

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 68/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Davide Matteo Colombi Manzi
Codice fiscale: [REDACTED]
Studio in: Via Puccini 4 - 24030 Mapello
Telefono: 035-908489
Email: studiogeomcolombi@gmail.com
Pec: davide.matteo.colombi.manzi@geopec.it

Beni in **Caravaggio (BG)**
Località/Frazione **Masano**
via Angelo Maj n°21

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento sub.2

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

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

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Davide Matteo Colombi Manzi

Data nomina: 20-03-2024

Data giuramento: 20-03-2024

Data sopralluogo: 03-05-2024

Cronologia operazioni peritali: La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso Efisystem come obbligatoriamente richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate. Documentazione consegnata allo scrivente: visura catastale per nominativo e Certificazione Notarile ai sensi della legge 302/1998 a firma dott. Trotta Antonio, notaio in Pavia, alla quale si fa completo riferimento per i vincoli, oneri giuridici e passaggi al ventennio. Trattasi di una palazzina a tre piani compreso il piano terra con destinazione residenziale posta in angolo tra la via Angelo Maj n°21 e la Via Caravaggio, avente accesso carraio dalla Via Angelo Maj n°21. L'immobile oggetto di pignoramento è posto al secondo piano. Il CTU, accettato l'incarico in data 20/03/2024, provvedeva a mettersi in contatto con il Custode nominato al fine di organizzare il primo sopralluogo. In data 04/04/2024 di essermi recato con il custode presso l'immobile oggetto dell'esecuzione per la verifica esterna ed interna dell'unità immobiliare mapp. 8788 sub. 2 consistente in un appartamento disposto al piano secondo. (1° accesso negativo per assenza degli esecutati) In data 03/05/2024 di essermi ripresentato per 2° accesso ed eseguito la verifica esterna ed interna dell'unità immobiliare mapp. 8788 sub. 2. In detta circostanza, sono stati controllati: la suddivisione dei vani, le finiture, il grado e lo stato di conservazione, lo stato di manutenzione, l'occupazione degli immobili ed eseguito il rapporto fotografico sia interno che esterno. Di aver constatato che: l'immobile sub. 2 è conforme alla planimetria catastale. L'immobile sub. 2 è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (ex A.C.E.) Di essermi recato successivamente presso l'ufficio tecnico del Comune di Caravaggio per una puntuale verifica delle autorizzazioni edilizie ed urbanistiche.

Beni in **Caravaggio (BG)**
Località/Frazione **Masano**
via Angelo Maj n°21

Lotto: 001 - Appartamento sub.2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento sub.2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG) CAP: 24043 frazione: Masano, via Angelo Maj n°21

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS [redacted] codice fiscale: OMISSIS; OMISSIS nata a [redacted] codice fiscale: OMISSIS, foglio 11, particella 8788, subalterno 2, indirizzo via Angelo Maj 21, piano 2, comune caravaggio, categoria A/3, classe 1, consistenza 4, superficie 90, rendita € 216,91

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Luosi Ellio da Caravaggio, in data 27/11/2007 di rep. n°72434/33764 registrato a Treviglio il 29/11/2007 al n°6925 e trascritto a Bergamo il 03/12/2007 ai n.ri 73940/73941 R.G. e ai n:ri 42306/42307 R.P.

Confini: a nord via Caravaggio, ad est strada, sud cortile comune, ovest, mapp. 3614/a.

Note: 1. Pervenne ai sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS ciascuno per la quota 1/3 piena Proprietà in virtù di atto per causa morte — certificato di denunciata successione ufficio del Registro di Treviglio del 24/03/2006 n. 133/2006 e trascritta il 13/05/2006 ai n.ri 29235/16976 in morte di [redacted] [redacted]

[redacted] Nato il [redacted] C.F. [redacted] (si rileva accettazione tacita d'eredità con OMISSIS da Caravaggio (BG) in data 27/11/2007 rep. n. 72434/33764 e trascritto il 03/12/2007 ai n.ri 73940/42306 in morte di OMISSIS) 2. pervenne al signor OMISSIS [redacted] [redacted] in virtù di atto tra vivi — divisione ai rogiti del notaio OMISSIS da Caravaggio in data 20/10/1995 n.rep. 7976 e trascritto il 11/11/1995 ai n.ri 33527/24633 da potere di OMISSIS nato il [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] OMISSIS Nato [redacted] OMISSIS [redacted] [redacted] OMISSIS [redacted]

[redacted] pervenne ai signori OMISSIS [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] ciascuno per quota 1/30 in virtù di atto tra vivi — cessione di quota ai rogiti del notaio OMISSIS da Treviglio in data 22/02/1970 n.rep. 16050/8989 e trascritto il 09/03/1970 ai n.ri 3921/aisg da potere di OMISSIS [redacted] 4. * pervenne ai signori OMISSIS [redacted] OMISSIS nato il [redacted]

ticali costituiti da pilastri ed elementi orizzontali formati da travi e solai in latero cemento. Murature perimetrali a cassa intonacate esternamente con intonaco cementizio e finitura con rivestimento plastico. La copertura risulta formata da falde in latero-cemento e manto di copertura in coppi, camini prefabbricati in calcestruzzo e lattoneria in rame. Le aree comuni sono in lastricato di cemento e recintate con muro in c.a. e altri fabbricati di proprietà altrui.

Scala esterna costruita in opera in cemento con barriera parapetto in ferro verniciata a maglia semplice pareti e soffitto a intonaco civile tinteggiato, balconi con barriera parapetto in c.a e ferro verniciata a maglia semplice.

Abitazione sub. 2 piano secondo

Scala esterna con arrivo sul androne, ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, n°2 camere, bagno, balcone. L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale per l'abitazione al piano secondo di mq. 86,27 circa, balcone mq. 10,25, androne mq. 10,18.

Condizioni Generali dell'unità in oggetto: discrete.

I pavimenti delle zone giorno, dei bagni e del reparto notte sono in piastrelle ceramiche. I bagni e le zone cottura sono rivestiti con piastrelle ceramiche, in tutte le altre stanze le pareti sono finite con intonaco al civile.

Le finestre presentano infissi in pvc con vetro-camera isolante e tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno chiaro tamburate.

Impianto idrico-sanitario per la distribuzione di acqua calda e fredda in cucina e nei bagni, sanitari in ceramica con rubinetteria normale in acciaio inox: lavabo, vaso water, bidet, doccia, vasca, attacchi della lavatrice.

Impianto elettrico normale eseguito sottotraccia con punti luce a soffitto e a parete.

Impianto antenna TV, impianto citofonico e impianto telefonico.

Impianto di climatizzazione invernale e estiva.

Le finiture e il grado di manutenzione dell'edificio è da correlarsi al periodo di costruzione dello stesso.

L'unità immobiliare è allacciata alle utenze primarie, fognatura, acquedotto, energia elettrica. Il gas metano risulta non allacciato anche se predisposta la tubazione.

L'impianto di riscaldamento è presente ma non funzionante autonomo a gas metano di rete con caloriferi in alluminio. Allo stato attuale l'unità immobiliare è riscaldata mediante l'utilizzo dell'impianto di climatizzazione e la produzione di acqua calda sanitaria mediante scaldabagno elettrico. Il non utilizzo del riscaldamento mediante caloriferi è da quanto riferito dal sig. OMISSIS dovuto ad una perdita nel tubo esterno che porta gas metano all'abitazione.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne delle facciate è mediocre.

Condizioni generali del complesso: mediocri.

Superficie complessiva di circa mq **106,70**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo, l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, si denota la presenza di persone.

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere eventuali spese condominiali nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti. Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione discrete.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1995
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI

<i>Tipologia di impianto</i>	gas metano
<i>Stato impianto</i>	non disponibile
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 7624-67 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopralzo del fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/09/1967 al n. di prot. 7624

Abitabilità/agibilità in data 04/04/1970 al n. di prot.

Numero pratica: 64-95 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Trasformazione del sottotetto in abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot.

Rilascio in data 26/11/1995 al n. di prot. 4567

Numero pratica: 185-95

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Modifiche distributive interne ed esterne

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot.

Rilascio in data 26/11/1996 al n. di prot. 4567

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento sub.2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG) CAP: 24043 frazione: Masano, via Angelo Maj n°21

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento sub.2.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG) CAP: 24043 frazione: Masano, via Angelo Maj n°21**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	c.c. n°56 del 19/12/2019
Norme tecniche di attuazione:	- Insediamento di antica formazione - essi potranno essere effettuati in deroga ai gradi di intervento previa espressione del giudizio di globalità di cui al successivo art. 29.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Appartamento sub.2.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG) CAP: 24043 frazione: Masano, via Angelo Maj n°21**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 27/11/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 125.000; Importo capitale: € 250.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/02/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento sub.2

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Appartamento sub.2**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Angelo Maj n°21**

Non sono gravati da censo.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Da quanto riferito dal sig. OMISSIS, l'unità abitativa non ha spese condominiali.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento sub.2

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup reale netta	86,27	1,00	86,27
balcone	sup reale netta	10,25	0,33	3,38
androne	sup reale netta	10,18	0,25	2,55
		106,70		92,20

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo. Il procedimento consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato o metro cubo) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene stesso, valori opportunamente

adeguati alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, nonché della grave crisi che ha colpito il territorio, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della presente procedura, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Caravaggio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste tribunale di Bergamo, catasto di Bergamo;

Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2023

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire dal debitore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento sub.2. Abitazione di tipo economico [A3]

Caravaggio (BG), via Angelo Maj n°21

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	86,27	€ 750,00	€ 64.702,50
balcone	3,38	€ 750,00	€ 2.535,00
androne	2,55	€ 750,00	€ 1.912,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.150,00
Valore corpo			€ 69.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub.2	Abitazione di tipo economico [A3]	92,20	€ 69.000,00	€ 69.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 62.100,00

Valore diritto e quota € 62.100,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **62.100,00**

Allegati

1. licenze edilizie;
2. strumento urbanistico P.G.T.
3. documentazione fotografica

09-05-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Davide Matteo Colombi Manzi

Tribunale di Bergamo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RG Numero: 68/2024
Denominazione: [REDACTED]
Massa: [REDACTED]
Giudice Delegato: Dott. Fuzio Luca
Esperto alla stima: Davide Matteo Colombi Manzi

PERIZIA ESTIMATIVA

ALLEGATI



Comune di Caravaggio (BG)

LOTTO 1 – APPARTAMENTO

DATI IDENTIFICATIVI e di CLASSAMENTO

APPARTAMENTO

Foglio 11

Particella 8788

Sub. 2

Categoria A/3

Piano 2°

Classe 1

Consistenza vani 4

Rendita Euro 216,91

Via Angelo Maj n°21

LOTTO 001 - Appartamento sub.2

1. UBICAZIONE:

via Angelo Maj n°21, Masano 24043 Caravaggio (BG)

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento sub.2 – Caravaggio (BG) CAP: 24043 frazione: Masano, via Angelo Maj n°21

2. DESCRIZIONE:

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento sub.2

Caratteristiche zona:

Il territorio comunale di Caravaggio è pianeggiante, e caratterizzato da numerose risorgive naturali. Esso presenta una forma di croce con l'asse principale posto in direzione nord-sud.

L'altitudine rispetto al livello del mare varia di ben 31 metri passando dai 123 del confine nord-occidentale ai 92 di quello sud-orientale.

Il comune è servito dall'ospedale consortile Treviglio-Caravaggio e sorge sul territorio di proprietà dei due comuni ma su suolo trevigliese. Oltre al centro abitato principale, il territorio comunale ospita due frazioni, Vidalengo (2,9 km a nord del capoluogo) e Masano (3,5 km a nord-est).

Appare inoltre rilevante il nucleo abitato che insiste sul Santuario di Caravaggio, situato circa 2 km a sud-ovest del centro cittadino, in una località talvolta indicata come Mezzolengo; tale area, ricca di attività turistiche e ricettive, sconfinava nel territorio del confinante comune di Misano di Gera d'Adda.

Servizi della zona: municipio, banche, biblioteca, poliambulatorio, farmacia, scuole ecc.

Le zone limitrofe caratterizzate da tipologie residenziale continue ed isolate, ville bifamigliari, alcune architetture significative vicino ai nuclei di antica formazione.

Descrizione sommaria

Il complesso immobiliare di cui è parte l'unità in oggetto, con accesso diretto da Via Angelo Maj n:21, è composto da un fabbricato di tre piani fuori terra compreso il piano terra, costituito da un blocco unico che identifica l'intero compreso fra Via Caravaggio e via Angelo Maj.

Il sistema di costruzione è rappresentato da una struttura a telaio in calcestruzzo armato con elementi verticali costituiti da pilastri ed elementi orizzontali formati da travi e solai in latero cemento. Murature perimetrali a cassa intonacate esternamente con intonaco cementizio e finitura con rivestimento plastico. La copertura risulta formata da falde in latero-cemento e manto di copertura in coppi, camini prefabbricati in calcestruzzo e lattineria in rame. Le aree comuni sono in lastricato di cemento e recintate con muro in c.a. e altri fabbricati di proprietà altrui.

