



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 151/2025



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Sergio Moroni  
**Codice fiscale:** MRNSRG60D20A794R  
**Studio in:** Via S. Tomaso 88 - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035-248994  
**Fax:** 035-4227656  
**Email:** moroni@arch-mom.it  
**Pec:** sergio.moroni@archiworldpec.it



Beni in **Luzzana (BG)**  
Località/Frazione  
via dei Ciclamini, 59

## INDICE

### Lotto: 001 - Villa indipendente con Autorimessa

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	6
Corpo: A - Villa.....	6
Corpo: B - Box.....	6
Corpo: C - Ente Comune.....	7
Corpo: D - Porzione di giardino.....	7
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	8
DESCRIZIONE GENERALE.....	8
Corpo: A - Villa.....	8
Corpo: B - Box.....	12
Corpo: C - Ente Comune.....	13
Corpo: D - Porzione di giardino.....	14
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	14
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	16
Corpo: A - Villa.....	16
Corpo: B - Box.....	16
Corpo: C - Ente Comune.....	16
Corpo: D - Porzione di giardino.....	16
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	17
Corpo: A - Villa.....	17
Corpo: B - Box.....	18
Corpo: C - Ente Comune.....	19
Corpo: D - Porzione di giardino.....	20
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	21
Corpo: A - Villa.....	21
Corpo: B - Box.....	21
Corpo: C - Ente Comune.....	21
Corpo: D - Porzione di giardino.....	21
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	21
Corpo: A - Villa e B - Box e C - Ente Comune e D - Porzione di giardino.....	21
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	22

<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	23
Corpo: A - Villa .....	23
Corpo: B - Box .....	23
Corpo: C - Ente Comune .....	23
Corpo: D - Porzione di giardino .....	23
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	25
Corpo: A - Villa .....	25
Corpo: B - Box .....	25
Corpo: C - Ente Comune .....	26
Corpo: D - Porzione di giardino .....	27
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	27
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	27
Corpo: A - Villa .....	27
Corpo: B - Box .....	27
Corpo: C - Ente Comune .....	27
Corpo: D - Porzione di giardino .....	27
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	27
Criterio di stima .....	27
Fonti d'informazione .....	27
Valutazione corpi .....	28
Adeguamenti e correzioni della stima .....	29
Prezzo base d'asta del lotto .....	29

### Lotto: 002 - terreni

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	30
Corpo: A-I - Terreni .....	30
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	32
DESCRIZIONE GENERALE .....	32
Corpo: A-I - Terreni .....	32
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	33
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	33
Corpo: A-I - Terreni .....	33
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	33
Corpo: A-I - Terreni .....	33
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	34
Corpo: A-I - Terreni .....	34

<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	34
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	34
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	34
Corpo: A-I - Terreni .....	34
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	35
Corpo: A-I - Terreni .....	35
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	35
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	35
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	35
Criterio di stima .....	35
Fonti d'informazione .....	35
Valutazione corpi .....	36
Adeguamenti e correzioni della stima .....	36
Prezzo base d'asta del lotto .....	36



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA VERZENI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 30-09-2025 alle 11:00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Interventuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Sergio Moroni  
**Data nomina:** 30-04-2025  
**Data giuramento:** 05-05-2025  
**Data sopralluogo:** 26-05-2025

### Cronologia operazioni peritali:

Premesso che, in data 30 APRILE 2025, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Luca Verzeni, conferiva la gradita nomina di Esperto Stimatore all'Arch. Sergio MORONI, con studio professionale in Bergamo, via S. Tomaso nr.88, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1037 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°175.

Nella giornata del 05/05/2025 il sottoscritto Esperto Stimatore, sottoscriveva il verbale di accettazione incarico e giuramento esperto, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 30/09/2025 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

L'Esperto Stimatore ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali effettuando, innanzitutto, la verifica della documentazione agli atti e le verifiche necessarie presso i competenti uffici, al fine di accertare eventuali incongruenze e/o variazioni.

In data 26 maggio 2025 effettuava sopralluogo con il custode con accesso agli immobili e rilievo che è proseguito anche nella giornata del 27/05/2025.

Il giorno 13 agosto 2025 effettuava l'accesso all'Ufficio Tecnico per presa visione delle licenze edilizie riguardanti gli immobili oggetto di perizia.

**Lotto: 001 - Villa indipendente con Autorimessa****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - Villa.****Abitazione in villini [A7] sito in via dei Ciclamini, 59****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - OMISSIS c.f. MBRDRN53H65B978V, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, Diritto di Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 1766, subalterno 702, indirizzo via dei Ciclamini, snc, piano S1-T, comune Luzzana (BG) E770, categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie Totale: 276 mq Totale escluse aree scoperte: 249 mq., rendita € 834,08

Derivante da: - VARIAZIONE del 30/11/2006 Pratica n. BG0268941 in atti dal 30/11/2006 DIVISIONE-FUSIONE (n.27132.1/2006); - Atto del 08/06/2010 Pubblico ufficiale FERRARA LEONARDO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 132731 - TRASFERIMENTO DI IMMOBILE Nota presentata con Modello Unico n. 17887.1/2010 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 09/06/2010.

Confini: da Nord in senso orario: Piano Interrato: Terrapieno, Terrapieno, sub.701 corsello autorimessa, sub.703 autorimessa. Piano terra: edificio circondato da giardino esclusivo confinante con via Sorte, altre proprietà Particelle 1925 e 1025, Via Ciclamini, altra proprietà Particella 2014.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: B - Box.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via dei Ciclamini, 59****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 5, particella 1766, subalterno 703, indirizzo via dei Ciclamini, piano S1, comune Luzzana (BG) E770, categoria C/6, consistenza 52 mq., superficie catastale 56mq., rendita €69,83.

Confini: da Nord in senso orario:

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



**Identificativo corpo: C - Ente Comune.**

**Ente comune [E] sito in via dei Ciclamini, 59**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 5, particella 1766, subalterno 701, indirizzo via dei Ciclamini, piano S1, comune Luzzana (BG) E770, categoria E

Confini: da Nord in senso orario:



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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



**Identificativo corpo: D - Porzione di giardino.**

**residenziale sito in via dei Ciclamini, 59**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: - OMISSIS, c.f. MBRDRN53H65B978V, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/2; - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/2. , sezione censuaria Luzzana (BG) E770, foglio 9, particella 1507, qualità PRATO ARBOR, classe 2, superficie catastale 20 mq., reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,08

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 12/07/1995 in atti dal 14/07/1995 (n. 550953.1/1995); Atto del 12/01/1996 Pubblico ufficiale MANGILI P. Sede TRESORE BALNEARIO (BG) Repertorio n. 75565 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 716 registrato in data 01/02/1996 - Voltura n. 1998.1/1996 - Pratica n. 280594 in atti dal 24/09/2001.

Confini: da Nord in senso orario: Particella 1766, particella 1025, via Ciclamini.



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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Unità immobiliari che costituiscono un unico corpo di fabbrica posto sul versante Sud della vallata con vista panoramica sulla Valle Cavallina, attraversata dalla strada Statale SS42, a monte della Valle dell'Acqua e del centro storico del Comune di Luzzana (BG), in un quartiere caratterizzato da ville e villette a schiera con due piani fuori terra circondate da ampi giardini. L'unità immobiliare è costituita da un unico corpo di fabbrica, collegato ad altra villa sul lato Ovest presentando in comune l'accesso carrabile di via Dei Ciclamini, l'ingresso all'autorimessa e il corsello di manovra con possibilità di parcheggio. L'area circostante la villa è definita nel PGT nel "Sistema d'Insediamento Residenziale" in ambito del tessuto urbano consolidato e in zona di completamento a volumetria definita, di cui all'Art. 29 del Piano delle Regole. Il quartiere è caratterizzato dalla presenza del Centro Sportivo di Luzzana, con ampio parcheggio e parcheggi secondari distribuiti in vari punti del contesto urbano. Si rileva che il quartiere non presenta attività di ristorazione e di servizio.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A - Villa**

L'unità immobiliare è costituita da una villa monofamiliare con un unico piano fuori terra e un piano interrato per locali di servizio e autorimessa, delimitata tutt'intorno da un giardino esclusivo. E composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni. Con scala in legno si raggiunge un soppalco che affaccia sul soggiorno.

composta al Piano Terra da: un ingresso con disimpegno di collegamento alla zona giorno, un soggiorno-pranzo, una cucina, un bagno di servizio con a lato una scala interna di accesso al soppalco che affaccia sul soggiorno, un disimpegno zona notte con due camere, di cui la principale presenta una cabina armadio, e il bagno principale. A lato del soggiorno un disimpegno e scala interna che conduce ai locali di servizio del Piano Interrato composto da un disimpegno collegato ad un ripostiglio, utilizzato a uso taverna con angolo cottura, una cantina e una lavanderia con Wc e box doccia.

Superficie complessiva di circa mq **1.526,75**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale.

Le parti esclusive, le facciate dell'edificio, gli ingressi carrabile e pedonale si presentano in un buon stato di manutenzione.

L'unità immobiliare è costituita da una villa monofamiliare, a blocco isolato, collegata ad un'altra villa da un corsello comune che dà accesso al retro dell'edificio e da un cortile, in parte esclusivo che con porticato, posti a Sud/Est, con vista panoramica sulla Valle, dove si colloca l'ingresso secondario all'abitazione. Sul lato Est. L'ingresso principale all'abitazione con corsello e scalinata che raggiunge a monte la quota stradale di via Sorte con ingresso pedonale regolato da cancelletto metallico con pilastri laterali rivestiti in con-

ci di pietra e scossalina superiore in lastra di pietra locale. L'abitazione si presenta con un unico piano fuori terra e un piano interrato per locali di servizio e autorimessa, costruita a partire dal 1998 e delimitata tutt'intorno da un giardino esclusivo recintato a valle da muratura di terrapieno in c.a. e a monte da muretto di c.a., spessore 34 cm, con recinzione superiore in profilati metallici a disegno semplice, color grigio perla, e una massiccia siepe sempreverde in Lauroceraso.

