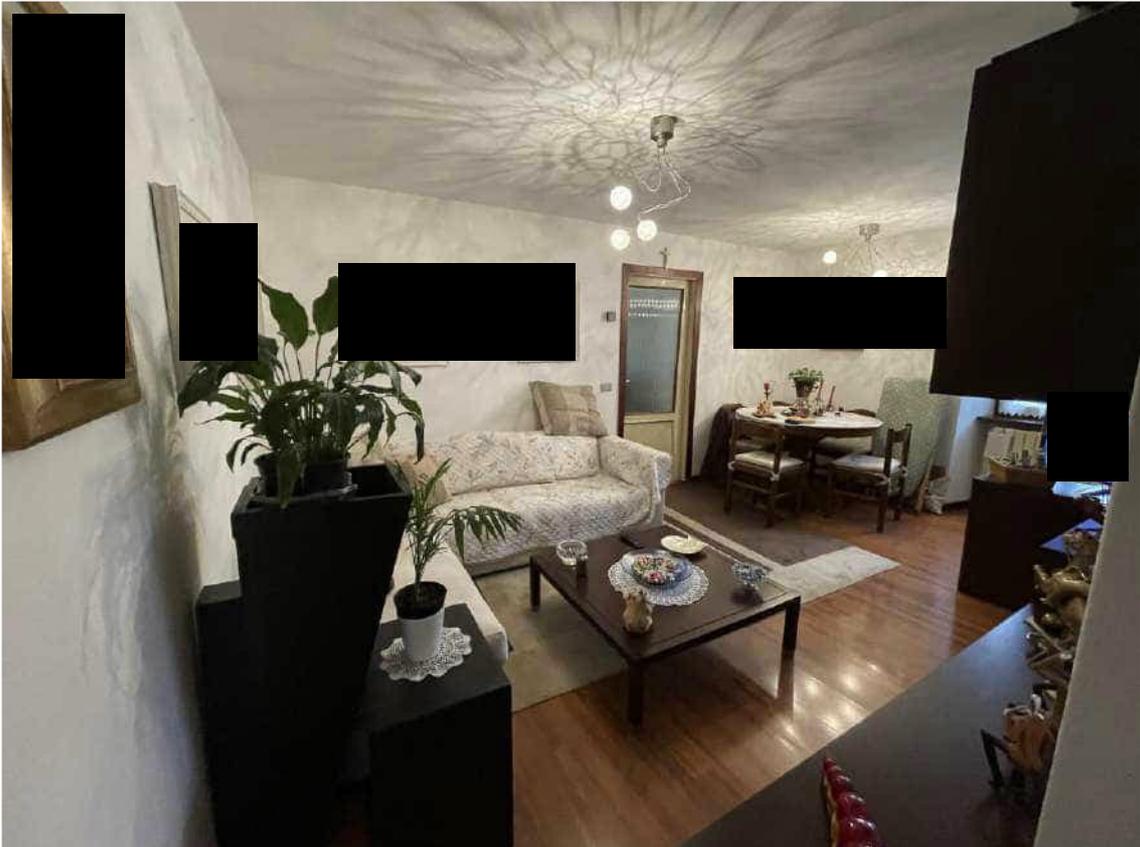


FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21



FOTO 22



FOTO 23



FOTO 24



FOTO 25



FOTO 26



FOTO 27



FOTO 28



FOTO 29



FOTO 30



FOTO 31



FOTO 32



FOTO 33



FOTO 34

# Tribunale di Bergamo

## sezione Esecuzioni Immobiliari

<b>Creditore Procedente</b>			
<b>Debitore</b>			
<b>Titolo</b>		Decreto Ingiuntivo	
<b>Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)</b>		Importo	€ 70 712,25
<b>Pignoramento</b>			
	Data di notifica	24/10/2022	
	Data consegna cred. Proc.	02/11/2022	
	Nr. RG e RP della nota di trascrizione	68810/45307	
	Data di Trascrizione	24/11/2022	
<b>Iscrizione a ruolo</b>			
		Termine calcolato	
Scadenza in festivo?	no	Data deposito nota iscriz.	30/11/2022
<b>Documentazione depositata</b>			
		titolo esecutivo	si
		precetto	no
		atto di pignoramento	si
		nota di trascr. /ann. pign.	si
INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C. DOCUMENTI MANCANTI		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	
			si
<b>Istanza di vendita</b>			
		Termine calcolato	
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v.	
NOTA ISCRIZIONE TARDIVA			
<b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>			
		Termine calcolato	
		Data dep. documentazione	15/04/2023
		Ottenuta proroga del termine?	NO
		Numero immobili pignorati	1
N. certificati di iscrizione e trascrizione depositati e visure catastali			1
Certificato notarile e visure catastali			1
<b>Individuazione beni pignorati (es. p.m., p.ed. ...)</b>			
INEFFICACIA EX ART. 567 C.P.C.		Abitazione di tipo economico [A3] sita in BRACCA (BG) CAP: 24010, Via Bruga, n. 16 Intestazione: Sez. TB, foglio 4, particella 96, subalterno 1, indirizzo Via Bruga, n. 16, piano S1-T-1, Comune Bracca, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, sup. catastale 201 mq, sup. catastale escluse aree scoperte* 183 mq *(si intendono escluse le superfici di balconi, , terrazze, aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti), rendita € 293,35	
<b>Notifiche</b>			
<b>Notifica ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti</b>		Nome <span style="float: right;">(si/no)</span>	
		no	
<b>Notifica ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari</b>			
<b>Notifica ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari</b>		Nome <span style="float: right;">(si/no)</span>	
		si	
		si	
<b>Annotazione altri pignoramenti</b>			
		Nome	
		☐	