Scala esterna costruita in opera in cemento con barriera parapetto in ferro verniciata a maglia semplice pareti e soffitto a intonaco civile tinteggiato, balconi con barriera parapetto in c.a e ferro verniciata a maglia semplice.

Abitazione sub. 2 piano secondo

Scala esterna con arrivo sul androne, ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, n°2 camere, bagno, balcone. L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale per l'abitazione al piano secondo di mq. 86,27 circa, balcone mq. 10,25, androne mq. 10,18.

Condizioni Generali dell'unità in oggetto: discrete.

I pavimenti delle zone giorno, dei bagni e del reparto notte sono in piastrelle ceramiche. I bagni e le zone cottura sono rivestiti con piastrelle ceramiche, in tutte le altre stanze le pareti sono finite con intonaco al civile.

Le finestre presentano infissi in pvc con vetro-camera isolante e tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno chiaro tamburate.

Impianto idrico-sanitario per la distribuzione di acqua calda e fredda in cucina e nei bagni, sanitari in ceramica con rubinetteria normale in acciaio inox: lavabo, vaso water, bidet, doccia, vasca, attacchi della lavatrice.

Impianto elettrico normale eseguito sottotraccia con punti luce a soffitto e a parete.

Impianto antenna TV, impianto citofonico e impianto telefonico.

Impianto di climatizzazione invernale e estiva.

Le finiture e il grado di manutenzione dell'edificio è da correlarsi al periodo di costruzione dello stesso.

L'unità immobiliare è allacciata alle utenze primarie, fognatura, acquedotto, energia elettrica. Il gas metano risulta non allacciato anche se predisposta la tubazione.

L'impianto di riscaldamento è presente ma non funzionante autonomo a gas metano di rete con caloriferi in alluminio. Allo stato attuale l'unità immobiliare è riscaldata mediante l'utilizzo dell'impianto di climatizzazione e la produzione di acqua calda sanitaria mediante scaldabagno elettrico. Il non utilizzo del riscaldamento mediante caloriferi è da quanto riferito dal sig. ██████████ dovuto ad una perdita nel tubo esterno che porta gas metano all'abitazione.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne delle facciate è mediocre.

Condizioni generali del complesso: mediocri.

E' posto al piano 2. L'edificio è stato costruito nel 1967. L'edificio è stato ristrutturato nel 1995 ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90.

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

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo, l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, si denota la presenza di persone.

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere eventuali spese condominiali nonché

eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti. Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione discrete.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████

██████████ Piena proprietà

3. **DATI CATASTALI:**

Identificativo corpo: Appartamento sub.2

C [REDACTED] foglio 11, particella 8788, subalterno 2,
indirizzo via Angelo Maj 21, piano 2, comune caravaggio, categoria A/3, classe 1, consistenza 4, superficie 90, rendita € 216,91

4. **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Identificativo corpo: Appartamento sub.2.

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

5. **CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Identificativo corpo: Appartamento sub.2

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

6. **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Identificativo corpo: Appartamento sub.2

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

7. **CONTINUITÀ TRASCRIZIONI:**

Continuità trascrizione: SI

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

Identificativo corpo: Appartamento sub.2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

9. **CONSISTENZA SINGOLO CORPO:**

Identificativo corpo: Appartamento sub.2

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale netta	86,27	1,00	86,27
balcone	sup reale netta	10,25	0,33	3,38
androne	sup reale netta	10,18	0,25	2,55
		106,70		92,20

10. **VALUTAZIONE DEL LOTTO:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 62.100,00

Tribunale di Bergamo

sezione Esecuzioni Immobiliari

Creditore Procedente	ORGANA SPV SRL	
Debitore	[REDACTED]	
Titolo	Mutuo ipotecario	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€ 96.743,23
Pignoramento	Data di notifica	05/02/2024
	Data consegna cred. Proc.	31/01/2024
	Nr. RG e RP della nota di trascrizione	9092 - 6481
	Data di Trascrizione	22/02/2024
Iscrizione a ruolo	Termine calcolato	
Scadenza in festivo? <input type="text" value="no"/>	Data deposito nota iscriz.	07/02/2024
Documentazione depositata	titolo esecutivo	si
	precetto	si
	atto di pignoramento	si
	nota di trascr. /ann. pign.	si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita	Termine calcolato	
Scadenza in festivo? <input type="text" value="no"/>	Data deposito istanza v.	06/03/2024
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Termine calcolato	
	Data dep. documentazione	06/03/2024
	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
Individuazione beni pignorati (es. p.m., p.ed. ...)	Comune di Caravaggio, frazione Masano, via Caravaggio n. 12 (catastalmente via Michelangelo Merisi n. 12), appartamento censito al catasto fabbricati al foglio 11, particella 8788, sub 2), piano 2, cat. A/3, cl 1, vani 4 RC 216,91.	
	Nome	(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti		
	Nome	(si/no)
Notifica ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari		
	Nome	
Annotazione altri pignoramenti		

TRIBUNALE DI BERGAMO

Reg. Es. Imm n. 68/2024

PROMOSSA DA: ORGANA SPV SRL

CONTRO: [REDACTED]
[REDACTED]

GIUDICE: Dott. LUCA FUZIO

ESPERTO ALLA STIMA: Geom. Davide Matteo Colombi Manzi

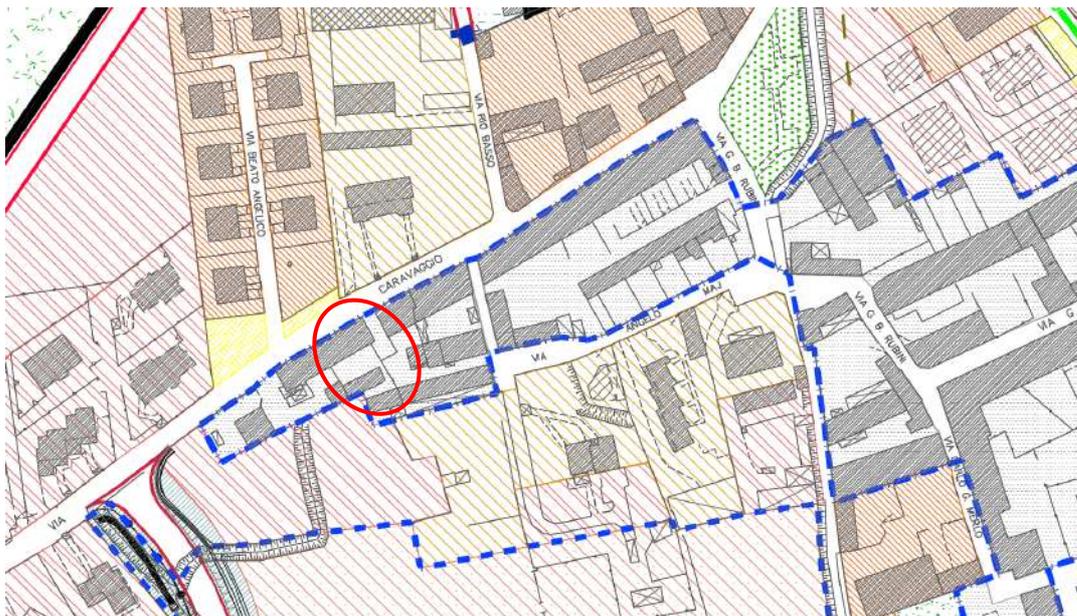
DICHIARAZIONE TRASMISSIONE PERIZIA

Il sottoscritto geom. Davide Matteo Colombi Manzi, dichiara di aver trasmesso alla parti, la copia della presente perizia e dei relativi allegati, con le seguenti modalità:

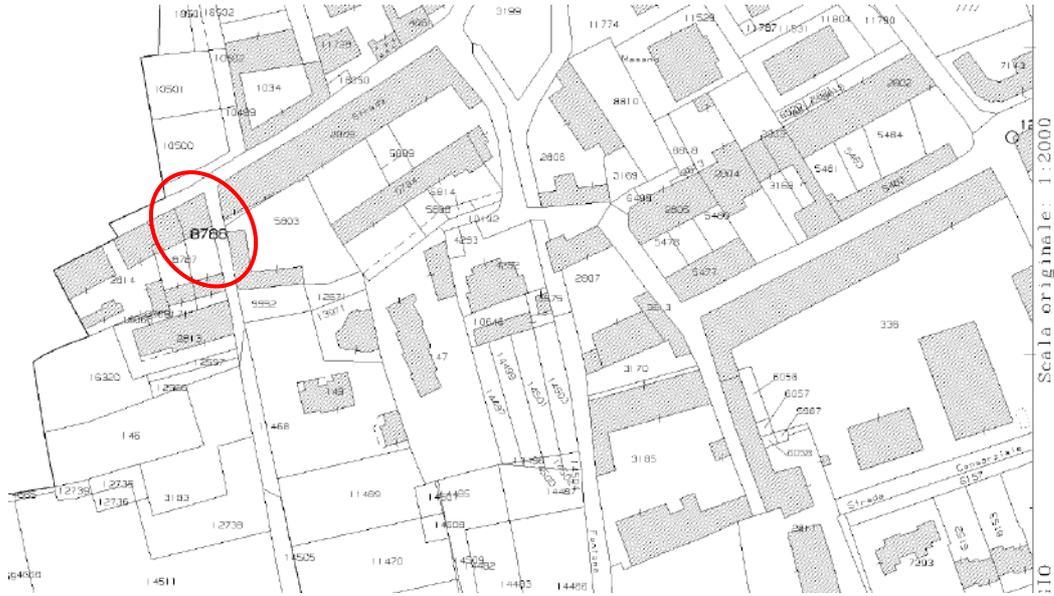
1) alla parte creditrice: ORGANA SPV, con sede a Conegliano (TV) via Vittorio Alfieri n°1 rappresentata e difesa dall'Avvocato Raffaella Moretti, domiciliato per la seguente fase, presso lo studio in Bergamo, via Brigata Lupi n°7, tramite posta elettronica certificata: raffaella.moretti@bergamo.pecavvocati.it

2) alla parte debitrice: sig. [REDACTED] tramite posta elettronica
sig. [REDACTED]
sig.ra [REDACTED]

P.G.T.

ART.28 Insediamento di antica formazione

1. Gli ambiti di antica formazione sono indicati con apposito contorno nella tavola di Piano e sono individuati come Zone di Recupero ai sensi della legge 05/08/1978 n.457.
2. Vi sono ammesse le operazioni di cui all'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie.
3. Tutti gli interventi edilizi e urbanistici dovranno essere rivolti:
 - alla salvaguardia dell'assetto morfologico;
 - alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie;
 - alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolar modo per i fronti edilizi.
4. Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni senza incrementi di densità fondiaria o di altezza purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate, vengano, ove possibile, mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne e, laddove esse debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri dei materiali di finitura dei materiali di copertura dei tetti e delle gronde, e le ricostruzioni siano rapportate ai caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona.
5. Soluzioni architettoniche innovative saranno ammissibili solo se previste all'interno dei Piani Attuativi.
6. Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta all'interno dei Piani Attuativi, la realizzazione di portici, da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.
7. Non è ammessa l'installazione di attività produttive moleste o nocive, per esalazioni o rumori o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza: di contro sono Città di Caravaggio - PGT - Piano delle Regole - Norme di attuazione ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali.
8. Gli edifici e i complessi edilizi presenti nell'ambito delle zone di cui al presente articolo sono soggetti alla disciplina individuata dai gradi di intervento.



SCHEDA CATASTALE Sub. 2

Data presentazione: 20/07/1995 - Data: 22/03/2024 - a. T128843 - Richiedente: [REDACTED]

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
 CARAVAGGIO
 Planimetria di u.i.u. in Comune di FRAZ. MASANO via CARAVAGGIO civ. 12

MOD. 91 (CEU)
 LIRE 500

ESTRATTO MAPPA R=12000

PIANO SECONDO H=290

ORIENTAMENTO

SCALA DI 200

SOSTIT PLANIMETRIA PROT 14888/05

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA DANIELE BIANCHI
 (Data cognome e nome)
 iscritto all'albo dei GEOMETRI BERGAMO

RISERVATO ALL'UFFICIO

29 LUG. 1995 N. 14007

Carata di Foglio 11 - Situazione al 20/03/2024 - Comune di CARAVAGGIO (B731) - < Foglio 11 - Particella 8788 - Subalerno 2 - VIA MICHELE ANGELO MERRI n. 12 Piano 2

Ultima planimetria certificata catastale
 F. 11
 Data presentazione: 20/07/1995 - Data: 22/03/2024
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4

N.