A valle, rasente la via Dei Ciclamini, l'ingresso carrabile con a fianco l'accesso pedonale con murature e pilastri laterali rivestiti in conci di pietra con scossalina superiore e cancellate metalliche con strutture in profilati semplici e lamiera frontale di tamponamento con tagli decorativi. La cancellata dell'ingresso carrabile presenta un doppio battente e un dispositivo di apertura meccanizzata con telecomando.

Dall'ingresso di via Dei Ciclamini una rampa carrabile e a servizio pedonale sale verso il piano interrato dell'abitazione, con ingresso all'autorimessa e all'ampio corsello di manovra auto con funzione di parcheggio condiviso con l'unità abitativa confinante di proprietà della figlia degli esecutati.

Dal corsello di manovra dell'autorimessa si apre l'ingresso ai locali di servizio, posti al piano interrato dell'unità abitativa. Si segnala al termine del corsello di manovra, sul lato Ovest, la presenza di un ingresso ai locali di servizio dell'unità abitativa confinante.

Il **Corpo A** è costituito da una villa su un unico piano fuori terra e un piano interrato, composta al Piano Terra da: un ingresso con disimpegno di collegamento alla zona giorno, un soggiorno-pranzo, una cucina, un bagno di servizio con a lato una scala interna di accesso al soppalco/solaio non abitabile, un disimpegno zona notte con due camere, di cui la principale presenta una cabina armadio, e il bagno principale. A lato del soggiorno un disimpegno e scala interna che conduce ai locali di servizio del Piano Interrato che presentano. Un disimpegno collegato ad un ripostiglio, utilizzato a uso taverna con angolo cottura, una cantina e una lavanderia con Wc e box doccia. Dal ripostiglio/taverna si accede ad una intercapedine che si sviluppa sui lati Nord ed Est dell'edificio con grate metalliche a soffitto, per la ventilazione dell'intercapedine, dove è stata collocata la caldaia a condensazione con rispettivi impianti per il riscaldamento dell'edificio e la produzione di acqua calda sanitaria.

**Caratteristiche Strutturali:** Trattasi Villa monofamiliare, di tipo a blocco isolato, con sviluppo su un piano fuori terra e un piano di servizio interrato con autorimessa, locale ripostiglio/taverna, cantina, lavanderia e disimpegno con scala interna di collegamento al piano superiore, costruita negli anni 1998-2001.

Strutturalmente presenta fondazioni perimetrali lineari continue sotto i tratti di muratura e a pinto in corrispondenza dei pilastri in cemento armato (c.a.), pareti perimetrali in c.a. spessore 27-30 cm, solaio in lastre prefabbricate, tipo Predalles, con travi centrali e di cordolo a tutto spessore in c.a., con spessore 27-31 cm compreso getto integrativo; solaio zona notte in laterocemento con conci in laterizio, spessore 22 cm più 4 cm caldana collaborante, Solaio intercapedine in c.a. gettato in opera, rampe scala interna in c.a. Muri di tamponamento esterno in getto di calcestruzzo per lo scantinato e per il piano terra a doppia camera in laterizio, con parete esterna in blocchi di laterizio forato spessore 12 cm, strato isolante interno in pannelli semirigidi in lana di vetro da 20 Kg/mc, spessore 8/10 cm e controparete interna in blocchi di laterizio forato spess. 8 cm, più strati intonaco con uno spessore totale di 35/40 cm.

Porticato con pilastri in c.a., sezione 30x30 cm rivestiti in conci di pietra con misure esterne 50x50 cm, di cui i tre frontali appoggiano sulla muratura continua in c.a. del piano interrato e il pilastro laterale a Ovest è in continuità con il pilastro centrale dell'autorimessa.

Solaio del soppalco con orditure in legno massello d'abete, trave portante (soggiorno) sezione 23xh.35 e travetti con sezione 10xh.17 con assito superiore per pavimento.

Tetto a doppia falda con linearità del colmo sfalsata e con torretta di sotto-colmo articolata sul locale cucina, con orditura primaria in travi di legno massello d'abete co sezione 24xh.28 cm, sagomate esternamente in gronda, e orditura secondaria in travetti e assito in legno massello d'abete, sezione 10xh.17 cm, sagomate in gronda. Tetto ventilato con isolamento in pannelli semirigidi in lana di vetro da 20 Kg/mc, spessore 8/10 cm, con doppio assito e arcarecci su cui appoggia il manto di copertura in tegole a canale (coppi) in laterizio, con scossaline, canali di gronda e pluviali in rame.

A valle il giardino presenta murature di terrapieno in c.a. a vista con spessore 30-34 cm.

**Componenti edilizie e costruttive:** Villa con prospetti diversamente articolati con porticato sul lato Sud a valle, con facciate rivestite da intonaco a civile e intonachino minerale di finitura in silicati a granulometria fine, color giallo ocre, con alla base una zoccolatura in piastrelle simili alla pavimentazione esterna in marmo policromo (avorio e oniciata) lavato (10x10 cm), altezza 10 cm. Parte delle murature del porticato e i pilastri esterni sono rivestite in conci squadrati di pietra di Credaro.

Aperture con piane e davanzali in lastre beola grigia, spessore 8 cm, serramenti esterni in legno massello di

rovere, spessore 70 mm, con doppi vetri a camera termoisolanti, trattati al naturale e antoni di oscuramento esterni, escluse le aperture del soggiorno e cucina, in doghe verticali di legno massello di rovere, spessore 60 mm, trattati al naturale.

Le ampie finestrate del soggiorno sono scorrevoli e prive di antoni esterni di oscuramento.

L'edificio presenta esternamente due ampi cortili collegati da un corsello perimetrale dell'edificio, pavimentati in piastrelle in marmo policromo con superficie levigata a ciottolo di fiume (10x10 cm), nei colori avorio e oniciata, con motivo decorativo geometrico (stella dei venti) nel cortile a lato del porticato.

Dall'ingresso principale dell'abitazione (lato Est) il corsello pavimentato si collega ad una scalinata a gradoni in cls che raggiunge l'ingresso pedonale a monte di via Sorte, con pilastri e murature laterali rivestite in conci di pietra locale squadrate e cancelletto in profilati metallici a disegno semplice, color grigio perla munito di citofono ed elettro-serratura.

L'ingresso carrabile e pedonale di via Dei Ciclamini è caratterizzato da due pilastri laterali e una muratura intermedia in c.a. rivestita in conci di pietra locale con sul lato destro il cancelletto pedonale con telaio in profilati metallici e pannello di tamponamento in lamiera con taglio centrale decorativo, verniciato color grigio perla e munito di elettro-serratura. Sul lato sinistro cancello carrabile a doppio battente con telaio in profilati metallici e pannello di tamponamento in lamiera con tagli decorativi in diagonale o borchia centrale, verniciato color grigio perla e munito di dispositivi di apertura automatizzata con telecomando. Dagli ingressi di via Dei Ciclamini sale una rampa carrabile, pavimentata in cls a granulometria media e delimitata sui lati in parte da un cordolo in conci squadrate di pietra porfiroide e in buona parte dalle murature di terrapieno in c.a. a vista. In prossimità dell'abitazione, sul lato sinistro una staccionata con montanti e tavole di legno massello con cancelletto centrale che conduce ad una gradonata in blocchi di pietra locale con blocchi di pietra laterali che danno accesso al porticato dell'abitazione. Proseguendo la rampa carrabile si giunge all'ingresso del piano interrato che conduce al corsello di manovra auto, all'autorimessa esclusiva e all'ingresso dei locali al piano terra a servizio dell'abitazione.

Nel tratto di arrivo all'ingresso al corsello di manovra le pareti laterali controterra in c.a. sono rivestite in conci squadrate di pietra di Credaro, con soffitto in lastre prefabbricate tipo Predalles che definiscono il solaio portante di buona parte del soprastante cortile laterale (lato Est) del piano superiore con parapetto verso il vuoto della rampa carrabile, in profilati metallici a disegno semplice, color grigio perla. L'ingresso ai locali del piano interrato è regolato da un serramento a serranda con telaio metallico e doghe orizzontali, larghezza 20 cm, in legno impiallacciate con lastronatura di Tanganica, con griglie di areazione e dispositivo di apertura automatica con telecomando.

Il corsello di manovra in parte ad uso parcheggio comune con altre unità abitative, individuato catastalmente al Fog. 5, Particella 1766 sub. 701 (bene comune non censibile), presenta murature perimetrali in c.a. intonacate a civile con due bocche di lupo sul lato sinistro dell'ingresso, con serramenti in profilati di pvc, spessore 60 mm, con doppi vetri a camera termoisolanti, nel colore avorio. Sul lato destro dell'ingresso del corsello di manovra si colloca la porta REI 120 per l'accesso ai locali di servizio dell'abitazione del piano interrato e più a vanti, sempre sul lato destro, quasi al termine del corsello di manovra auto si apre un ampio locale ad uso autorimessa, intervallato all'ingresso da un pilastro in c.a. La profondità dell'autorimessa è stata ridotta dalla realizzazione di una parete in cartongesso, spessore 10 cm, con porta sul lato destro a formare un secondo locale ad uso deposito che presenta sulle pareti Nord e Ovest delle finestre con affaccio sull'intercapedine perimetrale ad uso comune, con grigliati per l'areazione, con serramenti in profilati di pvc, spessore 60 mm, con doppi vetri a camera termoisolanti, nel colore avorio. I suddetti locali presentano una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato antiscivolo (30x30 cm) color nocciola con velature di colore; soffitti in lastre prefabbricate, tipo Predalles, intervallate da travi a tutto spessore in c.a. a vista.