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BRACCA ( Codice: B112)</b>
	<b>Provincia di BERGAMO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Sez. Urb.: TB Foglio: 4 Particella: 96 Sub.: 1</b>

#### Unità immobiliare

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>TB</b>	<b>4</b>	<b>96</b>	<b>1</b>			<b>A/3</b>	<b>1</b>	<b>8 vani</b>	<b>Totale: 201 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 183 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 293,35</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				VIA BRUGA n. 16 piano: S1-T-1;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/3
2			(1) Proprieta` per 1/3
3			(1) Proprieta` per 1/3
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 04/02/2013 protocollo n. BG0021127 in atti dal 04/02/2013 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 382.1/2013)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

**LOTTO 001**

**1. UBICAZIONE:**

VIA BRUGA 16, 24010 Bracca (BG)

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza – Bracca (BG) CAP: 24010, Via Bruga n. 16

**2. DESCRIZIONE:**

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza

L'unità immobiliare è sita a Bracca, all'interno del perimetro del centro storico nella frazione di Bruga. E' a pianta rettangolare su tre piani e fa parte di un complesso a 'U' con una facciata cortina su strada. L'immobile costruito antecedentemente al 1967 è classificato come fabbricato rurale con relative pertinenze già dal 1939, come riportato nell'Atto di Compravendita registrato nel giugno del 1957 a Zogno. All'abitazione si accede da una area esclusiva che si sviluppa su più livelli e accessibile attraverso 3 scalinate, in parte pavimentata e non recintata, che si affaccia: ad ovest, su una zona a parcheggio, a sud sulla strada comunale, a nord su un terreno confinante.

La procedura è costituita dai seguenti beni:

1/3 di Abitazione di tipo economico composta da

Zona giorno - Piano rialzato (T) - per una superficie lorda complessiva di circa MQ 73,34

Zona notte - Piano primo ( 1) per una superficie lorda complessiva di circa MQ 87,74 (+ 8.2 - balconi)

Zona cantine - Piano seminterrato ( S1) per una superficie lorda complessiva di circa MQ 88,86

Il tutto censito al catasto fabbricati del Comune di Bergamo:

Foglio 4 - mapp. 96 sub. 1 piano S1 -T - 1 cat. A/3 - cl. 1, vani 8

Sup complessiva abitazione circa 258,14 mq

Sup. complessiva area esclusiva circa 173,31 mq (cortili e parti inerbite)

L'unità immobiliare è così suddivisa:

Dall'area esclusiva alla quota intermedia, si accede, tramite un portoncino in legno non blindato, al locale d'ingresso posto a piano rialzato. Da qui si accede sulla sinistra alla cucina, sulla destra al soggiorno, all'antibagno e al bagno, e ad uno studio/cameretta; e di fronte all'ingresso si accede alla scala che conduce al piano superiore. La cucina è pavimentata e rivestita in piastrelle ceramiche (dim. 20x30) cm sui tre lati fino ad un'altezza di 2 metri, è dotata di una porta a battente in legno e di una finestra a doppio battente in legno marrone scuro con doppio vetro e inferriata. Il soggiorno e lo studio/cameretta presentano una pavimentazione in laminato plastico, con zoccolino in legno. Entrambi hanno finestra a doppio battente in legno marrone scuro con doppio vetro e non hanno oscuranti, ma solo il soggiorno ha anche inferriata esterna. Il bagno ha pavimento e rivestimento ceramico tutta altezza sulle pareti ed ha finestra in alluminio verniciato nero a vasistas con vetro semplice. Il sottoscala è utilizzato come ripostiglio. Le pareti sono tinteggiate colore bianco.