COMUNE DI CARAVAGGIO

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ DI CASA

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. [redacted]

allo scopo di ottenere la concessione di abitabilità del fabbricato civile

posto in Via Caravaggio Fraz. Masano

N. di mappa 3624
N. Civico
Sez. Cens.

da servire ad uso abitazione

Vista la licenza di costruzione N. 66 rilasciata in data 6/9/1967

Visto il certificato di collaudo rilasciato il e vistato dalla Prefettura

di il col N. Div. (1)

Visto il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando del Corpo Vigili del Fuoco di in data prot. n. ;

Vista la quietanza n. 577 in data 22/1/1971 comprovante il pagamento della tassa di concessione governativa di cui al n. 29 della tabella A allegata al T.U. 1 marzo 1961, n. 121 ;

Visto l'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1265 ;

Visti i regolamenti comunali Edilizio e di Igiene ;

Su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio tecnico comunale ;

AUTORIZZA

che il fabbricato suddetto sia adibito all'uso di abitazione

con decorrenza dal 4/4/1970

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

P I A N I	VANI DI ABITAZIONE		Vani per servizi ed acc. comuni	LOCALI PER ALTRO USO		
	Stanze	Accessori		Uffici	Negozi	Autorimesse
Inferiore . . .						
Terreno . . .						
Primo . . .	1	2				
Secondo . . .						
Terzo . . .						
Quarto . . .						
Quinto . . .						
Sottotetto . . .						
TOTALE N.	1	2				

Caravaggio, li 4/4/1970

(1) Quando trattasi di opere in conglomerato cementizio.

03/05/2024



COMUNE DI CARAVAGGIO
UFFICIO TECNICO

Prot. N. 7624

LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda in data 30 agosto 1967

con la quale il sig. [redacted] residente in
frazione Masano

chiede il permesso per il; sopralzo del fabbricato al
mappale 3624

in via Caravaggio n. da adibirsi ad uso
abitazione

di proprietà del Richiedente

Visti i tipi e disegni allegati alla domanda stessa;

Vista la relazione in data [redacted]
dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto in data [redacted] del Corpo
Vigili del Fuoco di [redacted];

Sentito il parere favorevole della Commissione Comunale Edilizia;

Visto l'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie approvato con R. D. 27
luglio 1934, n. 1265;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;

03/05/2024

Vista la denuncia alla Prefettura di
in data per le opere in conglomerato cementizio;

CONCEDE

la licenza richiesta, salvi i diritti dei terzi e dei poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL. PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

- 1) Il fabbricato dovrà essere eseguito in conformità ai tipi presentati, a perfetta regola d'arte ed ultimato entro il termine di mesi da oggi in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli infissi e la tinteggiatura;
- 2) Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua;
- 3) Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in pozzetto a due scomparti di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate;
- 4) La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- 5) Il fabbricato non potrà essere abitato senza il permesso del Comune e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco;
- 6) Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme sull'impiego di acciaio speciale sagomato ad alto limite elastico nelle strutture in cemento armato come da circolare n. 2337 in data 10 settembre 1956 del Consiglio Superiore del Ministero dei Lavori Pubblici;
- 7) Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nel R. D. 16 novembre 1939, n. 2229, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato;

03/05/2024

Comune di _____

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente licenza, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, mediante consegna di copia a mano di _____

Addi _____

IL MESSO COMUNALE

COMUNE DI CARAVAGGIO

La presente licenza e' stata affissa in copia all'Albo Pretorio in data **10-9-67** e vi rimarra' pubblicata per 15 giorni consecutivi.-

addi **11-9-67**

IL SEGRETARIO COMUNALE

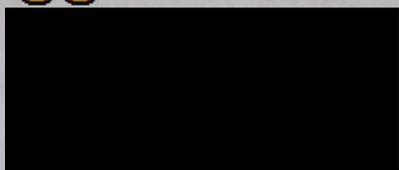


03/05/2024

SOPRALZO A MASANO

03/05/2024

PROPRIETÀ



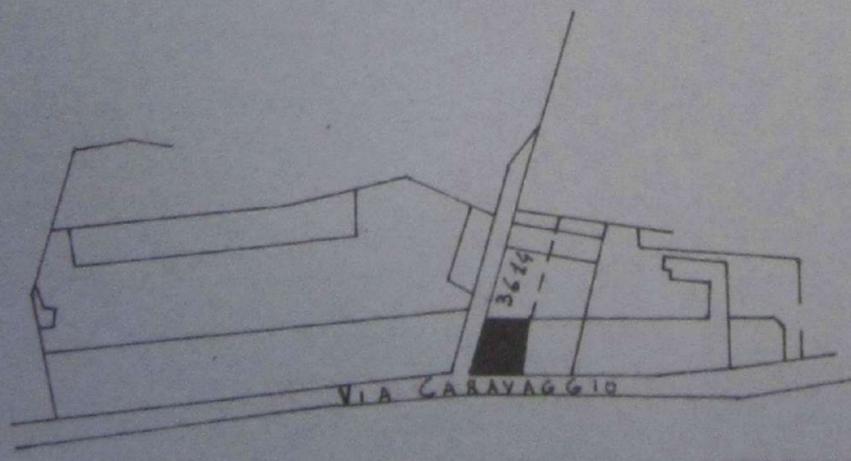
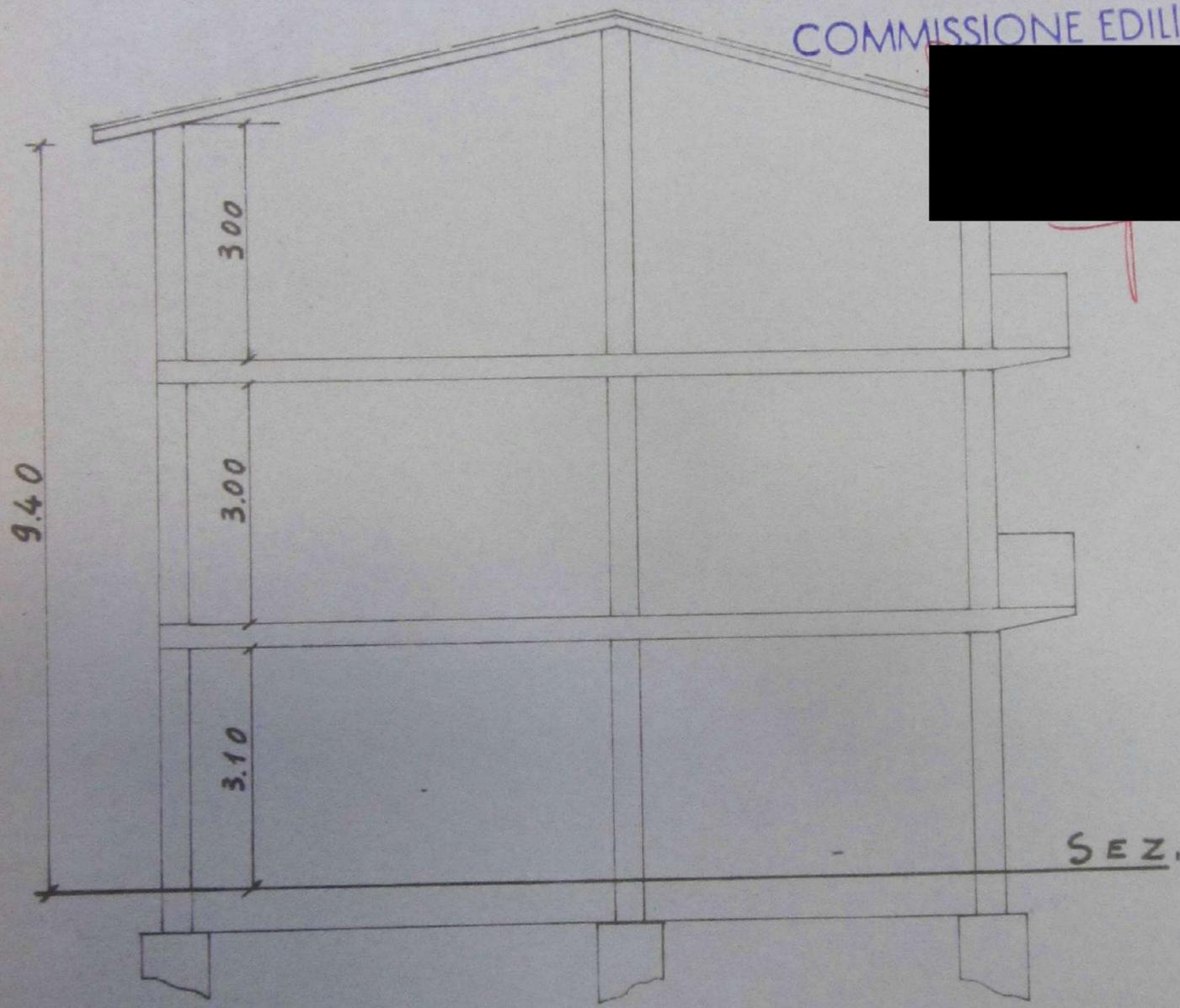
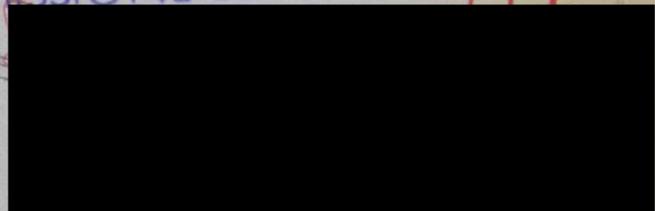
67