Nella parte più a Ovest del corsello di manovra auto si colloca una porta REI 120 di accesso ai locali di servizio del piano interrato dell'unità abitativa confinante e una porta in pvc., color avorio, di accesso all'intercapedine ad uso comune.

**ABITAZIONE corpo A:** Unità abitativa che si sviluppa al piano terra con un soppalco interno e locali di servizio al piano interrato. Dall'ingresso si accede ad un disimpegno che si apre su un ampio soggiorno con caminetto, collegato ad una grande cucina con ingresso di servizio verso il porticato esterno. Sul lato destro dell'ingresso un disimpegno bagno e un bagno di servizio e a lato una scala interna in legno massello d'abete tinto noce che conduce ad un soppalco o solaio non abitabile, posto sovrastante l'ingresso, l'antibagno e bagno e il vano scala che conduce al piano interrato. Dal disimpegno d'ingresso si accede alla zona notte con disimpegno collegato alla camera.1 che presenta all'interno una cabina armadio, alla camera.2 e al bagno principale. Dalla scala interna si scende al piano interrato caratterizzato da un disimpegno che si collega al locale lavanderia, alla cantina e ad un ampio ripostiglio, attualmente adibito a taverna con

angolo cottura, da cui si accede ad un'intercapedine, posta a Nord dell'edificio, dove sul lato Est è stata collocata la caldaia e ogni impianto per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Dal disimpegno/scala si accede al corsello di manovra auto e alla autorimessa esclusiva con locale ripostiglio.

I locali del piano terra presentano pareti intonacati a civile con diversi colori dal bianco seta, al giallo paglierino e con limitate porzioni di parete in travertino rosso. Pavimenti in mattonelle di cotto anticato (30x30 cm) con superficie irregolare, soffitti con le orditure primarie, secondarie ed assito in legno d'abete trattato con impregnante color noce chiaro.

Il bagno di servizio presenta una pavimentazione e il rivestimento in piastrelle di ceramica (10x10 cm), con pavimentazione e risvolto in parete di una piastrella color avorio, rivestimento fino all'altezza di m. 2,17, color bianco lucido con fascia intermedia decorativa a rombi e listello superiore color nocciolina.

A lato del bagno di servizio una scala in legno massello, tinto noce, in mattonelle di cotto anticato (30x30 cm) con superficie irregolare, soffitti con le orditure primarie, secondarie ed assito in legno d'abete trattato con impregnante color noce chiaro.

conduce al soppalco o solaio non abitabile con solaio in struttura di travi e travetti di legno massello d'abete con assito superiore che fa da pavimentazione in listoni di massello d'abete con larghezza 14 cm e spessore 3 cm, con parapetto prospiciente il vuoto del soggiorno in profilati metallici a disegno semplice con elementi della ringhiera in moduli di ferro battuto a mano con torciglioni, verniciato color grigio perla, in continuità con il parapetto della scala.

La zona notte è caratterizzata da pareti e soffitti intonacati a civile, con pareti del disimpegno e soffitti color bianco, pareti della camera principale color azzurro mare e pareti della cameretta e parte del bagno color giallo Siena. Pavimentazioni della zona notte in parquet con listoni, dimensioni 9x120 cm, in massello di noce Tanganika, color noce medio.

Il bagno principale presenta oltre al giallo Siena presenta parte delle pareti e soffitto nel colore giallo oro; pavimentazione e il rivestimento in piastrelle di ceramica (20x20 cm), color grigio perla con sfumature marmoree e listello superiore sagomato a toro, rivestimento fino all'altezza di m. 1,48 lato lavabi, altezza di m. 1,06 lati vasca e altezza di m. 2,10 lati doccia.

Aperture con piane e davanzali in lastre beola grigia, spessore 8 cm, serramenti in esterni in legno massello di rovere, spessore 70 mm, trattati ad impregnazione al naturale, con doppi vetri a camera termoisolanti ed antoni di oscuramento esterni, escluse finestre del soggiorno, della cucina e della facciata Est, in doghe verticali di legno massello di rovere, spessore 60 mm, trattati ad impregnazione al naturale.

Porta d'ingresso semi blindata con serratura rafforzata, rivestita in doghe di legno massello di rovere con vetro centrale; porte interne con telaio e fodrina centrale a battente, in legno massello di noce (spess. mm. 46), zoccolino in legno di massello tinto noce, altezza 10 cm.

Dal soggiorno si accede alla scala interna che porta al disimpegno di collegamento ai locali di servizio del piano interrato. La scala presenta una struttura di c.a. con pedate e alzate rivestite in mattonelle di cotto anticato con bordo pedata sagomato a toro e con parapetto in profilati metallici a disegno semplice, color grigio perla. Il disimpegno al piano interrato presenta un pavimento in mattonelle di cotto anticato (30x30 cm) con superficie irregolare, in continuità con i locali abitativi del piano terra. Pareti e soffitti dei locali di servizio del piano terra sono intonacati a civile e tinteggiati color bianco, tranne il locale ripostiglio, attualmente ad uso taverna con angolo cottura laterale, le cui pareti sono nel colore arancio con velature ad effetto stucco veneziano e il pavimento in piastrelle di gres porcellanato antiscivolo (30x30 cm), color nocciola con effetto velature. La lavanderia presenta un pavimento in piastrelle di ceramica (25x25 cm), colore bianco avorio con velature effetto marmoreo, con rivestimento in piastrelle di ceramica a mosaico (2,5x2,5 cm) nel colore avorio e nocciola, fino all'altezza di m. 1,75 e altezza di m. 2,10 nei lati doccia. Il locale cantina presenta pareti e soffitti intonacati a rustico con una tinteggiatura colore bianco e una pavimentazione in mattoni pieni (24x12 cm), color terra rosa/gialla, posati a spina di pesce.

I serramenti dei locali di servizio al piano interrato sono in profilati di pvc, spessore 60 mm, con doppi vetri a camera termoisolanti, nel colore avorio, con affaccio verso l'intercapedine perimetrale a monte del fabbricato. Dal locale ripostiglio/taverna una porta da accesso all'intercapedine che presenta pareti e soffitto in c.a. a vista, con grigliati a soffitto per l'areazione dell'intercapedine che presenta una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato antiscivolo (30x30 cm), color bianco avorio con velature di colore.

Dal disimpegno scala del piano interrato un'apertura con porta REI 120 in struttura metallica e pannelli esterni in lamiera coibentata, color verde salvia, da accesso, a norma antincendio, al corsello di manovra auto e all'autorimessa esclusiva.

L'impianto di Riscaldamento è costituito da una caldaia murale a condensazione con rispettivi impianti di pompaggio per riscaldamento a pavimento dei locali abitativi del piano terra, installata il 20/02/2023, con potenza termica 35,00 kW, serie ARISTON, Mod. CLAS ONE 35, a gas metano, per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, collocata all'interno dell'intercapedine (cavedio) del piano interrato, sul

lato Nord/Est. L'impianto di riscaldamento è di tipo radiante con canaline in apposito massetto di sottopavimento, con l'aggiunta di un calorifero scalda-salvietta a colonne radianti in acciaio per ogni bagno, un calorifero a colonne radianti in ghisa posto nella lavanderia, due fancoil posti nel locale ripostiglio/taverna e un terzo fancoil posto nel disimpegno scala del piano interrato.

La caldaia segue un programma di regolare manutenzione periodica da parte della ditta ATC PAGURA di OMISSIS (BG). Codice Impianto CURIT n. B770 Y404 6554 1703 di Regione Lombardia, con ultima manutenzione e prova fumi del 29/02/2024.

Impianto elettrico a norma di legge, di buona qualità, con antenna tv esclusiva, video-citofoni (non funzionante) al piano terra e al piano interrato.

Abitazione munita di impianto antintrusione volumetrico attualmente disattivato.

FOTO: da 01 a 61 Part 1766 sub 702

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo B - Box**

Autorimessa doppia, aperta, al piano interrato raggiungibile da rampa carrabile che conduce al corsello di manovra auto, in parte ad uso parcheggio.

L'ingresso al piano interrato è regolato da un serramento a serranda con telaio metallico e doghe orizzontali in legno e dispositivo di apertura automatica.

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 240

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:**

AUTORIMESSA corpo B: L'accesso all'autorimessa avviene da apposito ingresso carrabile di via Dei Ciclamini, si sale da una rampa carrabile, pavimentata in cls a granulometria media e delimitata sui lati in parte da un cordolo in conci squadrate di pietra porfiroide e in buona parte dalle murature di terrapieno in c.a. a vista. All'arrivo della rampa carrabile si giunge all'ingresso del piano interrato che conduce al corsello di manovra auto, in parte ad uso parcheggio, e all'autorimessa esclusiva a servizio dell'abitazione.

Nel tratto di arrivo all'ingresso del corsello di manovra le pareti laterali controterra in c.a. sono rivestite in conci squadrate di pietra di Credaro, con soffitto in lastre prefabbricate tipo Predalles che definiscono il solaio portante di buona parte del soprastante cortile laterale (lato Est) del piano superiore. L'ingresso all'autorimessa e ai locali del piano interrato è regolato da un serramento a serranda con telaio metallico e doghe orizzontali, larghezza 20 cm, in legno impiallacciate con lastronatura di Tanganica, con griglie di areazione e dispositivo di apertura automatica con telecomando.