Al piano primo il lungo corridoio serve le tre camere e il bagno. La pavimentazione di tutto il piano è in marmette di graniglia (dim. 20x20 cm) con colorazioni che variano dal grigio al nero e al marrone, risalenti agli anni '50. Le porte sono a battente in legno verniciato color panna e specchiatura vetrata. Le porte hanno larghezza minima da 75x197 cm (bagno) ad una massima di 85 x199 cm (camere). Il bagno con vasca e doccia ha una pavimentazione in gres porcellanato (dim. 30x60 cm), così come l'antibagno, con rivestimento delle pareti in ceramica (dim. 20x20 cm) per un'altezza di 1.90 m. Il locale è dotato di due finestre - su lato ovest in pvc colore bianco con doppio vetro; su lato nord a doppio battente in legno color bianco - entrambe con inferriate. L'antibagno ed il corridoio hanno finestre in legno verniciato bianco con vetro semplice e inferriata. Entrambe danno sulla proprietà del confinante, ma la finestra del corridoio, nonostante abbia una posizione al limite delle distanze dai confini con altra proprietà, è da considerare legittimata a seguito di sentenza del Tribunale del 1970 e di scrittura privata tra vicini risalente al 1981 (vedi allegati). Nelle tre camere i serramenti esterni sono in legno a doppio battente verniciati bianchi, vetro singolo e con persiane in pvc color marrone chiaro simil-legno.

L'impianto di riscaldamento ha radiatori in ghisa. La caldaia (modello Lamborghini, 1977) è priva di libretto ed è posizionata in uno dei locali della cantina. Anche l'impianto elettrico è datato e privo di certificazione.

Nel complesso le finiture sia interne che esterne dell'abitazione risultano datate e scadenti: tutti i locali dell'unità abitativa sia al piano rialzato che al primo hanno un'altezza interna che non supera i 2,50 m. Ci sono tracce di muffa a soffitto in alcuni locali; i muri delle camere presentano tracce di umidità e crepature; le porte finestre in prossimità dei balconi sui fronti ovest e sud non hanno soglie con conseguenti problematiche di ingresso dell'acqua anche alla luce della quota più alta della pavimentazione interna. I parapetti in ferro di entrambi i balconi (h 86/93 cm), non hanno altezza conforme alla normativa vigente; le facciate a nord, sud e ovest sono state lasciate al rustico con fascia di mattoni a vista in corrispondenza del solaio di copertura. La facciata a est ha grandi chiazze prive dell'intonaco e con pietra a vista. Il tetto, in legno a due falde con manto di copertura in coppi, necessita di manutenzione.

Al piano interrato vi sono quattro cantine tutte collegate tra loro e con tre accessi indipendenti. Di queste, tre sono locali scavati nella roccia ed hanno accesso dall'area esclusiva e dalla strada comunale e il quarto locale occupa una porzione sotto il lastricato in corrispondenza dell'ingresso all'abitazione, anch'esso con accesso indipendente dall'area esclusiva. Degna di nota è la cantina centrale con soffitto a volta a cui si accede, scendendo un paio di gradini.

Da evidenziare che vi sono lievi difformità rispetto all'unica tavola di progetto depositata (1976) che riporta solo parte del piano primo: quali l'assenza della spalletta della doccia, oppure la finestra di una camera disegnata come portafinestra sul prospetto ovest oppure l'assenza della porta di ingresso in una delle camere e della finestra del corridoio, sul prospetto est.

E' posto al piano rialzato - primo - seminterrato . L'edificio è stato ristrutturato nel 1976. L'unità immobiliare è identificata con il numero ---; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 + 1 seminterrato e di cui interrati n. 0

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni scadenti.

#### Quota e tipologia del diritto

1/3 di [redacted] Piena proprietà

#### Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

### 3. DATI CATASTALI:

Identificativo corpo: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza foglio 4, particella 96, subalterno 1, indirizzo via Bruga, scala 16, piano S1-T-1, comune Bracca, categoria A3, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 201 mq, rendita € 293,35

### 4. CONFORMITÀ CATASTALE:

**Identificativo corpo: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza.**

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

Note: Si segnala che il Catasto riporta in modo generico le parti di proprietà esclusiva

### 5. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**Identificativo corpo: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza**

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

### 6. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**Identificativo corpo: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi difformità rispetto all'unica tavola di progetto depositata (1976) che riporta solo parte del piano primo, quali: - l'assenza della spalletta della doccia, - finestra di una camera disegnata come portafinestra sul prospetto ovest - assenza della porta di ingresso in una delle camere - assenza della finestra del corridoio, sul prospetto est

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Interventi al piano primo: - Formazione spalletta nicchia doccia - disegno e porta ingresso della camera - disegno finestra corridoio - sostituzione porta-finestra con finestra della camera

Oneri di regolarizzazione	
Ammenda - scia in sanatoria	€ 516,00
Deposito pratica edilizia	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 1.016,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7. CONTINUITÀ TRASCRIZIONI:

Identificativo corpo: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza

Identificativo corpo: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza

Continuità trascrizione: SI

### 8. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE:

Identificativo corpo: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 9. CONSISTENZA SINGOLO CORPO:

Identificativo corpo: 1/3 di Abitazione con annesse aree esclusive e cantine di pertinenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	161,08	1,00	161,08
Balconi	sup lorda di pavimento	8,20	0,33	2,71
Cantine	sup lorda di pavimento	88,86	0,10	8,89
Area esclusiva	sup lorda di pavimento	161,08	0,10	16,11
Area esclusiva	sup lorda di pavimento	12,23	0,02	0,24
		<b>431,45</b>		<b>189,02</b>

### 10. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.016,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 121.853,50