VOLUME AMMESSO mq. $515,5 \times 2 = mc. 1031$

VOLUME UTILIZZATO mc. $967,74 < mc. 1031$

COMMISSIONE EDILIZIA 30/8/67

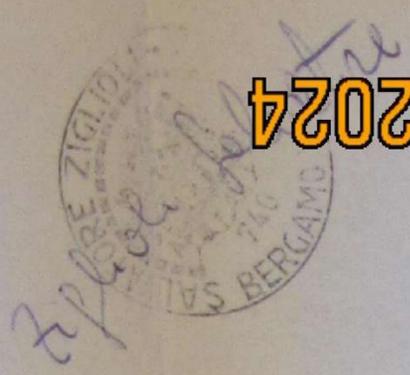


ESTR. MAPPA 1:2000

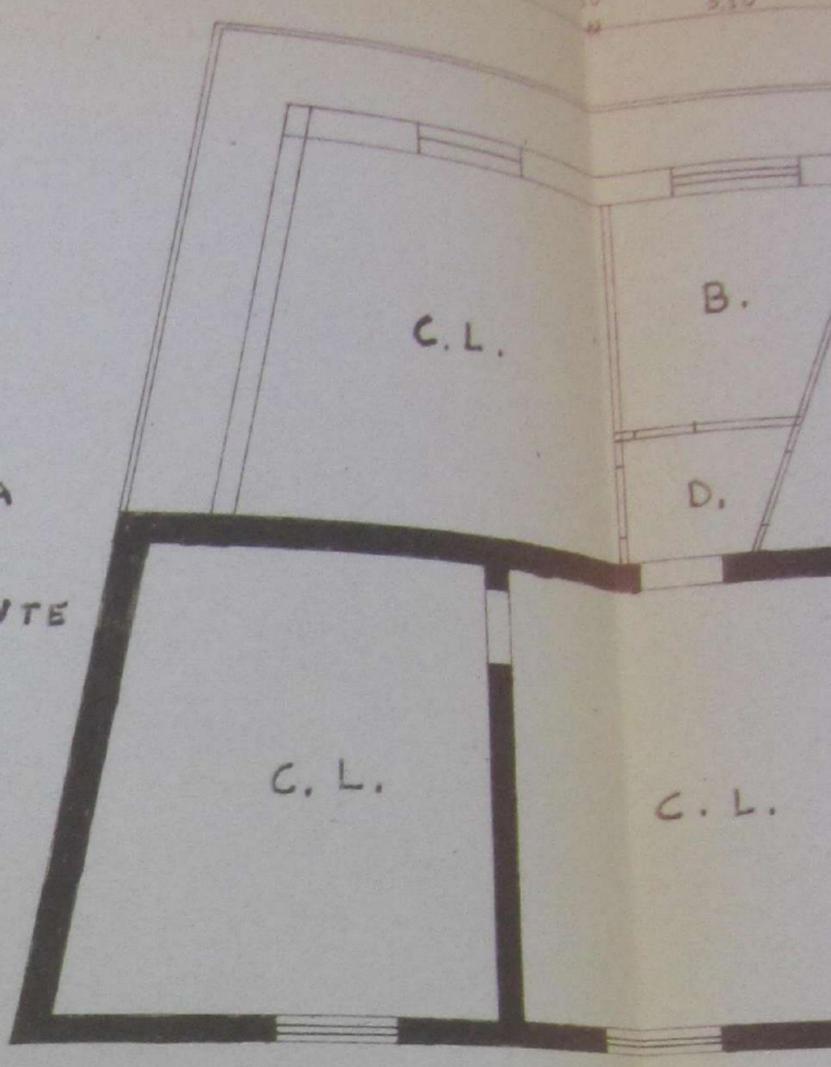
VIA CARAV

100 30 4.30 30 3.10

03/05/2024



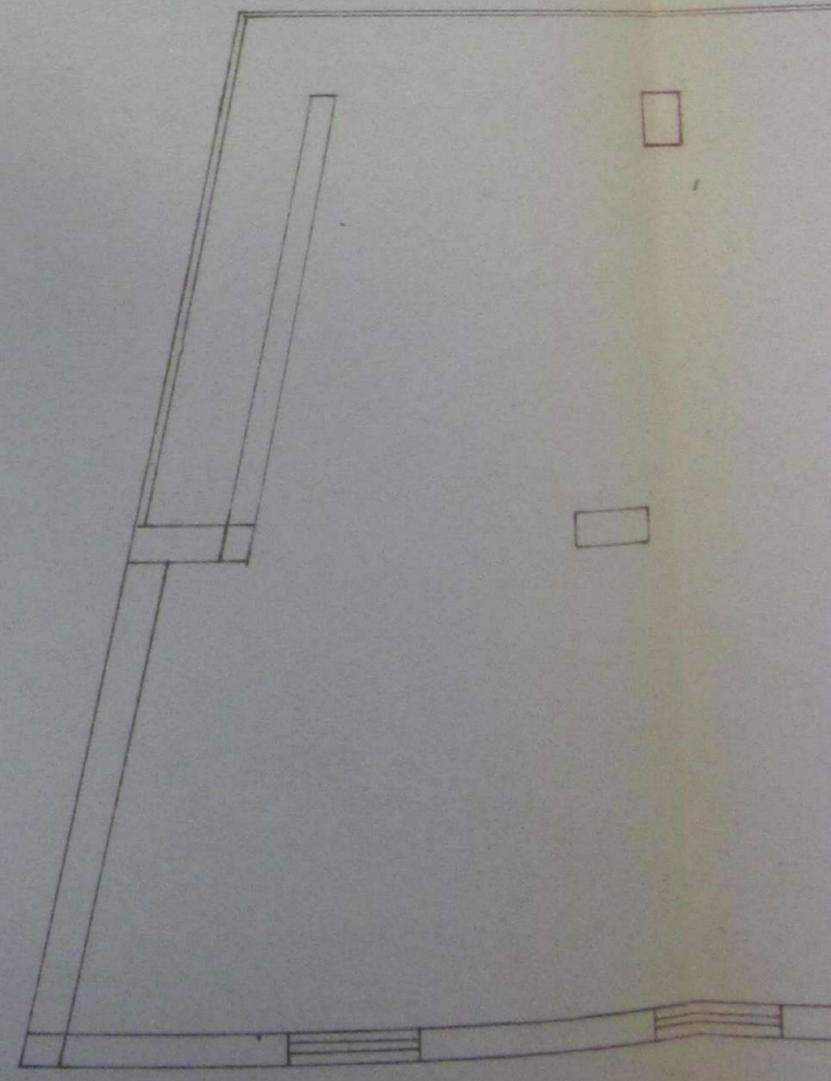
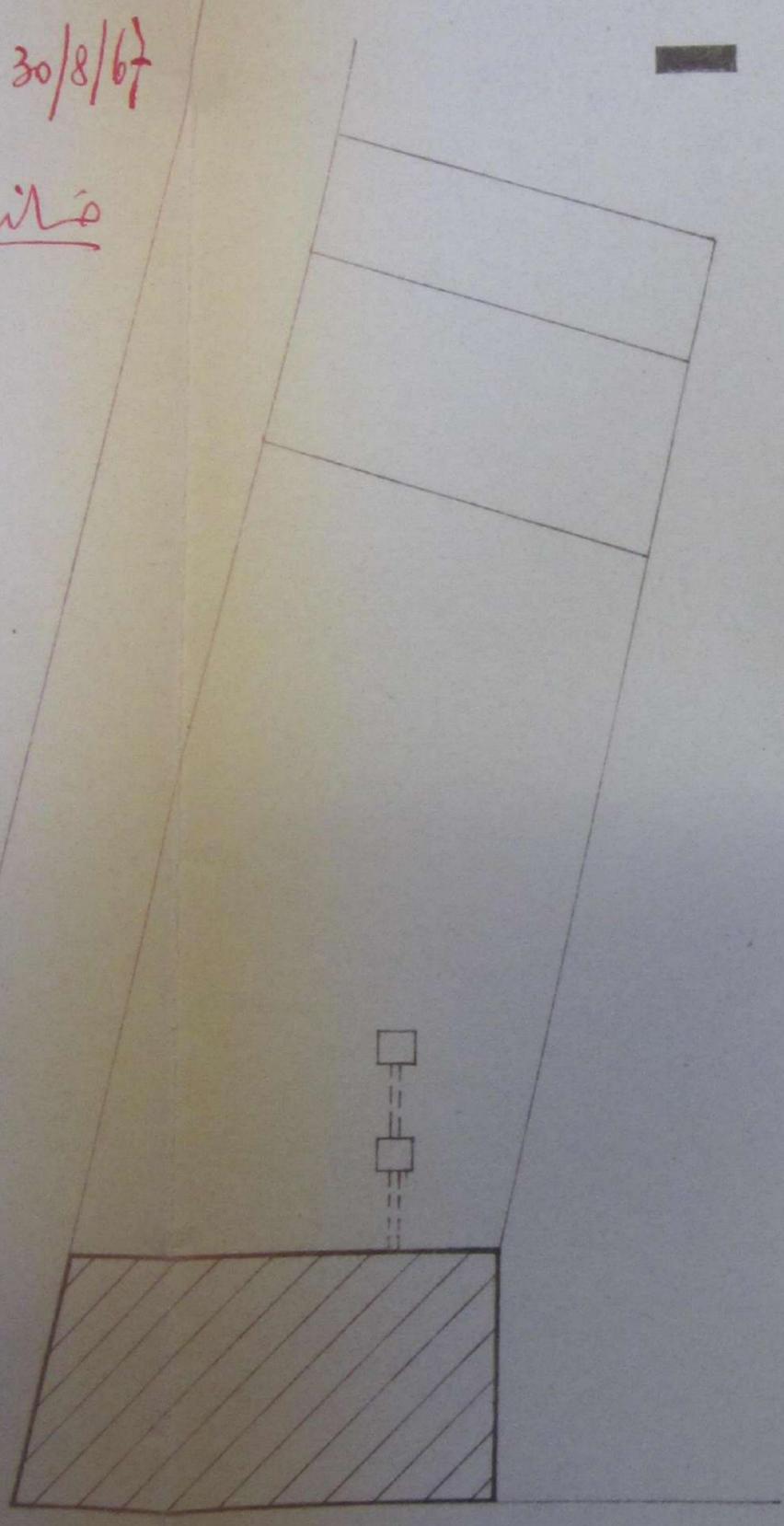
MURATURA NUOVA
MURATURA ESISTENTE