Il corsello di manovra, in parte ad uso parcheggio comune con altre unità abitative, è individuato catastalmente al Fog. 5, Particella 1766 sub. 701 (bene comune non censibile), e presenta murature perimetrali in c.a. intonacate a civile con due bocche di lupo sul lato sinistro dell'ingresso, con serramenti in profilati di pvc, spessore 60 mm, con doppi vetri a camera termoisolanti, nel colore avorio. Sul lato destro dell'ingresso del corsello di manovra si colloca la porta REI 120 per l'accesso ai locali di servizio dell'abitazione del piano interrato e più a vanti, sempre sul lato destro, quasi al termine del corsello di manovra auto si apre un ampio locale ad uso autorimessa, intervallato all'ingresso da un pilastro in c.a. La profondità dell'autorimessa è stata ridotta dalla realizzazione di una parete in cartongesso, spessore 10 cm, con porta sul lato destro a formare un secondo locale ad uso deposito che presenta sulle pareti Nord e Ovest delle finestre con affaccio sull'intercapedine perimetrale ad uso comune, con grigliati per l'areazione, con serramenti in profilati di pvc, spessore 60 mm, con doppi vetri a camera termoisolanti, nel colore avorio. I suddetti locali presentano una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato antiscivolo (30x30 cm) color nocciola con velature di colore; soffitti in lastre prefabbricate tipo Predalles, intervallate da travi a tutto spessore in c.a. a vista.

Impianto elettrico dell'autorimessa e del corsello di manovra auto è formato da canaline, interruttori, prese esterne in pvc e punti luce a soffitto con apparecchi illuminanti IP-65 eseguito a norma di legge.

Viene segnalato che la parete in cartongesso, spessore 10 cm, realizzata nell'autorimessa riducendone la profondità dovrà essere rimossa come pure i rispettivi serramenti che dovranno essere sostituiti da griglie

per regolare aerazione del locale per ragioni di salubrità e di sicurezza antincendio. L'obbligo di aerazione naturale è regolato da diverse normative, tra cui il Codice di Prevenzione incendi D.M. del 15 maggio 2020 e s.m.e.i.

FOTO: 62-63-64-65-66-67-68 Part 1766 sub 703

Descrizione: **Ente comune [E]** di cui al corpo **C - Ente Comune**

Locale interrato con solaio di copertura ad uso di corsello di manovra auto e intercapedine a separazione delle due unità abitative confinanti. L'accesso al corsello di manovra auto avviene da apposito ingresso carrabile di via Dei Ciclamini. All'arrivo della rampa carrabile si giunge all'ingresso comune del corsello di manovra auto posto al piano interrato che in parte è ad uso parcheggio delle due unità abitative oltre all'accesso all'autorimessa esclusiva a servizio dell'abitazione oggetto di pignoramento.

Superficie complessiva di circa mq **129,90**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile allo stato attuale si trova in buone condizioni di manutenzione generale.

Le parti esclusive, le facciate dell'edificio, gli ingressi carrabile e pedonale si presentano in un buon stato di manutenzione.

**CORSELLO DI MANOVRA AUTO corpo C:** Locale interrato con solaio di copertura ad uso di corsello di manovra auto e intercapedine a separazione delle due unità abitative confinanti. L'accesso al corsello di manovra auto avviene da apposito ingresso carrabile di via Dei Ciclamini, si sale da una rampa carrabile, pavimentata in cls a granulometria media e delimitata sui lati in parte da un cordolo in conci squadrate di pietra porfiroide e in buona parte dalle murature di terrapieno in c.a. a vista. All'arrivo della rampa carrabile si giunge all'ingresso comune del corsello di manovra auto posto al piano interrato che in parte è ad uso parcheggio delle due unità abitative oltre all'accesso all'autorimessa esclusiva a servizio dell'abitazione oggetto di pignoramento.

Nel tratto di arrivo all'ingresso del corsello di manovra le pareti laterali controterra in c.a. sono rivestite in conci squadrate di pietra di Credaro, con soffitto in lastre prefabbricate tipo Predalles che definiscono il solaio portante di buona parte del soprastante cortile laterale (lato Est) del piano superiore. L'ingresso al corsello di manovra, all'autorimessa e ai locali di servizio delle abitazioni del piano interrato è regolato da un serramento a serranda con telaio metallico e doghe orizzontali, larghezza 20 cm, in legno impiallacciate con lastronatura di Tanganica, con griglie di areazione e dispositivo di apertura automatica con telecomando.

Il corsello di manovra, in parte ad uso parcheggio comune con altre unità abitative, è individuato catastalmente al Fog. 5, Particella 1766 sub. 701 (bene comune non censibile), e presenta murature perimetrali in c.a. intonacate a civile con due bocche di lupo sul lato sinistro dell'ingresso, con serramenti in profilati di pvc, spessore 60 mm, con doppi vetri a camera termoisolanti, nel colore avorio. Sul lato destro dell'ingresso del corsello di manovra si colloca la porta REI 120 per l'accesso ai locali di servizio dell'abitazione del piano interrato e più a vanti, sempre sul lato destro, quasi al termine del corsello di manovra auto si apre un ampio locale ad uso autorimessa, intervallato all'ingresso da un pilastro in c.a. Al termine (lato Ovest) del corsello di manovra auto una porta REI 120 da accesso ai locali di servizio dell'unità abitativa confinante, identificata catastalmente al Fog. 5 Particella 1919, e a lato una porta in pvc per l'accesso all'intercapedine comune (bene comune non censibile) che separa le due unità abitative e prosegue sul lato Nord a ridosso dell'autorimessa esclusiva dove intercapedine a soffitto presenta delle aperture con grigliati per l'areazione e dell'autorimessa.

Il corsello di manovra auto presenta una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato antiscivolo (30x30 cm) color nocciola con velature di colore; soffitti in lastre prefabbricate, tipo Predalles, intervallate da travi a tutto spessore in c.a. a vista. L'intercapedine presenta una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato antiscivolo (30x30 cm) color bianco avorio con velature di colore; soffitti in getto di c.a. a vista.

Impianto elettrico del corsello di manovra auto e dell'intercapedine è formato da canaline, interruttori, prese esterne in pvc e punti luce a soffitto con apparecchi illuminanti IP-65 eseguito a norma di legge.  
FOTO: 69-70-71-72 Part 1766 sub 701

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **D - Porzione di giardino**

Il terreno catastalmente è di qualità a prato arboreo, classe 2, con superficie caratterizzata attualmente dalla presenza dell'ingresso pedonale di via Dei Ciclamini e di parte dall'aiuola del giardino esclusivo dell'abitazione, delimitato verso la strada comunale da una muratura di terrapieno in c.a. a vista con soprastante recinzione in profilati metallici a disegno semplice, verniciati color grigio perla. Catastalmente il terreno è ad uso prato arboreo come confermato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, recentemente rilasciato e allegato alla relazione peritale, il terreno costituisce una "Sistema insediativo Residenziale".

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia versante montano

Tessitura prevalente prato arboreo

Sistemazioni agrarie siepe a confine sempreverde in lauroceraso

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Terreno in origine a prato arboreo mantiene la propria qualità anche se rientra nelle aree a verde dell'abitazione. Il terreno è posto sul versante montano scosceso, a Nord/Sud, verso la Valle Cavallina in continuità con il tessuto viario e residenziale dei mappali confinanti attualmente ad uso giardino con la presenza di alberelli a medio fusto di essenze autoctone e siepe a confine sempreverde in lauroceraso.

FOTO: 73-74 mappale 1507

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione in villini [A7] sito in via dei Ciclamini, 59**

**Numero pratica: C.E. 16/1998**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: con integrazione del 22/10/1998 Prot. N 1728-1998

Per lavori: costruzione di nuovo edificio residenziale di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/05/1998 al n. di prot. 850

Rilascio in data 11/11/1998 al n. di prot. 1855

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Villa e B - Box e C - Ente Comune e D - Porzione di giardino

**Abitazione in villini [A7] sito in via dei Ciclamini, 59**

**Numero pratica: C.E. 47/1998 variante n.1**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: con integrazione del 02/04/1999 Prot. N 635-1999

Per lavori: costruzione di nuovo edificio residenziale di civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/12/1998 al n. di prot. 2033

Rilascio in data 07/05/1999 al n. di prot. 1251

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Villa e B - Box e C - Ente Comune e D - Porzione di giardino



**Abitazione in villini [A7] sito in via dei Ciclamini, 59**

**Numero pratica: D.I.A. 2044/2000 variante finale**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: costruzione di nuovo edificio residenziale di civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/12/2000 al n. di prot. 2641

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Villa e B - Box e C - Ente Comune e D - Porzione di giardino



**Abitazione in villini [A7] sito in via dei Ciclamini, 59**

**Numero pratica: Richiesta certificato di Abitabilità/Agibilità**

Intestazione: OMISSIS

Note tipo pratica:

Per lavori: costruzione di nuovo edificio residenziale di civile abitazione

Presentazione in data 29/04/2005 al n. di prot. 841

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Richiesta Certificato di ABITABILITÀ/AGIBILITÀ del 29/04/2005 Prot. N. 841 a cui segue la Dichiarazione del richiedente ai sensi dell'art. 25, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs 301/2002, che autocertifica l'Agibilità della nuova costruzione (Silenzio Assenso). Segue comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzana del 11/07/2005 che la pratica catastale presentata il 20/06/2005 Prot. N. 1237 non è conforme alla D.I.A. di Variante Finale N. 2044/2000

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Villa e B - Box e C - Ente Comune e D - Porzione di giardino



**Abitazione in villini [A7] sito in via dei Ciclamini, 59**

**Numero pratica: D.I.A. 2505/2006 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Ampliamento di edificio residenziale di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2006 al n. di prot. 529

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Villa e B - Box e C - Ente Comune e D - Porzione di giardino



**Abitazione in villini [A7] sito in via dei Ciclamini, 59**

**Numero pratica: D.I.A. 2631/2008 variante finale**

Intestazione: OMISSIS

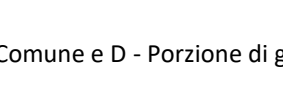
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Ampliamento di edificio residenziale di civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/01/2008 al n. di prot. 15

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Villa e B - Box e C - Ente Comune e D - Porzione di giardino



**Abitazione in villini [A7] sito in via dei Ciclamini, 59**

**Numero pratica: Richiesta certificato di Abitabilità/Agibilità**

Intestazione: OMISSIS

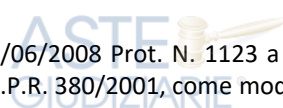
Note tipo pratica:

Per lavori: ampliamento di edificio residenziale di civile abitazione

Presentazione in data 12/06/2008 al n. di prot. 1123

NOTE: Richiesta Certificato di ABITABILITÀ/AGIBILITÀ del 12/06/2008 Prot. N. 1123 a cui segue la Dichiarazione del richiedente ai sensi dell'art. 25, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs 301/2002, che autocertifica l'Agibilità della nuova costruzione (Silenzio Assenso).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Villa e B - Box e C - Ente Comune e D - Porzione di giardino



## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Villa.****Abitazione in villini [A7] sito in via dei Ciclamini, 59**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dai rilievi effettuati sono accertate alcune difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati relativi ad alcune minime modifiche interne e della diversa realizzazione dell'ingresso pedonale e carrabile di via Dei Ciclamini e dell'ingresso pedonale di via Sorte.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
sanzione per sanatoria	€ 516,00
Spese tecniche	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.516,00</b>	

Note: Spesa totale per la regolarizzazione catastale del Lotto 001 (corpi A-B-C-D)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Dai rilievi effettuati in fase peritale si sono accertate alcune difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati relativi ad alcune minime modifiche interne e della diversa realizzazione dell'ingresso pedonale e carrabile di via Dei Ciclamini e dell'ingresso pedonale di via Sorte. Dalla verifica degli atti autorizzativi, come di seguito riportato, per la costruzione in ampliamento di edificio residenziale della figlia e proprio consorte con il consenso dei genitori, in riferimento alla D.I.A. N. 2505/2006 e successiva D.I.A. di Variante N.2631/2008 l'ingresso pedonale e carrabile di via Ciclamini è stato aggiornato come esistente mentre rimane da aggiornare l'ingresso pedonale di via Sorte. Si dovrà procedere alla presentazione di una SCIA in Sanatoria per giungere alla conformità edilizia degli immobili pignorati, con un costo dei diritti di sanatoria di € 516,00 più spese tecniche.

**Identificativo corpo: B - Box.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via dei Ciclamini, 59**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Viene segnalato che la parete in cartongesso, spessore 10 cm, realizzata nell'autorimessa riducendone la profondità dovrà essere rimossa come pure i rispettivi serramenti che dovranno essere sostituiti da griglie per regolare aerazione del locale per ragioni di salubrità e di sicurezza antincendio. L'obbligo di aerazione naturale è regolato da diverse normative, tra cui il Codice di Prevenzione incendi D.M. del 15 maggio 2020 e s.m.e.i.

Regolarizzabili mediante: rimozione parete in cartongesso

Oneri di regolarizzazione	
rimozione parete in cartongesso	€ 800,00
<b>Totale oneri: € 800,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: vedi corpo A Viene segnalato che la parete in cartongesso, spessore 10 cm, realizzata nell'autorimessa riducendone la profondità dovrà essere rimossa come pure i rispettivi serramenti che dovranno essere sostituiti da griglie per regolare aerazione del locale per ragioni di salubrità e di sicurezza antincendio. L'obbligo di aerazione naturale è regolato da diverse normative, tra cui il Codice di Prevenzione incendi D.M. del 15 maggio 2020 e s.m.e.i.

**Identificativo corpo: C - Ente Comune.****Ente comune [E] sito in via dei Ciclamini, 59**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: vedi corpo A

**Identificativo corpo: D - Porzione di giardino.****residenziale sito in via dei Ciclamini, 59**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: vedi corpo A

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Villa.

Abitazione in villini [A7] sito in via dei Ciclamini, 59

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 04/06/2010
Zona omogenea:	del tessuto urbano consolidato (Art. 29 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 29 - Contesto urbano consolidato Nelle zone parzialmente edificate con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, il PGT conferma la destinazione prevalentemente residenziale e viene confermato il volume degli edifici esistenti. In dette zone sono consentiti l'edificazione dei lotti liberi e il completamento di quelli parzialmente edificati. Il volume massimo ammissibile deve essere computato al lordo dei volumi esistenti sul medesimo lotto (quale risulta dagli atti prima dell'adozione del PGT), se confermati. I limiti massimi di edificazione sono i seguenti: Df = 1.00 mc./mq.; Rc = 30%; Dc, De, Ds = valgono le prescrizioni dell'art.9 H= 7.50 m.; Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comprese le demolizioni e ricostruzioni rispettando i limiti di volume, di copertura, di distanza e di altezza preesistenti o quelli previsti dai suddetti limiti, se meno restrittivi. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni questa è ammessa nei limiti dei volumi e altezze preesistenti, rispettando le distanze minime di legge per strade e edifici. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, la nuova edificazione dovrà avvenire al di fuori delle fasce di rispetto e delle linee di arretramento stradale eventualmente previste dalla tavola di azionamento. Per gli edifici che, alla data di adozione del PGT, superano già i limiti di volume e di copertura previsti, o ne abbiano raggiunto l'85%, è ammesso un aumento del volume e/o della superficie coperta, in misura non superiore al 20% e da realizzarsi una volta sola. Per gli edifici ad un solo piano è comunque consentita la realizzazione di un secondo piano abitabile, di superficie massima pari a quella del piano esistente e comunque non superiore a 150 mq., nel rispetto dei limiti di distanza e di altezza previsti per la zona. Per gli edifici già esistenti alla data di adozione del PGT, aventi uno o due piani fuori terra, con sottotetto non abitabile e altezza interna minima di m.0,80, è consentito il sopralzo, per il recupero ai fini abitativi, fino al raggiungimento dell'altezza minima prevista dagli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e s.m.i., purchè non superino l'altezza massima della zona di PGT, fermo restando il rispetto delle indicazioni relative alle distanze Dc, De e Ds. Gli interventi consentiti dai commi precedenti non sono tra loro cumulabili. Per i comparti contraddistinti sulla planimetria di azionamento del Piano delle Regole con le lettere A e B (indicati sul previgente PRG con i n.6 e 8) in Comune di Borgo di Terzo viene reiterata, se non già edificata, l'edificabilità di un volume massimo rispettivamente di mc 800 e di mc.1.000. Il comparto indicato con PR5 in Comune di Borgo di Terzo, è soggetto a Piano di Recupero obbligatorio; in esso deve essere realizzato il parcheggio nella posizione indicata, deve essere arretrata la prima autorimessa in fregio a Via Cherio e deve essere ceduta gratuitamente l'area per il percorso ciclopeditoneo diretto alla prevista passerella sul Cherio; è ammesso un incremento di volume di mc.450, oltre al volume esistente, computato al netto del volume esistente sul sedime del parcheggio.</p>

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

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via dei Ciclamini, 59

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 04/06/2010
Zona omogenea:	del tessuto urbano consolidato (Art. 29 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 - Contesto urbano consolidato Nelle zone parzialmente edificate con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, il PGT conferma la destinazione prevalentemente residenziale e viene confermato il volume degli edifici esistenti. In dette zone sono consentiti l'edificazione dei lotti liberi e il completamento di quelli parzialmente edificati. Il volume massimo ammissibile deve essere computato al lordo dei volumi esistenti sul medesimo lotto (quale risulta dagli atti prima dell'adozione del PGT), se confermati. I limiti massimi di edificazione sono i seguenti: Df = 1.00 mc./mq.; Rc = 30%; Dc, De, Ds = valgono le prescrizioni dell'art.9 H= 7.50 m.; Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comprese le demolizioni e ricostruzioni rispettando i limiti di volume, di copertura, di distanza e di altezza preesistenti o quelli previsti dai suddetti limiti, se meno restrittivi. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni questa è ammessa nei limiti dei volumi e altezze preesistenti, rispettando le distanze minime di legge per strade e edifici. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, la nuova edificazione dovrà avvenire al di fuori delle fasce di rispetto e delle linee di arretramento stradale eventualmente previste dalla tavola di azzonamento. Per gli edifici che, alla data di adozione del PGT, superano già i limiti di volume e di copertura previsti, o ne abbiano raggiunto l'85%, è ammesso un aumento del volume e/o della superficie coperta, in misura non superiore al 20% e da realizzarsi una volta sola. Per gli edifici ad un solo piano è comunque consentita la realizzazione di un secondo piano abitabile, di superficie massima pari a quella del piano esistente e comunque non superiore a 150 mq., nel rispetto dei limiti di distanza e di altezza previsti per la zona. Per gli edifici già esistenti alla data di adozione del PGT, aventi uno o due piani fuori terra, con sottotetto non abitabile e altezza interna minima di m.0,80, è consentito il soprizzo, per il recupero ai fini abitativi, fino al raggiungimento dell'altezza minima prevista dagli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e s.m.i., purchè non superino l'altezza massima della zona di PGT, fermo restando il rispetto delle indicazioni relative alle distanze Dc, De e Ds. Gli interventi consentiti dai commi precedenti non sono tra loro cumulabili. Per i comparti contraddistinti sulla planimetria di azzonamento del Piano delle Regole con le lettere A e B (indicati sul previgente PRG con i n.6 e 8) in Comune di Borgo di Terzo viene reiterata, se non già edificata, l'edificabilità di un volume massimo rispettivamente di mc 800 e di mc.1.000. Il comparto indicato con PR5 in Comune di Borgo di Terzo, è soggetto a Piano di Recupero obbligatorio; in esso deve essere realizzato il parcheggio nella posizione indicata, deve essere arretrata la prima autorimessa in fregio a Via Cherio e deve essere ceduta gratuitamente l'area per il percorso ciclopedonale diretto alla prevista passerella sul Cherio; è ammesso un incremento di volume di mc.450, oltre al volume esistente, computato al netto del volume esistente sul sedime del parcheggio.