30 5.40 30 5.30

30/8/67

via

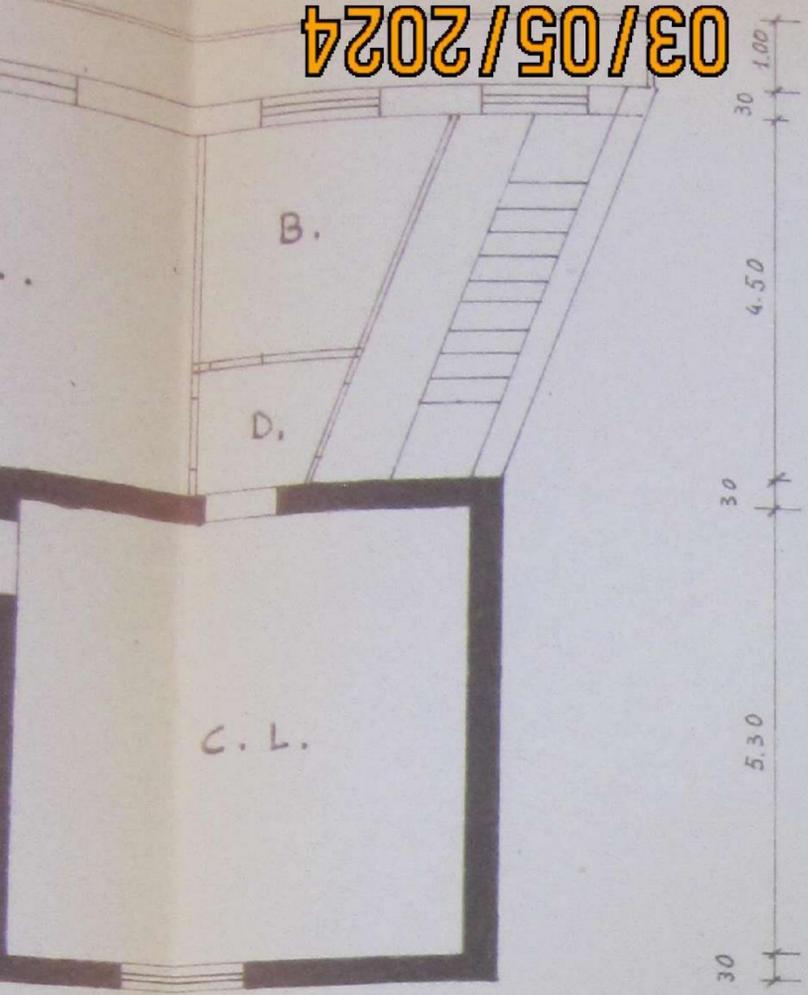


VIA CARAVAGGIO

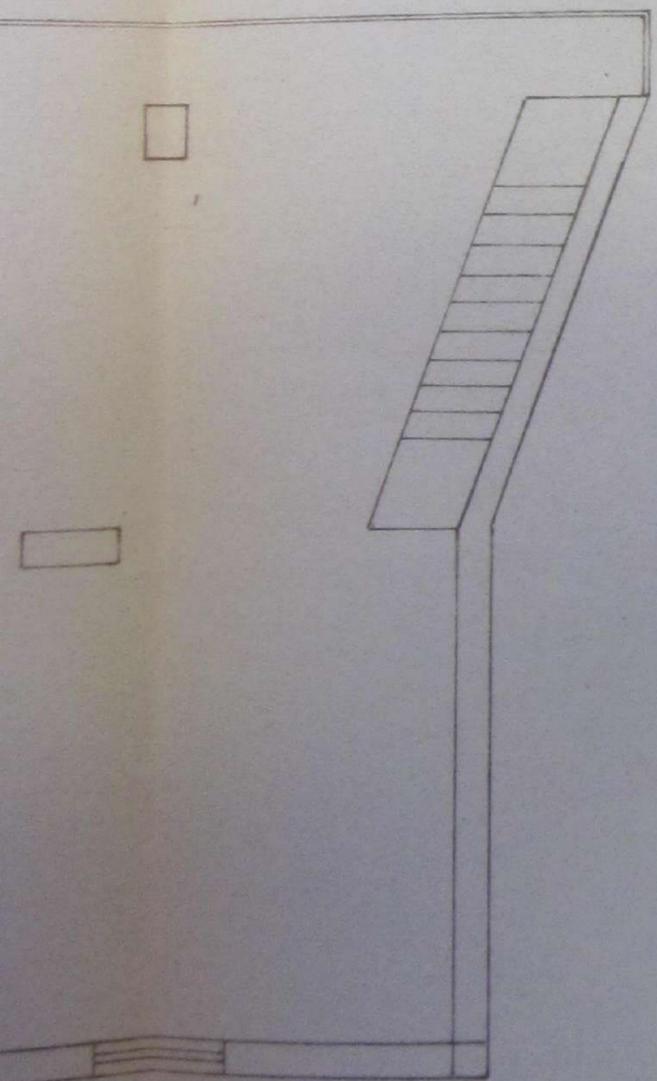
PIANTA 2° PIANO

03/05/2024

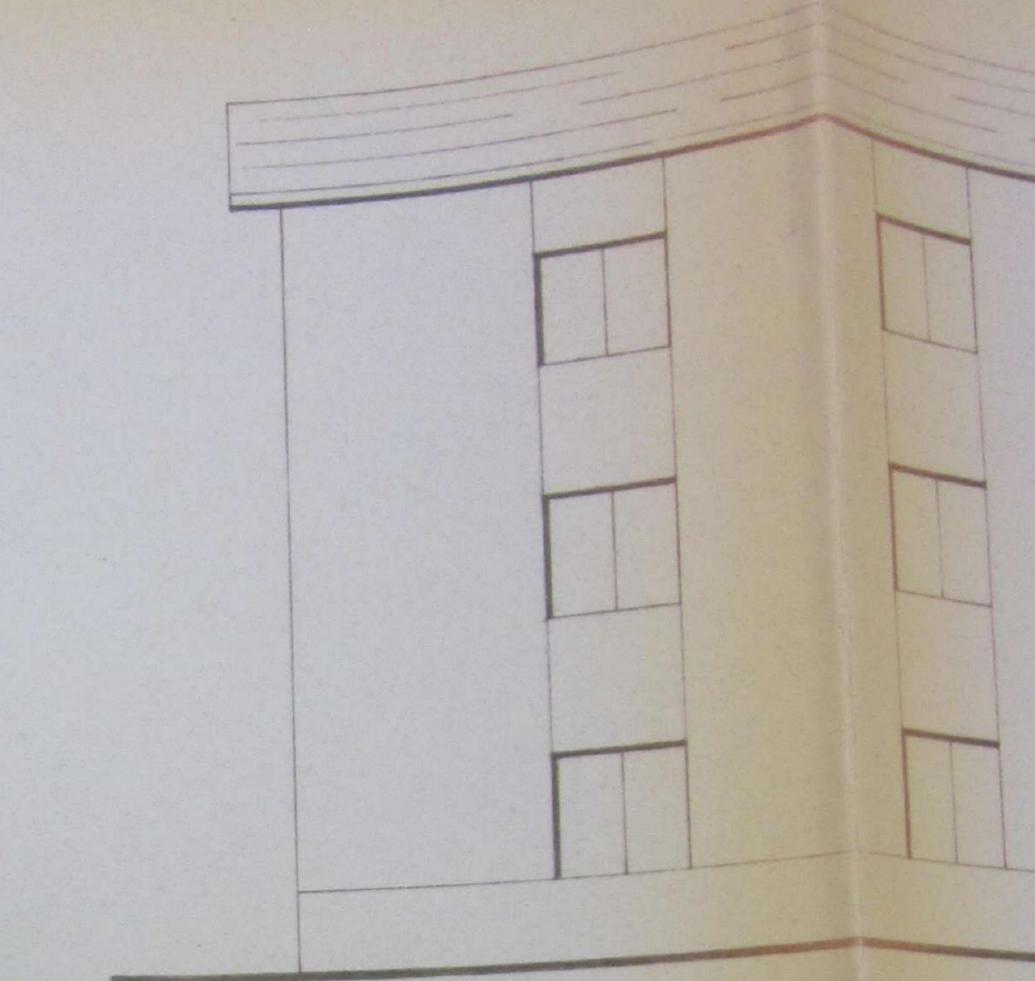
30 30 3.10 10 190 30



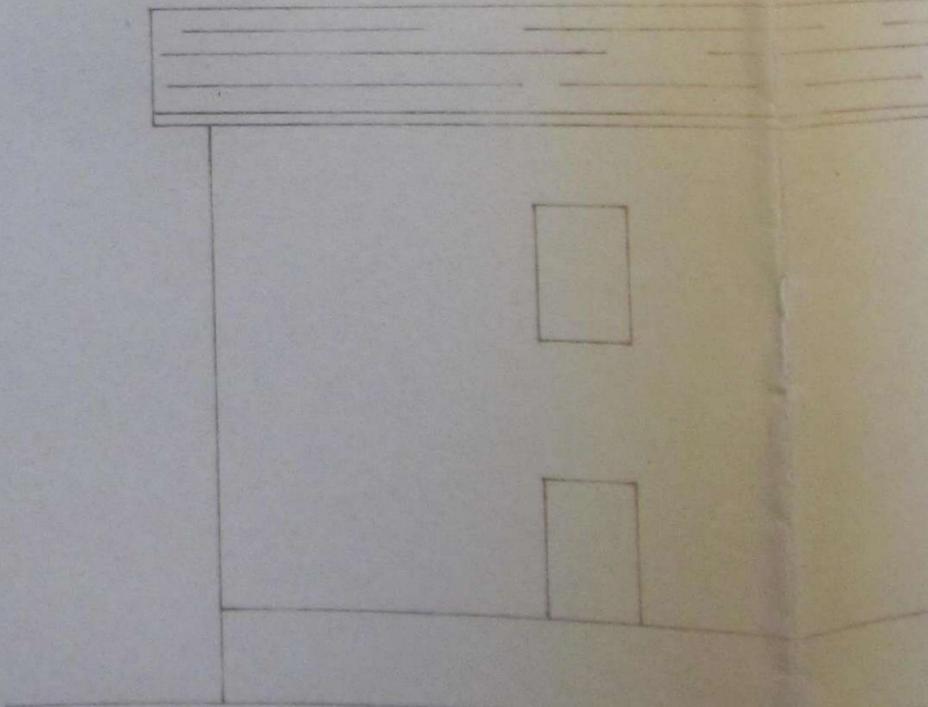
PIANTA 1° PIANO



PIANO

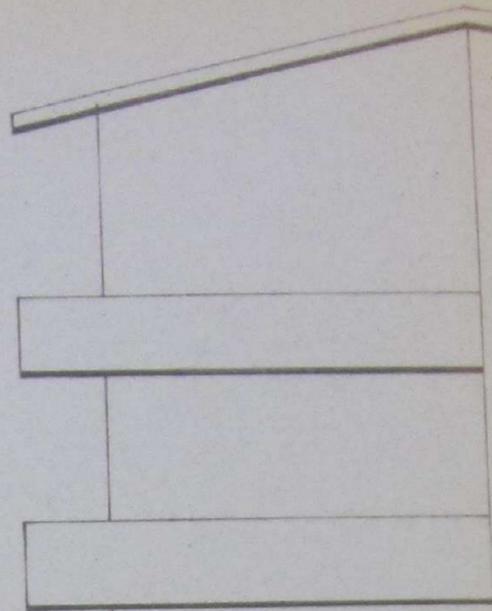
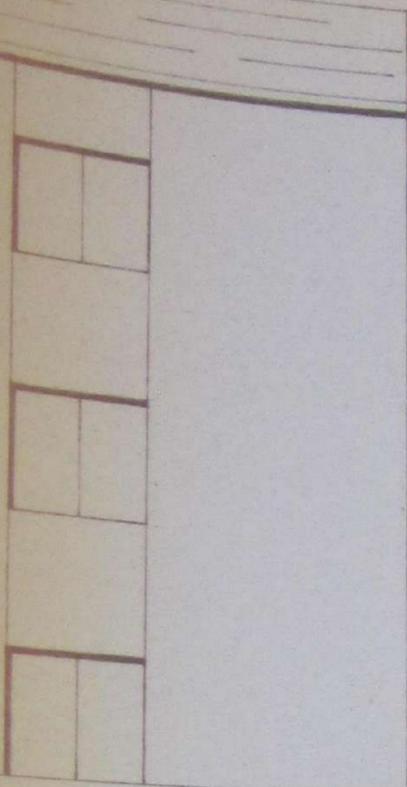


NORD MODIFICAT



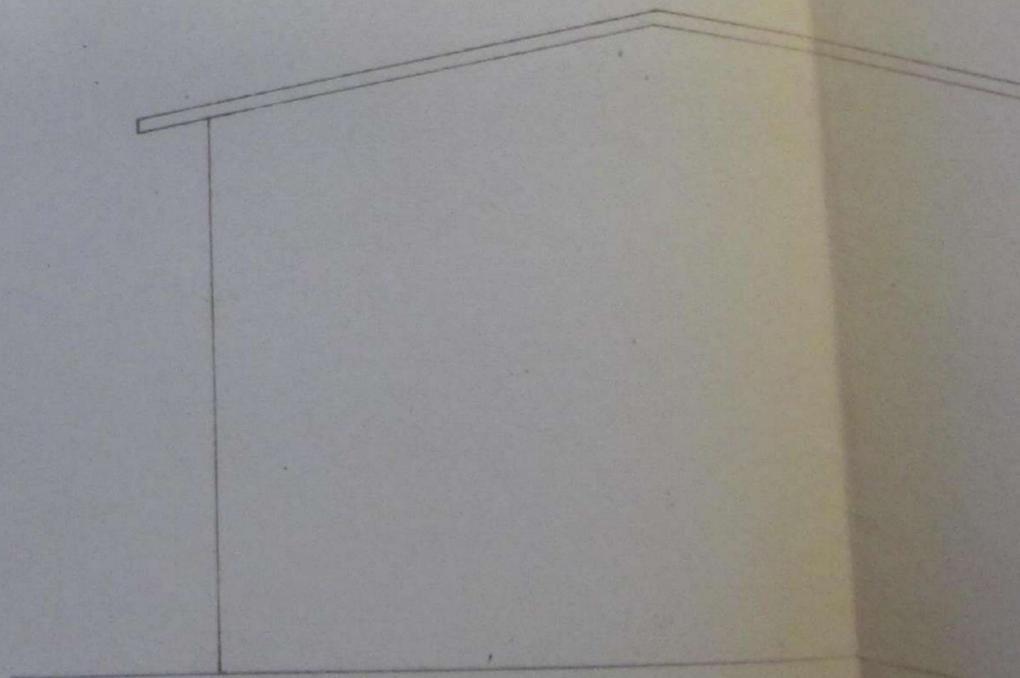
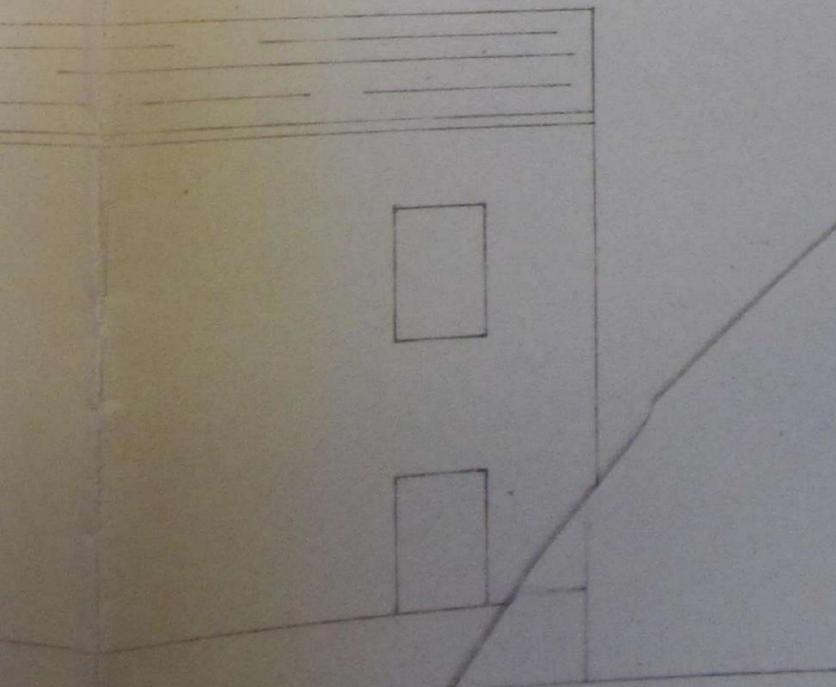
NORD ATTUAL

03/05/2024



MODIFICATO

EST MODIFICATO



ATTUALE

EST ATTUALE



CITTÀ DI CARAVAGGIO

Provincia di Bergamo

GESTIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE RISORSE
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

cap. 24043

Tel. (0363) 3561
Fax (0363) 350164



CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 185 / 95 (Condono Edilizio)

IL SINDACO

Vista la domanda di condono edilizio presentata da [redacted] residente in CARAVAGGIO, VIA CARAVAGGIO, MASANO, presentata in data 28/02/95 al prot. N° 4567/95, tendente ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 39 L.724/1994 e successive modifiche, per l'esecuzione delle seguenti opere:

modifiche distributive interne ed esterne

eseguite sul fabbricato situato in VIA CARAVAGGIO 5 distinto al N.C.E.U. al foglio . Map. 8788;

Preso atto che il richiedente ha titolo per chiedere la concessione in sanatoria;

Vista la documentazione allegata alla domanda sopraindicata e quella successivamente prodotta a seguito delle richieste del Comune;

Vista la vigente legislazione in materia, ed in particolare: gli art. 31 e seguenti della L.28.02.1985 N. 47 e successive modifiche ed integrazioni; l'art. 39 della L.23.12.1994 N.724 e successive modifiche ed integrazioni; la L.28.01.1977 N.10;

Considerato che l'opera rientra nelle ipotesi di sanatoria di cui all'art. 31 della Legge N. 47/1985 come modificato dall'art. 39 della L.724/1994 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la determinazione dell'oblazione dovuta, quantificata in complessive £.516.240
Visto il pagamento dell'oblazione

Visto, dalla documentazione prodotta, che le opere edilizie abusive non creano limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà finitime;

03/05/2024

Considerato che gli oneri concessori non sono dovuti.

RILASCIA

LA CONCESSIONE IN SANATORIA

Per le opere abusive in premessa descritte, realizzate nell'immobile sito in Caravaggio, come catastalmente censito in premessa, previo l'integrale pagamento dei contributi di concessione dovuti, come sopra determinati e specificati nell'avviso di emissione della presente concessione, nei termini indicati nel medesimo avviso.

La presente concessione viene rilasciata con le seguenti prescrizioni:

1. non vengano eseguiti i lavori di modifica delle opere sanate senza il preventivo rilascio di concessione e/o autorizzazione o comunicazione, secondo normativa vigente, rispetto a quelle descritte negli elaborati allegati alla presente concessione.

2. il rilascio della presente concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare ed integrare i servizi pubblici, in conseguenza dei quali il titolare della presente autorizzazione non potrà pretendere compensi o indennità salvo quanto previsto dalle leggi vigenti;

Caravaggio, 26/11/96

IL SINDACO
(Radaelli Geom. Piero Luigi)

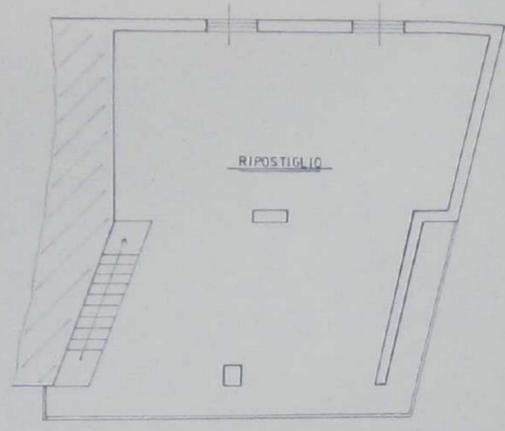


03/05/2024

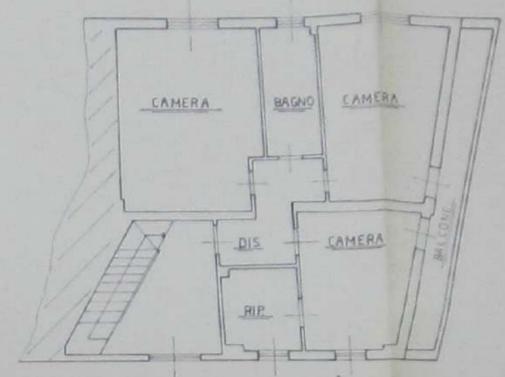
NB. PER I PROSPETTI FARE
RIFERIMENTO ALLA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PIANO PRIMO AUTORIZZATO



PIANO SECONDO AUTORIZZATO



PIANO SECONDO
ESISTENTE

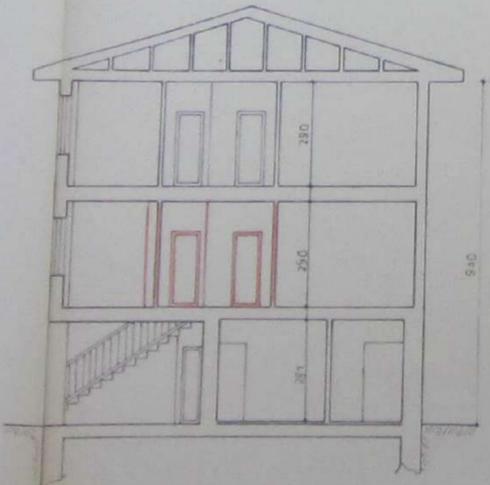
PER LE QUOTE FARE RIFERIMENTO
AL PIANO PRIMO



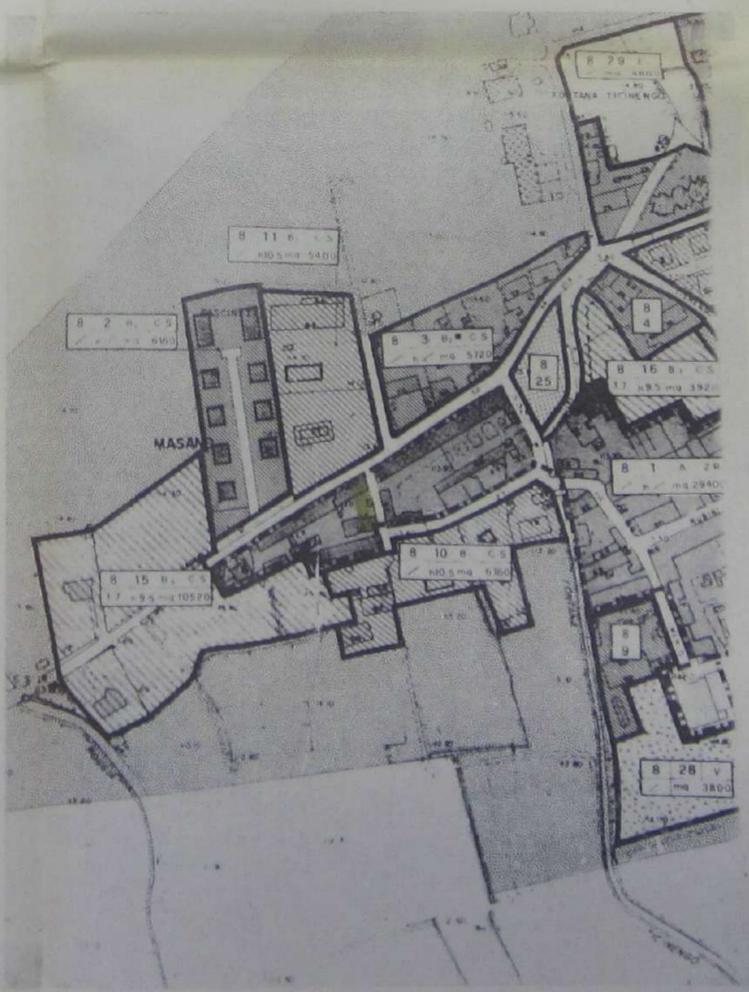
ESTRATTO MAPPA R=1:2000



PIANO PRIMO
ESISTENTE



SEZIONE X-X
ESISTENTE



ESTRATTO DI PRG R:1:2000

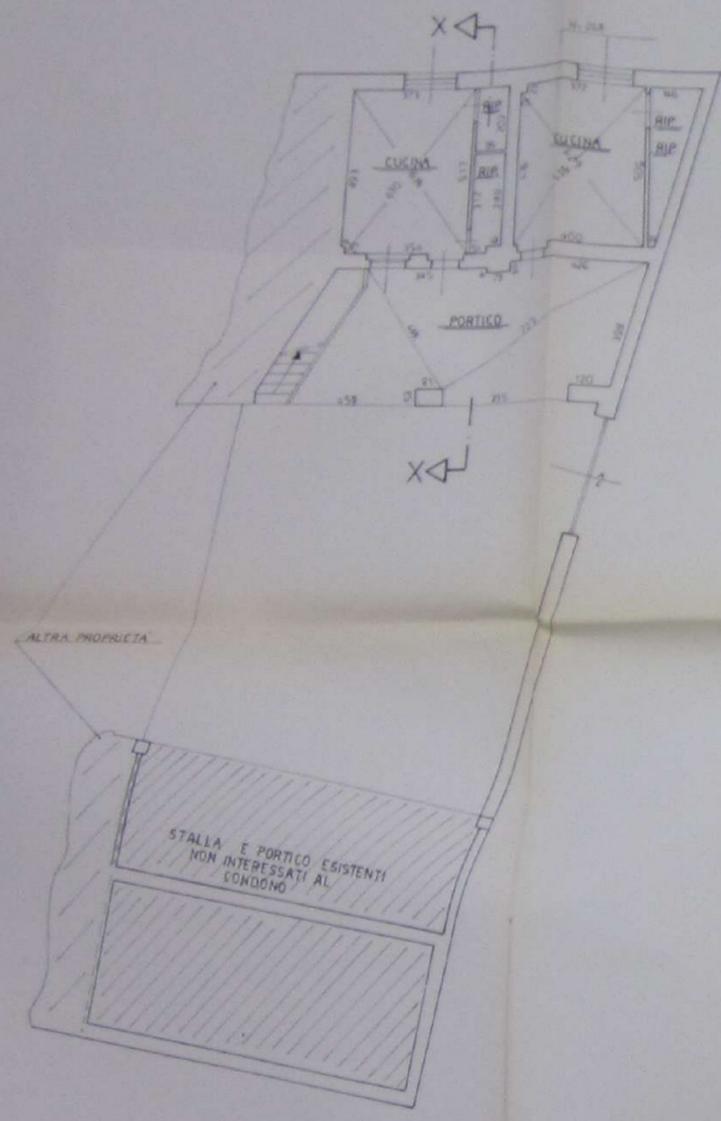
COMUNE CARAVAGGIO
20 NOV. 1961
025807

TITOLO: RILIEVO OPERE IN SANATORIA
SCALA: 1:100 DATA: 15/02/95
COMUNE: CARAVAGGIO (FRAZIONE MASANO)
LA PROPRIETA' [REDACTED]

03/05/2024

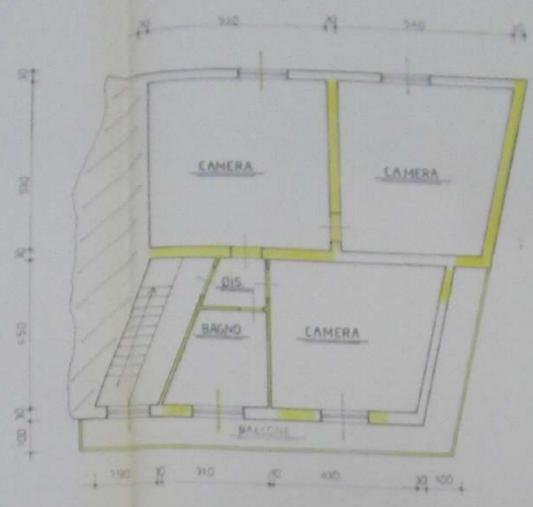
NO PER I PROSPETTI FARSI
RIFERIMENTO ALLA
DOCUMENTAZIONE TOPOGRAFICA

03/05/2024

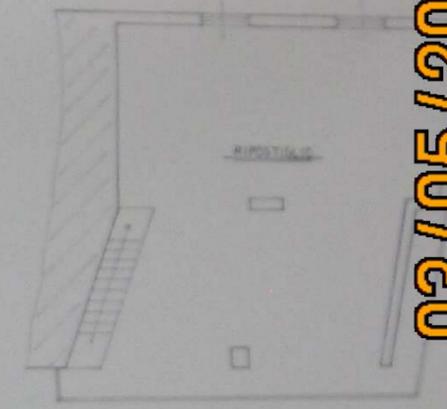


PIANO TERRA AUTORIZZATO
ED ESISTENTE

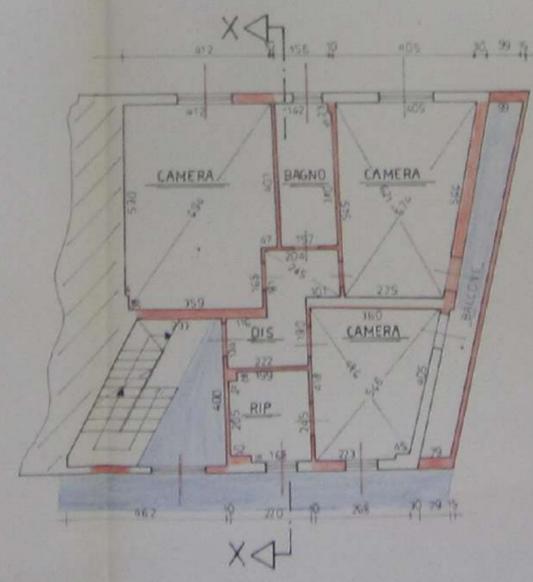
SUPERFICE DA CONDONARE



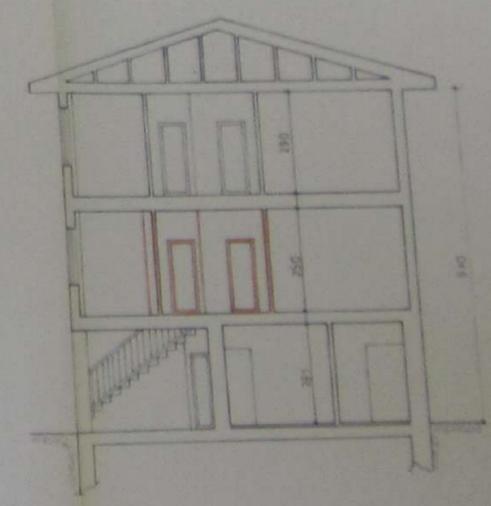
PIANO PRIMO AUTORIZZATO



PIANO SECONDO AUTORIZZATO

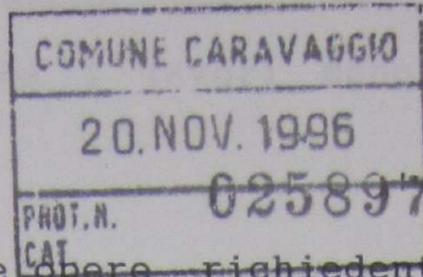


PIANO PRIMO
ESISTENTE



SEZIONE X-X
ESISTENTE

Al Signor Sindaco
del Comune di
CARAVAGGIO - BG -



Oggetto: Descrizione delle ~~opere~~ ~~richiedenti~~ la c.e. in sanatoria
(lettera a comma 3 art.35 legge 47/85 in riferimento
al decreto legge n° 551 del 27/09/1994).
(Pratica n° 64 prot. n° 4567/95 "A")

L'intervento è stato realizzato nello stabile sito nella frazione
di Masano, in via Caravaggio sul mappale n° 8788 ex 3614, in
difformità dalla Concessione Edilizia n° 66 del 30/08/1967.