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

**Identificativo corpo: C - Ente Comune.**

**Ente comune [E] sito in via dei Ciclamini, 59**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 04/06/2010
Zona omogenea:	del tessuto urbano consolidato (Art. 29 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 29 - Contesto urbano consolidato Nelle zone parzialmente edificate con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, il PGT conferma la destinazione prevalentemente residenziale e viene confermato il volume degli edifici esistenti. In dette zone sono consentiti l'edificazione dei lotti liberi e il completamento di quelli parzialmente edificati. Il volume massimo ammissibile deve essere computato al lordo dei volumi esistenti sul medesimo lotto (quale risulta dagli atti prima dell'adozione del PGT), se confermati. I limiti massimi di edificazione sono i seguenti: Df = 1.00 mc./mq.; Rc = 30%; Dc, De, Ds = valgono le prescrizioni dell'art.9 H= 7.50 m.; Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comprese le demolizioni e ricostruzioni rispettando i limiti di volume, di copertura, di distanza e di altezza preesistenti o quelli previsti dai suddetti limiti, se meno restrittivi. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni questa è ammessa nei limiti dei volumi e altezze preesistenti, rispettando le distanze minime di legge per strade e edifici. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, la nuova edificazione dovrà avvenire al di fuori delle fasce di rispetto e delle linee di arretramento stradale eventualmente previste dalla tavola di azzonamento. Per gli edifici che, alla data di adozione del PGT, superano già i limiti di volume e di copertura previsti, o ne abbiano raggiunto l'85%, è ammesso un aumento del volume e/o della superficie coperta, in misura non superiore al 20% e da realizzarsi una volta sola. Per gli edifici ad un solo piano è comunque consentita la realizzazione di un secondo piano abitabile, di superficie massima pari a quella del piano esistente e comunque non superiore a 150 mq., nel rispetto dei limiti di distanza e di altezza previsti per la zona. Per gli edifici già esistenti alla data di adozione del PGT, aventi uno o due piani fuori terra, con sottotetto non abitabile e altezza interna minima di m.0,80, è consentito il soprizzo, per il recupero ai fini abitativi, fino al raggiungimento dell'altezza minima prevista dagli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e s.m.i., purchè non superino l'altezza massima della zona di PGT, fermo restando il rispetto delle indicazioni relative alle distanze Dc, De e Ds. Gli interventi consentiti dai commi precedenti non sono tra loro cumulabili. Per i comparti contraddistinti sulla planimetria di azzonamento del Piano delle Regole con le lettere A e B (indicati sul previgente PRG con i n.6 e 8) in Comune di Borgo di Terzo viene reiterata, se non già edificata, l'edificabilità di un volume massimo rispettivamente di mc 800 e di mc.1.000. Il comparto indicato con PR5 in Comune di Borgo di Terzo, è soggetto a Piano di Recupero obbligatorio; in esso deve essere realizzato il parcheggio nella posizione indicata, deve essere arretrata la prima autorimessa in fregio a Via Cherio e deve essere ceduta gratuitamente l'area per il percorso ciclopeditonale diretto alla prevista passerella sul Cherio; è ammesso un incremento di volume di mc.450, oltre al volume esistente, computato al netto del volume esistente sul sedime del parcheggio.</p>

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

**Identificativo corpo: D - Porzione di giardino.  
residenziale sito in via dei Ciclamini, 59**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 04/06/2010
Zona omogenea:	del tessuto urbano consolidato (Art. 29 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 - Contesto urbano consolidato Nelle zone parzialmente edificate con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, il PGT conferma la destinazione prevalentemente residenziale e viene confermato il volume degli edifici esistenti. In dette zone sono consentiti l'edificazione dei lotti liberi e il completamento di quelli parzialmente edificati. Il volume massimo ammissibile deve essere computato al lordo dei volumi esistenti sul medesimo lotto (quale risulta dagli atti prima dell'adozione del PGT), se confermati. I limiti massimi di edificazione sono i seguenti: Df = 1.00 mc./mq.; Rc = 30%; Dc, De, Ds = valgono le prescrizioni dell'art.9 H= 7.50 m.; Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comprese le demolizioni e ricostruzioni rispettando i limiti di volume, di copertura, di distanza e di altezza preesistenti o quelli previsti dai suddetti limiti, se meno restrittivi. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni questa è ammessa nei limiti dei volumi e altezze preesistenti, rispettando le distanze minime di legge per strade e edifici. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, la nuova edificazione dovrà avvenire al di fuori delle fasce di rispetto e delle linee di arretramento stradale eventualmente previste dalla tavola di azzonamento. Per gli edifici che, alla data di adozione del PGT, superano già i limiti di volume e di copertura previsti, o ne abbiano raggiunto l'85%, è ammesso un aumento del volume e/o della superficie coperta, in misura non superiore al 20% e da realizzarsi una volta sola. Per gli edifici ad un solo piano è comunque consentita la realizzazione di un secondo piano abitabile, di superficie massima pari a quella del piano esistente e comunque non superiore a 150 mq., nel rispetto dei limiti di distanza e di altezza previsti per la zona. Per gli edifici già esistenti alla data di adozione del PGT, aventi uno o due piani fuori terra, con sottotetto non abitabile e altezza interna minima di m.0,80, è consentito il soprizzo, per il recupero ai fini abitativi, fino al raggiungimento dell'altezza minima prevista dagli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e s.m.i., purchè non superino l'altezza massima della zona di PGT, fermo restando il rispetto delle indicazioni relative alle distanze Dc, De e Ds. Gli interventi consentiti dai commi precedenti non sono tra loro cumulabili. Per i comparti contraddistinti sulla planimetria di azzonamento del Piano delle Regole con le lettere A e B (indicati sul previgente PRG con i n.6 e 8) in Comune di Borgo di Terzo viene reiterata, se non già edificata, l'edificabilità di un volume massimo rispettivamente di mc 800 e di mc.1.000. Il comparto indicato con PR5 in Comune di Borgo di Terzo, è soggetto a Piano di Recupero obbligatorio; in esso deve essere realizzato il parcheggio nella posizione indicata, deve essere arretrata la prima autorimessa in fregio a Via Cherio e deve essere ceduta gratuitamente l'area per il percorso ciclopedonale diretto alla prevista passerella sul Cherio; è ammesso un incremento di volume di mc.450, oltre al volume esistente, computato al netto del volume esistente sul sedime del parcheggio.

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Villa.**

**Abitazione in villini [A7] sito in via dei Ciclamini, 59**

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

Note: L'immobile risultava parzialmente conforme alle schede catastali agli atti per alcune modifiche distributive interne delle pareti, mancanza di scala in legno e di solaio/soppalco non abitabile e modifica dell'ingresso pedonale di via Sorte. Pertanto il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto alla redazione e deposito di Pratica Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni con pratica n. BG0222544 in atti dal 21/08/2025.

**Identificativo corpo: B - Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via dei Ciclamini, 59**

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

Note: L'immobile risultava parzialmente conforme alle schede catastali agli atti. Pertanto il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto alla redazione e deposito di Pratica Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni con pratica n. BG0222544 in atti dal 21/08/2025.

**Identificativo corpo: C - Ente Comune.**

**Ente comune [E] sito in via dei Ciclamini, 59**

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

Note: L'immobile risultava parzialmente conforme alle schede catastali agli atti per alcune modifiche distributive interne delle pareti, mancanza di scala in legno e di solaio/soppalco non abitabile e modifica dell'ingresso pedonale di via Sorte. Pertanto il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto alla redazione e deposito di Pratica Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni con pratica n. BG0222544 in atti dal 21/08/2025.