In difformità da tale Concessione al piano primo sono state
realizzate le seguenti opere:

- una modifica delle facciate, in quanto le finestre non sono
state mantenute nella posizione originale, non è stato realizzato
il balcone sul fronte sud, è stata realizzata una nuova finestra
sul fronte nord, un balcone e due porte finestre sul fronte est
- una diversa distribuzione degli spazi interni
- il cambio di destinazione d'uso da un'area che da locale camera
è diventata balcone
- il cambio di destinazione d'uso da un'area che da locale bagno e
disimpegno è diventata vano scala.

La superficie complessiva s.n.r. è pari a 21,501 mq che
ragguagliata porta ad una superficie utile da tenere in
considerazione per il calcolo dell'oblazione pari a 12,9 mq.

Per quanto riguarda l'oblazione, l'abuso, ricade nei Comuni con
popolazione sino a 100.000 abitanti e nella terza tipologia,
ovvero, tra le opere realizzate senza licenza edilizia o
concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme
urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al
momento dell'inizio dei lavori.

03/05/2024

I Contributi di Concessione non sono dovuti in quanto la concessione è del 1967 ed i lavori sono stati ultimati sempre nello stesso anno.

IL RICHIEDENTE
[REDACTED]

03/05/2024



CITTÀ DI CARAVAGGIO

Provincia di Bergamo

GESTIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE RISORSE
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

cap. 24043

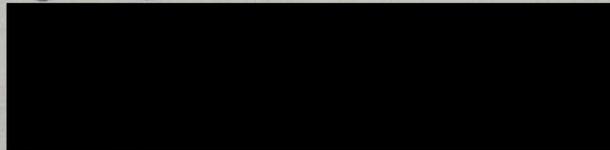
Tel. (0363) 3561
Fax (0363) 350164

RIPARTIZIONE TECNICA
Edilizia - Urbanistica

Caravaggio, 26/11/96

Pratica. n° 185
Prot. n° 4567/95

Egr. Sig.



OGGETTO:

Avviso di emissione di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 39 L.724/94 e successive modifiche e integrazioni.

Pratica di condono N. 185 presentata da [REDACTED]

Vista la domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata da Egr. Sig. [REDACTED] in domicilio in CARAVAGGIO, VIA CARAVAGGIO, MASANO presentata in data 28/02/95, al protocollo n.4567/95, tendente ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 39 L.724/1994 e successive modifiche per opere abusivamente eseguite sull'immobile sito in VIA CARAVAGGIO, 5 distinto al N.C.E.U. al foglio . Map. 8788.

Abuso consistente in modifiche distributive interne ed esterne

Visto l'art.39 della legge 724/94 e successive modifiche e integrazioni;

Viste le leggi 17.08.1942 n. 1150, 28.01.1977 n. 10, 28.02.1985 n. 47 e L:R: 05.12.1977 n. 60/61 e 20.06.1985 n. 77;

Visti l'oblazione accertata di £. 516.240.=

Visto l'importo totale dell'oblazione dichiarata di £. . =

Visto che la differenza a conguaglio è di £.609.593.=

Vista la documentazione prodotta a corredo della domanda di condono:

SI COMUNICA

[REDACTED] in data odierna, è stato emesso il provvedimento di concessione edilizia in sanatoria relativa all'oggetto.

03/05/2024

SI INVITA

● a versare il saldo dell'oblazione prevista dalle leggi sopra richiamate per un importo di £.609.593.= a titolo di conguaglio oblazione compresive dell'interesse dovuto, da effettuarsi su apposito vaglia postale C/C N. 255000 AMMINISTRAZIONE P.T. OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO.

Copia del bollettino del versamento dovrà essere fatta pervenire all'Ufficio scrivente:

● a far pervenire a codesto Ufficio N. 2 marche da bollo da L. 20.000.

Distinti saluti.



IL SINDACO



RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto Messo Comunale di Caravaggio, dichiaro di avere oggi _____

notificato la presente a mani di _____

Il scrivente

Il Messo Comunale

03/05/2024

Pagazzano Lì 14/11/1996

COMUNE CARAVAGGIO	
20. NOV. 1996	
PROT. N. CAT.	025897

Spett.le
Ufficio Tecnico
del Comune di
Caravaggio

Oggetto: Pratica di condono n° 64 prot. n° 4567/95

Il sottoscritto [REDACTED] frazione
Masano in via Caravaggio n° 5, in qualità di titolare della pratica
in oggetto

C O M U N I C A

che previo accordo con l'ufficio tecnico e in riferimento alla Vostra comunicazione del 09/08/96 di integrazione della pratica sopracitata, la stessa è stata divisa in due parti e in particolare:

- Parte (A), opere in abuso al piano primo relative alla modifica delle facciate, alla non realizzazione del balcone sul fronte sud, alla diversa distribuzione degli spazi interni, al cambio di destinazione d'uso di parte dei locali del piano primo
- Parte (B), opere in abuso al piano secondo relative al cambio di destinazione d'uso di parte dei locali, alla non realizzazione del balcone sul fronte sud, pertanto

I N T E G R A

la pratica in oggetto con la seguente documentazione che viene prodotta sia per la parte A, che per la parte B:

- Descrizione delle opere richiedenti la c.e. in sanatoria
- Dichiarazione relativa lo stato dei lavori
- Tabella di calcolo dell'oblazione e dei contributi di concessione
- Elaborati tecnici aggiornati

distintamente

il titolare
[REDACTED]

03/05/2024

CITTÀ DI CARAVAGGIO

Provincia di Bergamo

GESTIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE RISORSE
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

cap. 24043

Tel. (0363) 3561
Fax (0363) 350164



CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 64 / 95 (Condono Edilizio)

IL SINDACO

Vista la domanda di condono edilizio presentata da [redacted] residente in [redacted] presentata in data 28/02/95 al prot. N° 4567/95, tendente ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 39 L.724/1994 e successive modifiche, per l'esecuzione delle seguenti opere:

trasformazione del sottotetto in abitazione

eseguite sul fabbricato situato in VIA CARAVAGGIO 5 distinto al N.C.E.U. al foglio . Map. 3614;

Preso atto che il richiedente ha titolo per chiedere la concessione in sanatoria;

Vista la documentazione allegata alla domanda sopraindicata e quella successivamente prodotta a seguito delle richieste del Comune;

Vista la vigente legislazione in materia, ed in particolare: gli art. 31 e seguenti della L.28.02.1985 N. 47 e successive modifiche ed integrazioni; l'art. 39 della L.23.12.1994 N.724 e successive modifiche ed integrazioni; la L.28.01.1977 N.10;

Considerato che l'opera rientra nelle ipotesi di sanatoria di cui all'art. 31 della Legge N. 47/1985 come modificato dall'art. 39 della L.724/1994 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la determinazione dell'oblazione dovuta, quantificata in complessive
£.3.316.560

Visto il pagamento dell'oblazione

Vista dalla documentazione prodotta, che le opere edilizie abusive non creano limitazioni di [redacted] urbanistico alle proprietà finitime;

03/05/2024

Considerato che gli oneri concessori non sono dovuti.

RILASCIA

[REDACTED] residente in CARAVAGGIO, VIA

LA CONCESSIONE IN SANATORIA

Per le opere abusive in premessa descritte, realizzate nell'immobile sito in Caravaggio, come catastalmente censito in premessa, previo l'integrale pagamento dei contributi di concessione dovuti, come sopra determinati e specificati nell'avviso di emissione della presente concessione, nei termini indicati nel medesimo avviso.

La presente concessione viene rilasciata con le seguenti prescrizioni:

1. non vengano eseguiti i lavori di modifica delle opere sanate senza il preventivo rilascio di concessione e/o autorizzazione o comunicazione, secondo normativa vigente, rispetto a quelle descritte negli elaborati allegati alla presente concessione.
2. il rilascio della presente concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare ed integrare i servizi pubblici, in conseguenza dei quali il titolare della presente autorizzazione non potrà pretendere compensi o indennità salvo quanto previsto dalle leggi vigenti;

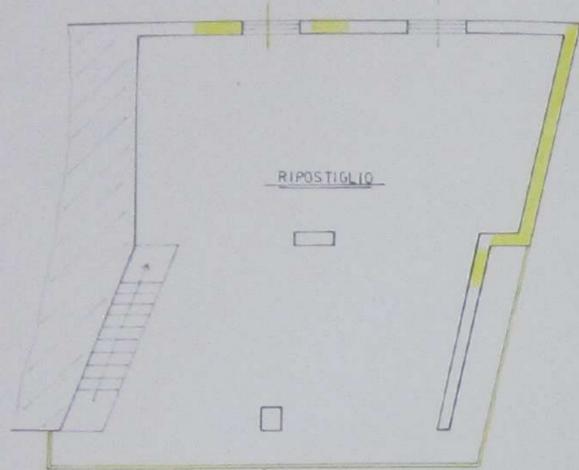
Caravaggio, 26/11/96



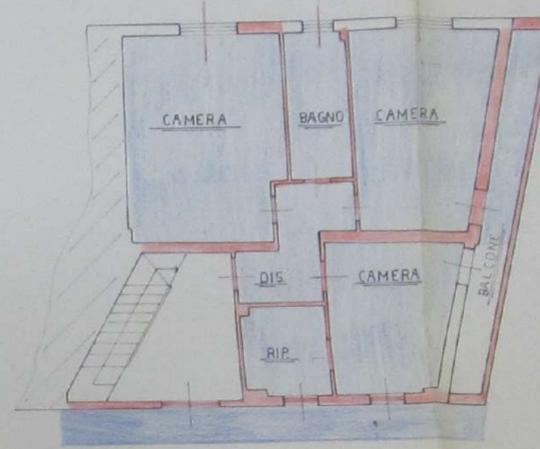
IL SINDACO
(Radaelli Geom. Piero Luigi)

03/05/2024

NB PER I PROSPETTI FARE
RIFERIMENTO ALLA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PIANO SECONDO AUTORIZZATO

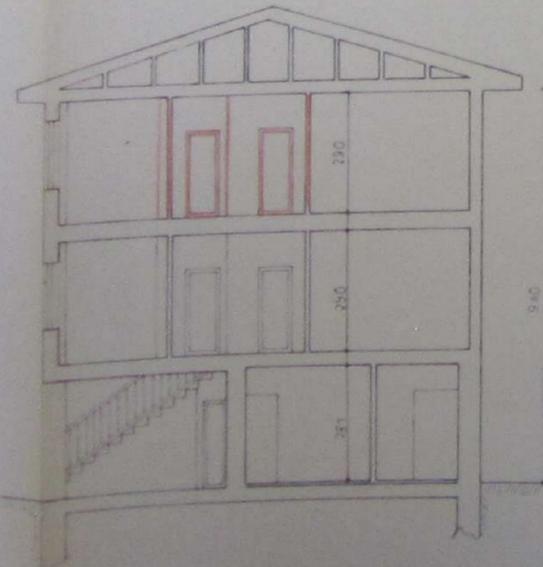


PIANO SECONDO
ESISTENTE

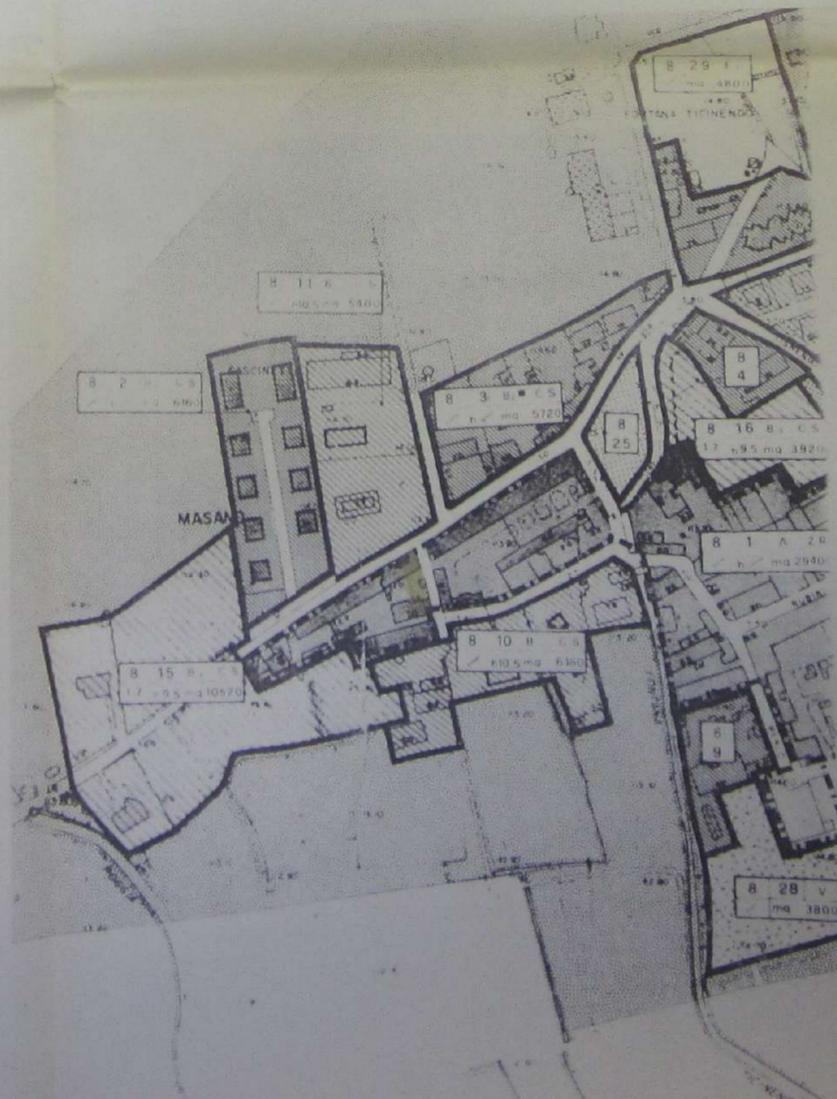
PER LE QUOTE FARE RIFERIMENTO
AL PIANO PRIMO