**Identificativo corpo: D - Porzione di giardino.**

**residenziale sito in via dei Ciclamini, 59**

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

Note: Il piccolo triangolo di terreno è parte del giardino esclusivo di cui alla particella 1766.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 12/01/1996.**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/01/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto tra vivi trasferimento di immobile - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 03/03/2011 al n. 2739 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Sì: Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia in data 14/04/2025. Ispezioni e verifiche presso la Conservatoria di Bergamo dal sottoscritto Esperto Stimatore.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Villa e B - Box e C - Ente Comune e D - Porzione di giardino

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 31/08/2000 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/08/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 619748,27; Importo capitale: € 309874,13; Note: Ipoteca in Rinnovazione dell'iscrizione del 06/09/2000 ai n.ri 35179/8917.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo atto Giudice di Pace di Grumello del Monte del 15/06/2010 repertorio 453; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/12/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5000,00; Importo capitale: € 3014,45; Note: - In data 04/10/2017 al n. 6667 di restrizione di beni.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione a favore di OMISSIS. con sede in OMISSIS (MI) c.f. OMISSIS, a carico di OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 10/12/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/12/2010 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione a favore di OMISSIS. con sede in OMISSIS (MI) c.f. OMISSIS, a carico di OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/01/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/01/2011 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/04/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 70000,00; Importo capitale: € 45600,00; Note: A margine della iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 04/10/2017 al n.6668 di restrizione di beni.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/04/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 30000,00; Importo capitale: € 16050,00; Note: A margine della iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 04/10/2017 al n.6669 di restrizione di beni.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Decreto di Sequestro Conservativo a favore di OMISSIS. con sede in OMISSIS (MI), c.f. OMISSIS, a carico di OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, c.f. OMISSIS.; A rogito di OMISSIS in data 18/04/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/05/2011 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Verbale di Pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario di Treviglio del 06/10/2011 repertorio n. 2701 a favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.a. con sede in Desio (MB), c.f. 01181770155 a carico di SPADA Gianluigi, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, c.f. OMISSIS.; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/11/2011 ai nn. OMISSIS; Annotazione: - In data 04/10/2017 al n. 6665 di restrizione dei beni.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 19/03/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2025 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Servitù di passo pedonale e carrale e servitù di parcheggio per numero 2 autovetture.; A rogito di OMISSIS in data 29/01/2007 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 31/01/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/01/2007 ai nn. OMISSIS; Nell'atto di compravendita del terreno alla particella 1919 nel patto speciale si costituisce a favore del lotto di terreno le seguenti servitù: - servitù di transito pedonale e carrale per ingresso dalla pubblica via, a carico della porzione di area destinata ad accesso individuata con il

mappale 1766 sub. 702, nonché a carico del corsello di manovra individuato con il mappale 1766 sub. 701, entrambi facenti parti dell'edificio di proprietà della parte venditrice; - servitù di parcheggio per numero 2 autovetture a carico del corsello di manovra e di accesso alle autorimesse individuato con il mappale 1766 sub. 701. Per consentire l'accesso all'edificio che andrà a costituire il fondo dominante la parte acquirente viene espressamente autorizzata a realizzare un'apertura di collegamento con il corsello mappale 1766 sub. 701.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Villa e B - Box e C - Ente Comune e D - Porzione di giardino

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo: A - Villa**

**Abitazione in villini [A7] sito in Luzzana (BG), via dei Ciclamini, 59**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: B - Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Luzzana (BG), via dei Ciclamini, 59**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: C - Ente Comune**

**Ente comune [E] sito in Luzzana (BG), via dei Ciclamini, 59**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: D - Porzione di giardino**

**residenziale sito in Luzzana (BG), via dei Ciclamini, 59**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A - Villa**

**sito in Luzzana (BG), via dei Ciclamini, 59**

**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:** nessuna.

### **Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** diritto di servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'unità immobiliare edificata sulla particella 2014.

**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

**Identificativo corpo: B - Box**

**sito in Luzzana (BG), via dei Ciclamini, 59**

**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:** nessuna.

### **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

**Identificativo corpo: C - Ente Comune**

sito in Luzzana (BG), via dei Ciclamini, 59

**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:** nessuna.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Diritto di Servitù e parcheggio di n.2 autovetture nel corsello a favore dell'unità immobiliare edificata sulla particella 2014.

**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

**Identificativo corpo: D - Porzione di giardino**

residenziale sito in Luzzana (BG), via dei Ciclamini, 59

**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:** nessuna.

**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: A - Villa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
P.T. - ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	191,00	1,00	191,00
P.T. SOPPALCO	sup lorda di pavimento	33,25	0,70	23,28
P.T. PORTICO	sup lorda di pavimento	32,00	0,50	16,00
P.-1 TAVERNA-ACCESSORI	sup lorda di pavimento	82,50	0,70	57,75
SPAZI ESTERNI/GIARDINO (10%)	sup lorda di pavimento	250,00	0,10	25,00
SPAZI ESTERNI/GIARDINO (2%)	sup lorda di pavimento	938,00	0,02	18,76
		<b>1.526,75</b>		<b>331,79</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.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Luzzana (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1100,00

Identificativo corpo: B - Box

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
		<b>55,00</b>		<b>55,00</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.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Luzzana (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380,00

Valore di mercato max (€/mq): 550,00

**Identificativo corpo: C - Ente Comune**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
P.-1 CORSELLO MANOVRA	sup lorda di pavi- mento	129,90	0,15	19,49
		<b>129,90</b>		<b>19,49</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.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Luzzana (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

**Identificativo corpo:** D - Porzione di giardino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
GIARDINO	sup lorda di pavimento	20,00	0,02	0,40
		<b>20,00</b>		<b>0,40</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.

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di villa unifamiliare indipendente non comodamente divisibile.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Villa**

**Abitazione in villini [A7] sito in Luzzana (BG), via dei Ciclamini, 59**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B - Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Luzzana (BG), via dei Ciclamini, 59**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: C - Ente Comune**

**Ente comune [E] sito in Luzzana (BG), via dei Ciclamini, 59**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: D - Porzione di giardino**

**residenziale sito in Luzzana (BG), via dei Ciclamini, 59**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Albino (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&Terreni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Ufficio tecnico di Luzzana (BG).

## 12.3 Valutazione corpi:

**A - Villa. Abitazione in villini [A7]  
Luzzana (BG), via dei Ciclamini, 59**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 414.737,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T. - ABITAZIONE	191,00	€ 1.250,00	€ 238.750,00
P.T. SOPPALCO	23,28	€ 1.250,00	€ 29.100,00
P.T. PORTICO	16,00	€ 1.250,00	€ 20.000,00
P.-1 TAVERNA-ACCESSORI	57,75	€ 1.250,00	€ 72.187,50
SPAZI ESTERNI/GIARDINO (10%)	25,00	€ 1.250,00	€ 31.250,00
SPAZI ESTERNI/GIARDINO (2%)	18,76	€ 1.250,00	€ 23.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 414.737,50
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 414.737,50</b>
Valore corpo			€ 414.737,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 414.737,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 414.737,50

**B - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Luzzana (BG), via dei Ciclamini, 59**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX	55,00	€ 450,00	€ 24.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.750,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 24.750,00</b>
Valore corpo			€ 24.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.750,00

**C - Ente Comune. Ente comune [E]  
Luzzana (BG), via dei Ciclamini, 59**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.362,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.-1 CORSELLO MANOVRA	19,49	€ 1.250,00	€ 24.362,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.362,50
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 24.362,50</b>
Valore corpo			€ 24.362,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.362,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.362,50

**D - Porzione di giardino. residenziale**

Luzzana (BG), via dei Ciclamini, 59

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GIARDINO	0,40	€ 1.250,00	€ 500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 500,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 500,00</b>
Valore corpo			€ 500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Villa	Abitazione in vil- lini [A7]	331,79	€ 414.737,50	€ 414.737,50
B - Box	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	55,00	€ 24.750,00	€ 24.750,00
C - Ente Comune	Ente comune [E]	19,49	€ 24.362,50	€ 24.362,50
D - Porzione di giardino	residenziale	0,40	€ 500,00	€ 500,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 46.435,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.316,00
Arrotondamento	€ 401,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 415.000,00
Valore diritto e quota	€ 415.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 415.000,00</b>
---	---------------------

**Allegati**

LOTTO 1

- 01) VISURE, SCHEDE ED ESTRATTO MAPPA CATASTALI;
- 02) PLANIMETRIE;
- 03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 04) ESTRATTO PGT – CDU - CONCESSIONI EDILIZIE;
- 05) CERTIFICATI ANAGRAFICI;

27-08-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Sergio Moroni**Pag. 29  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



**Lotto: 002 – terreni**



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

**Identificativo corpo: A-I - Terreni.**

agricolo sito in via dei Ciclamini, 59

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**  
 Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**  
 Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/2; - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/2. , sezione censuaria Luzzana (BG) E770, foglio 9, particella 1498, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 476 mq., reddito dominicale: € 1,60, reddito agrario: € 1,23

**Derivante da:** FRAZIONAMENTO del 12/07/1995 in atti dal 14/07/1995 (n. 550953.1/1995); Atto del 12/01/1996 Pubblico ufficiale MANGILI P. Sede TRESORE BALNEARIO (BG) Repertorio n. 75565 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 716 registrato in data 01/02/1996 - Voltura n. 1998.1/1996 - Pratica n. 280594 in atti dal 24/09/2001.

**Confini:** da Nord in senso orario: particella 128, particella 2355, particelle 1761-1759

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** - OMISSIS, c.f. OMISSIS V, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/2; - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/2. , sezione censuaria Luzzana (BG) E770, foglio 9, particella 1502, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 230 mq., reddito dominicale: € 0,77, reddito agrario: € 0,59

**Derivante da:** FRAZIONAMENTO del 12/07/1995 in atti dal 14/07/1995 (n. 550953.1/1995); Atto del 12/01/1996 Pubblico ufficiale MANGILI P. Sede TRESORE BALNEARIO (BG) Repertorio n. 75565 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 716 registrato in data 01/02/1996 - Voltura n. 1998.1/1996 - Pratica n. 280594 in atti dal 24/09/2001.

**Confini:** da Nord in senso orario: particella 1758, particella 1503, particella 1029.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/2; - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/2. , sezione censuaria Luzzana (BG) E770, foglio 9, particella 1503, qualità PRATO ARBOR, classe 2, superficie catastale 235 mq., reddito dominicale: € 0,73, reddito agrario: € 0,91

**Derivante da:** FRAZIONAMENTO del 12/07/1995 in atti dal 14/07/1995 (n. 550953.1/1995); Atto del 12/01/1996 Pubblico ufficiale MANGILI P. Sede TRESORE BALNEARIO (BG) Repertorio n. 75565 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 716 registrato in data 01/02/1996 - Voltura n. 1998.1/1996 - Pratica n. 280594 in atti dal 24/09/2001.

**Confini:** da Nord in senso orario: particella 1504-1765-2014-1766, particella 2344.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/2; - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/2. , sezione censuaria Luzzana (BG) E770, foglio 9, particella 1758, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 77 mq., reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0,20

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/11/2003 Pratica n.BG0326664 in atti dal 10/12/2003 (n. 326664.1/2003);

Confini: da Nord in senso orario: particella 2014, particella 1504. particella 1502

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/2; - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/2. , sezione censuaria Luzzana (BG) E770, foglio 9, particella 1759, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 40 mq., reddito dominicale: € 0,13, reddito agrario: € 0,10

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/11/2003 Pratica n.BG0326664 in atti dal 10/12/2003 (n. 326664.1/2003);

Confini: da Nord in senso orario: particella 1498, particella 1761. particella 1759

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/2; - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/2. , sezione censuaria Luzzana (BG) E770, foglio 9, particella 1761, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 25 mq., reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,06

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/11/2003 Pratica n.BG0326664 in atti dal 10/12/2003 (n. 326664.1/2003);

Confini: da Nord in senso orario: particella 1498, particella 1763. particella 1766, particella 1759

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/2; - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/2. , sezione censuaria Luzzana (BG) E770, foglio 9, particella 1763, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 25 mq., reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,06

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/11/2003 Pratica n.BG0326664 in atti dal 10/12/2003 (n. 326664.1/2003);

Confini: da Nord in senso orario: particella 2355, particella 1056. particella 1766, particella 1761

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/2; - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/2. , sezione censuaria Luzzana (BG) E770, foglio 9, particella 1504, qualità PRATO ARBOR, classe 2, superficie catastale 9 mq., reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,03

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 12/07/1995 in atti dal 14/07/1995 (n. 550953.1/1995); Atto del 12/01/1996 Pubblico ufficiale MANGILI P. Sede TRESORE BALNEARIO (BG) Repertorio n. 75565 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 716 registrato in data 01/02/1996 - Voltura n. 1998.1/1996 - Pratica n. 280594 in atti dal 24/09/2001.

Confini: da Nord in senso orario: particella 1758, particella 1765, particella 1503

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/2; - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/2. , sezione censuaria Luzzana (BG) E770, foglio 9, particella 1765, qualità PRATO ARBOR, classe 2, superficie catastale 6 mq., reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,02

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/11/2003 Pratica n.BG0326664 in atti dal 10/12/2003 (n. 326664.1/2003);

Confini: da Nord in senso orario: particella 1504, particella 1765. particella 1503.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **A-I - Terreni**

Trattasi di terreni originariamente frazionati al fine di procedere con la convenzione di lottizzazione del 1984. Per la cessione dei terreni, ad oggi non ancora conclusa. E' stata redatta una convenzione sottoscritta in assemblea del 2023-2024, con assenso dei proprietari, in riferimento alla Delibera di acquisizione per la trascrizione e successiva volta catastale e in adempimento alla normativa con procedura disciplinata dai commi 21 e 22 dell'art.31 della Legge del 28/12/1998, Nr. 448. Relativa all'accorpamento al demanio di strade comunale di aree di proprietà privata che sono di uso pubblico da oltre 20 anni.

Superficie complessiva di circa mq **1.123,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante montano

Tessitura prevalente tracciato viario, parcheggio

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:**

- **mappale 1498** : Terreno in origine a vigneto posto sul versante montano scosceso, a Nord/Sud, verso la Valle Cavallina in continuità con il tessuto viario e residenziale dei mappali confinanti attualmente ad uso di strada comunale con destinazione urbanistica a "Tracciato viario locale, parcheggio pubblico, verde pubblico attrezzato" (non ancora ceduto al Comune); FOTO: 86-87;

- **mappale 1502**: Terreno in origine a vigneto posto sul versante montano scosceso, a Nord/Sud, verso la Valle Cavallina in continuità con il tessuto viario e residenziale dei mappali confinanti attualmente ad uso di strada comunale con destinazione urbanistica a "Strada di lottizzazione (non ancora ceduto al Comune); FOTO: 75-76;

- **mappale 1503**: Terreno in origine a prato arboreo posto sul versante montano scosceso, a Nord/Sud, verso la Valle Cavallina in continuità con il tessuto viario e residenziale dei mappali confinanti attualmente ad uso di strada comunale con destinazione urbanistica a "Strada di lottizzazione (non ancora ceduto al Comune); FOTO: 77-78 ;

- **mappale 1758** : Terreno in origine a vigneto posto sul versante montano scosceso, a Nord/Sud, verso la Valle Cavallina in continuità con il tessuto viario e residenziale dei mappali confinanti attualmente ad uso di parcheggio pubblico con destinazione urbanistica a "Parcheggio pubblico o d'uso pubblico (non ancora ceduto al Comune); FOTO: 79 ;

- **mappale 1765** : Terreno in origine a prato arboreo posto sul versante montano scosceso, a Nord/Sud, verso la Valle Cavallina in continuità con il tessuto viario e residenziale dei mappali confinanti attualmente ad uso di parcheggio pubblico con destinazione urbanistica a "Parcheggio pubblico o d'uso pubblico (non ancora ceduto al Comune); FOTO: 80 ;

- **mappale 1504** : Terreno in origine a prato arboreo posto sul versante montano scosceso, a Nord/Sud, verso la Valle Cavallina in continuità con il tessuto viario e residenziale dei mappali confinanti attualmente ad uso di parcheggio pubblico con destinazione urbanistica a "Parcheggio pubblico o d'uso pubblico (non ancora ceduto al Comune); FOTO: 81 ;

- **mappale 1759**: Terreno in origine a vigneto posto sul versante montano scosceso, a Nord/Sud, verso la Valle Cavallina in continuità con il tessuto viario e residenziale dei mappali confinanti attualmente ad uso di strada comunale con destinazione urbanistica a "Strada di lottizzazione (non ancora ceduto al Comune); FOTO: 82-83 ;

- **mappale 1761** : Terreno in origine a vigneto posto sul versante montano scosceso, a Nord/Sud, verso la Valle Cavallina in continuità con il tessuto viario e residenziale dei mappali confinanti attualmente ad uso di strada comunale con destinazione urbanistica a "Strada di lottizzazione (non ancora ceduto al Comune); FOTO: 84 ;

- **mappale 1763** : Terreno in origine a vigneto posto sul versante montano scosceso, a Nord/Sud, verso la Valle Cavallina in continuità con il tessuto viario e residenziale dei mappali confinanti attualmente ad uso di strada comunale con destinazione urbanistica a "Strada di lottizzazione (non ancora ceduto al Comune); FOTO: 85 ;

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A-I - Terreni.  
agricolo sito in via dei Ciclamini, 59**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A-I - Terreni.  
agricolo sito in via dei Ciclamini, 59**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 04/06/2010
Zona omogenea:	strada, parcheggio pubblico o d'uso pubblico, tracciato viario locale, verde pubblico attrezzato
Norme tecniche di attuazione:	Piano dei servizi

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



## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo:** A-I - Terreni.  
agricolo sito in via dei Ciclamini, 59

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/01/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita  
- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** A-I - Terreni  
agricolo sito in Luzzana (BG), via dei Ciclamini, 59  
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

**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:** nessuna.

**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: A-I - Terreni

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PARTICELLA 1498	sup lorda di pavimento	476,00	1,00	476,00
PARTICELLA 1502	sup lorda di pavimento	230,00	1,00	230,00
PARTICELLA 1503	sup lorda di pavimento	235,00	1,00	235,00
PARTICELLA 1504	sup lorda di pavimento	9,00	1,00	9,00
PARTICELLA 1758	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
PARTICELLA 1759	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
PARTICELLA 1761	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
PARTICELLA 1763	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
PARTICELLA 1765	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
		<b>1.123,00</b>		<b>1.123,00</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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Trattasi di strade, parcheggi e verde ad uso pubblico

**11. STATO DI POSSESSO:**

Altro I beni sono oggetto di espropriazioni per pubblica utilità

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.

Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Albino (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Casa&amp;Terreni 2024, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2024.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;Ufficio tecnico di Luzzana (BG).

**12.3 Valutazione corpi:**

**A-I - Terreni. agricolo**  
Luzzana (BG), via dei Ciclamini, 59

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>	
PARTICELLA 1498	476,00	€ 0,00	€ 0,00	
PARTICELLA 1502	230,00	€ 0,00	€ 0,00	
PARTICELLA 1503	235,00	€ 0,00	€ 0,00	
PARTICELLA 1504	9,00	€ 0,00	€ 0,00	
PARTICELLA 1758	77,00	€ 0,00	€ 0,00	
PARTICELLA 1759	40,00	€ 0,00	€ 0,00	
PARTICELLA 1761	25,00	€ 0,00	€ 0,00	
PARTICELLA 1763	25,00	€ 0,00	€ 0,00	
PARTICELLA 1765	6,00	€ 0,00	€ 0,00	
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00	
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 0,00</b>	
Valore corpo			€ 0,00	
Valore accessori			€ 0,00	
Valore complessivo intero			€ 0,00	
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00	
<b>Riepilogo:</b>				
<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-I - Terreni	agricolo	1.123,00	€ 0,00	€ 0,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 0  
Valore diritto e quota € 0

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00

**Allegati**

LOTTO 1

- 01) VISURE, SCHEDE ED ESTRATTO MAPPA CATASTALI;
- 03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 04) ESTRATTO PGT - CDU;

27-08-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Sergio Moroni**