ESTRATTO MAPPA R=1:2000



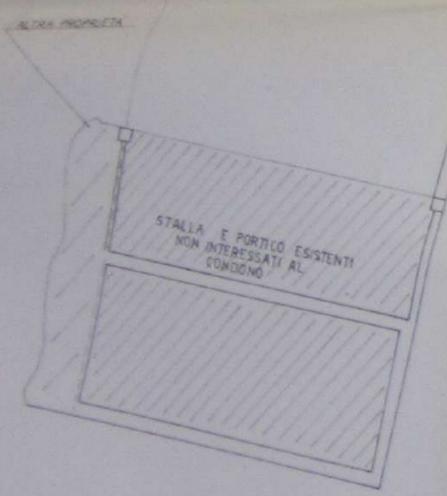
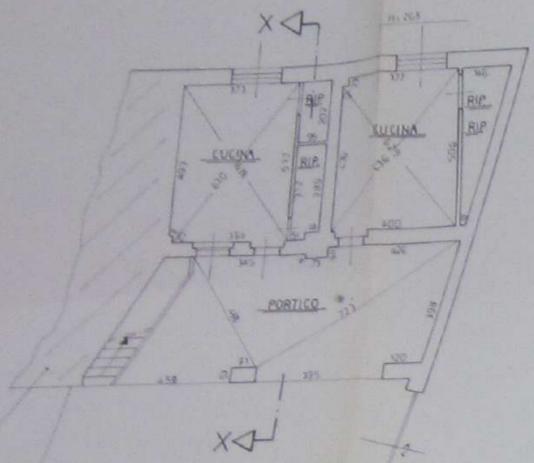
SEZIONE X-X



COMUNE CARAVAGGIO
20 NOV 1996
PROT. N. 025897
CAT.

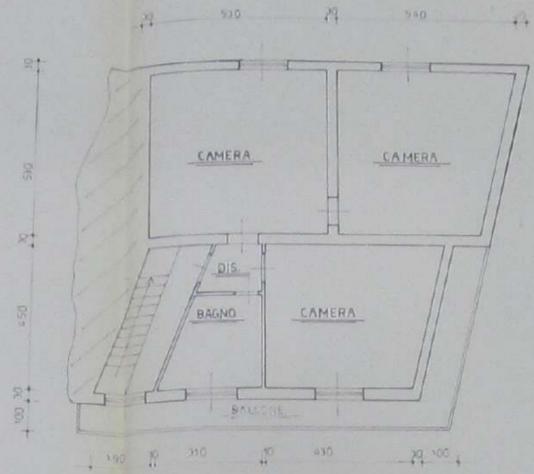
03/05/2024

Presentata Data Prot. N.
NB PER I PROSPETTI CARE
RIFERIMENTO ALLA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

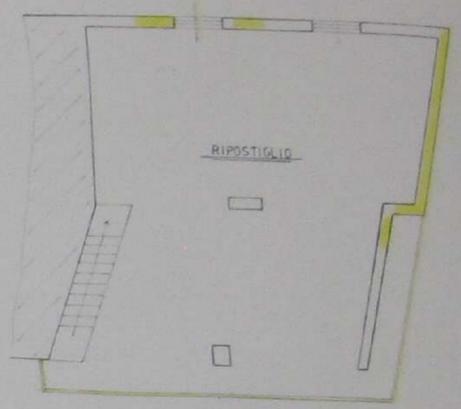


PIANO TERRA AUTORIZZATO ED ESISTENTE

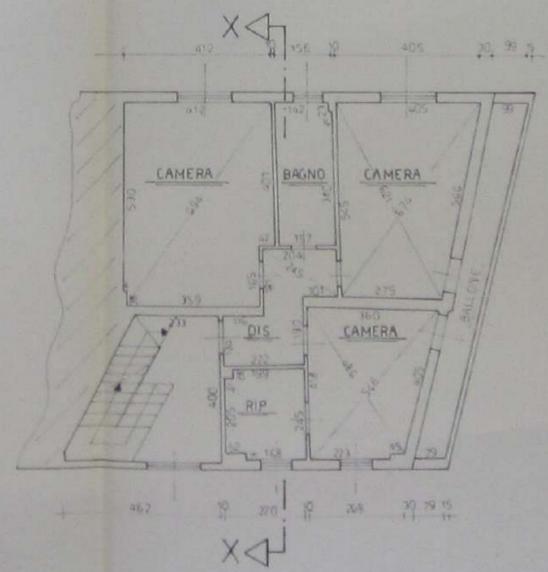
 SUPERFICIE DA CONDONARE



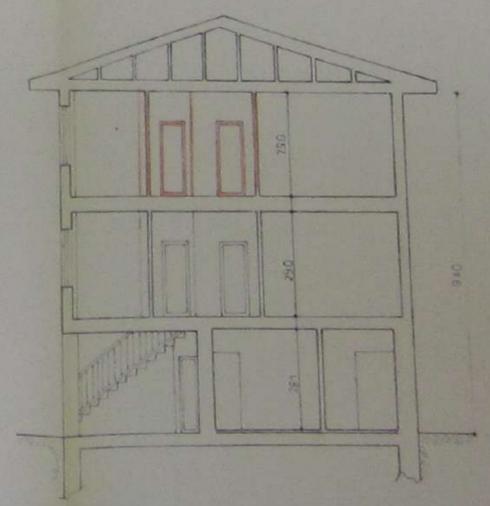
PIANO PRIMO AUTORIZZATO



PIANO SECONDO AUTORIZZATO



PIANO PRIMO ESISTENTE



SEZIONE ESISTENTE 03/05/2024

COMUNE CARAVAGGIO
20.NOV.1996
PROT.N. 025897
CAT.

Al Signor Sindaco
del Comune di
CARAVAGGIO - BG -

Oggetto:Descrizione delle opere richiedenti la c.e. in sanatoria
(lettera a comma 3 art.35 legge 47/85 in riferimento
al decreto legge n° 551 del 27/09/1994).
(Pratica n° 64 prot. n° 4567/95 "B")

L'intervento è stato realizzato nello stabile sito nella frazione
di Masano, in via Caravaggio sul mappale n° 8788 ex 3614, in
difformità dalla Concessione Edilizia n° 66 del 30/08/1967.

In difformità da tale Concessione al piano secondo sono state
realizzate le seguenti opere:

- il cambio di destinazione d'uso da un'area che da locale
ripostiglio è diventata un appartamento uguale a quello realizzato
al piano primo.
- il balcone sul fronte sud non è stato realizzato
- il cambio di destinazione d'uso da un'area che da locale
ripostiglio è diventata balcone

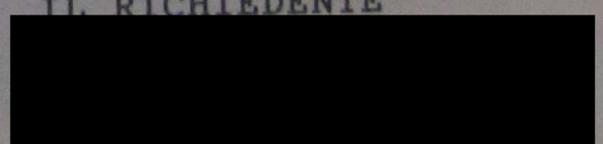
Nel complesso la superficie utile da condonare è pari a 81,571 mq.

Per quanto riguarda l'oblazione, l'abuso, ricade nei Comuni con
popolazione sino a 100.000 abitanti e nella terza tipologia,
ovvero, tra le opere realizzate senza licenza edilizia o
concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme
urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al
momento dell'inizio dei lavori.

Contributi di Concessione non sono dovuti in quanto la
concessione è del 1967 e i lavori sono stati ultimati sempre nello
stesso anno.

03/05/2024

IL RICHIEDENTE



COMUNE CARAVAGGIO
20.NOV.1996
PROT. N. 02589/7 CAT.

Al Signor Sindaco
del Comune di
CARAVAGGIO - BG -

Oggetto: Dichiarazione relativa lo stato dei lavori (lettera b comma 3 art.35 legge 47/85 e in riferimento al decreto legge n° 551 del 27/09/1994).

(Pratica n° 64 prot. n° 4567/95 "B")

Le seguenti opere realizzate al piano secondo:

- il cambio di destinazione d'uso da un'area che da locale ripostiglio è diventata un appartamento
- la non realizzazione del balcone sul fronte sud
- il cambio di destinazione d'uso da un'area che da locale ripostiglio è diventata balcone

sono state realizzate in difformità della Concessione Edilizia n° 66 del 30/08/1967, eseguite nello stabile sito nella frazione di Masano, in via Caravaggio sul mappale n° 8788 ex 3614 e sono tutte opere che sono state ultimate nell'anno 1967.

IL RICHIEDENTE



03/05/2024



CITTÀ DI CARAVAGGIO

Provincia di Bergamo

GESTIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE RISORSE
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

cap. 24043

Tel. (0363) 3561

Fax (0363) 350164

RIPARTIZIONE TECNICA
Edilizia - Urbanistica

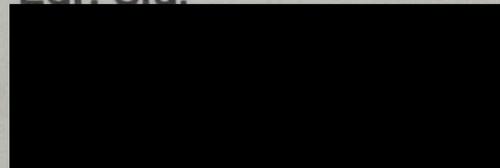


Caravaggio, 26/11/96

Pratica. n° 64

Prot. n° 4567/95

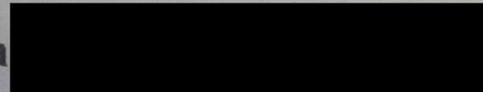
Egr. Sig.



OGGETTO:

Avviso di emissione di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 39 L.724/94 e successive modifiche e integrazioni.

Pratica di condono N. 64 presentata da



Vista la domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata da Egr. Sig. [redacted] presentata in data 28/02/95, al protocollo n.4567/95, tendente ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 39 L.724/1994 e successive modifiche per opere abusivamente eseguite sull'immobile sito in VIA CARAVAGGIO, 5 distinto al N.C.E.U. al foglio . Map. 3614.

Abuso consistente in trasformazione del sottotetto in abitazione

Visto l'art.39 della legge 724/94 e successive modifiche e integrazioni;

Viste le leggi 17.08.1942 n. 1150, 28.01.1977 n. 10, 28.02.1985 n. 47 e L.R: 05.12.1977 n. 60/61 e 20.06.1985 n. 77;

Visti l'oblazione accertata di £. 3.316.560.=

Visto l'importo totale dell'oblazione dichiarata di £.2.000.000.=

Visto che la differenza a conguaglio è di £.1.554.637.=

Vista la documentazione prodotta a corredo della domanda di condono:

SI COMUNICA

in data odierna, è stato emesso il provvedimento di concessione edilizia in sanatoria relativa all'oggetto.

03/05/2024

SI INVITA

- a versare il saldo dell'oblazione prevista dalle leggi sopra richiamate per un importo di £.1.554.637.= a titolo di conguaglio oblazione compresive dell'interesse dovuto, da effettuarsi su apposito vaglia postale C/C N. 255000 AMMINISTRAZIONE P.T. OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO.
Copia del bollettino del versamento dovrà essere fatta pervenire all'Ufficio scrivente:

- a far pervenire a codesto Ufficio N. 2 marche da bollo da L. 20.000.

Distinti saluti.



IL SINDACO



RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto Messo Comunale di Caravaggio, dichiaro di avere oggi _____
notificato la presente a mani di _____

ricevente

Il Messo Comunale

03/05/2024