

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 29/2022**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Daniela Pavon  
**Codice fiscale:** PVNDNL67B43D872P  
**Partita IVA:** 03418500165  
**Studio in:** Via Campanone 3/5 - 24057 Martinengo  
**Telefono:** 0363-987251  
**Email:** daniela.pavon@virgilio.it  
**Pec:** daniela.pavon@archiworldpec.it

Beni in **Seriate (BG)**  
Località/Frazione -----  
Via Francesco Petrarca n.14

## INDICE

### Lotto: 1 - Unità immobiliare unifamiliare : VILLA

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: Villa unifamiliare con giardino .....	5
Corpo: Autorimessa 1.....	5
Corpo: Autorimessa 2.....	6
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: Villa unifamiliare con giardino .....	7
Corpo: Autorimessa 1.....	10
Corpo: Autorimessa 2.....	11
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	12
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	15
Corpo: Villa unifamiliare con giardino .....	15
Corpo: Autorimessa 1.....	16
Corpo: Autorimessa 2.....	16
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	16
Corpo: Villa unifamiliare con giardino .....	16
Corpo: Autorimessa 1.....	17
Corpo: Autorimessa 2.....	18
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	18
Corpo: Villa unifamiliare con giardino .....	18
Corpo: Autorimessa 1.....	19
Corpo: Autorimessa 2.....	19
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	19
Corpo: Villa unifamiliare con giardino .....	19
Corpo: Autorimessa 1.....	20
Corpo: Autorimessa 2.....	20
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	20
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	21
Corpo: Villa unifamiliare con giardino .....	21
Corpo: Autorimessa 1.....	22

Corpo: Autorimessa 2.....	22
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>23</b>
Corpo: Villa unifamiliare con giardino.....	23
Corpo: Autorimessa 1.....	24
Corpo: Autorimessa 2.....	24
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>25</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>25</b>
Corpo: Villa unifamiliare con giardino.....	25
Corpo: Autorimessa 1.....	25
Corpo: Autorimessa 2.....	25
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>25</b>
Criterio di stima .....	25
Fonti d'informazione.....	26
Valutazione corpi .....	26
Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
Prezzo base d'asta del lotto.....	27
Regime fiscale della vendita .....	27

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 12-09-2022 alle 10:00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Daniela Pavon

**Data nomina:** 06-04-2022

**Data giuramento:** 08-04-2022

**Data sopralluogo:** 13-05-2022

**Cronologia operazioni peritali:** Il sopralluogo è avvenuto in data 13.05.2022 senza alcuna difficoltà di accesso agli immobili pignorati. L'accesso agli atti amministrativi presso gli uffici del Comune di Seriate è avvenuto in data 19.07.2022 con relativa estrazione/copia di documentazione di provvedimenti edilizi. Aggiornamento schede catastali : approvazione in data 04.08.2022

Beni in **Seriato (BG)**  
Località/Frazione -----  
Via Francesco Petrarca n.14

## **Lotto: 1 - Unità immobiliare unifamiliare : VILLA**

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

**Identificativo corpo: Villa unifamiliare con giardino.**

**Abitazione in ville [A8] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

Note: -----

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ----- nato a ----- (BG) il ----- - C.F. -----, foglio 3, particella 3266, subalterno 702, indirizzo via F. Petrarca n.14, scala ----, interno -----, piano S1 - T - 1, comune Seriate, categoria A/8, classe 2, consistenza 13 vani, superficie -----, rendita € 2.081,32

Derivante da: Atto del 29.10.1999 - pubblico ufficiale Maria Paganoni - sede Bergamo - repertorio n.72418 - compravendita voltura n.22356.1/1999 in atti dal 10.12.1999. Ultimo aggiornamento : Diversa distribuzione degli spazi interni del 03.08.2022 - pratica n.BG 0101443 in atti dal 04.08.2022 - protocollo SND n.ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5939115.03/08/2022 - diversa distribuzione degli spazi interni (n.101443.1/2022).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): -----

Confini: La villa singola è inserita in un ampio giardino esclusivo (si rimanda all'all.1 - documentazione fotografica). Il lotto di terreno in cui è inserita la villa confina come segue : nord : unità immobiliare residenziale di altra proprietà est : unità immobiliare residenziale di altra proprietà sud : strada comunale ovest : unità immobiliare residenziale di altra proprietà

Note: Realizzazione di pratica DOCFA : avvenuta denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni (n.101443.1/2022) in atti dal 04.08.2022.

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

Si dichiara la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: Autorimessa 1.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

Note: -----

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ----- nato a ----- (BG) il ----- - C.F. -----, foglio 3, particella 3266, subalterno 701, indirizzo via F. Petrarca n.14, scala ----, interno -----, piano S1, comune Seriate, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie -----, rendita € 40,90

Derivante da: Atto del 29.10.1999 - pubblico ufficiale Maria Paganoni - sede Bergamo - repertorio n.72418 - compravendita voltura n.22356.1/1999 in atti dal 10.12.1999. Ultimo aggiornamento : Diversa distribuzione degli spazi interni del 03.08.2022 - pratica n.BG 0101443 in atti dal 04.08.2022 - protocollo SND n.ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5939115.03/08/2022 - diversa distribuzione degli spazi interni (n.101443.1/2022).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): -----

Confini: L'autorimessa è ubicata nel piano Seminterrato della villa individuata al mapp.3266 702 e confina come segue : nord / est / sud : locali villa (citata) ovest : corsello - area di manovra

Note: Realizzazione di pratica DOCFA : avvenuta denuncia di variazione (nello specifico : formazione di porta) (n.101443.1/2022) in atti dal 04.08.2022.

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

Si dichiara la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: Autorimessa 2.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

Note: -----

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ----- nato a ----- (BG) il ----- - C.F. ----- -, foglio 3, particella 10674, subalterno 701, indirizzo via F. Petrarca n.14, scala ----, interno -----, piano S1 , comune Seriate, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, superficie -----, rendita € 49,99

Derivante da: Atto del 29.10.1999 - pubblico ufficiale Maria Paganoni - sede Bergamo - repertorio n.72418 - compravendita voltura n.22356.1/1999 in atti dal 10.12.1999.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): -----

Confini: L'autorimessa è ubicata nel piano Seminterrato in adiacenza della villa individuata al mapp.3266 - sub. 702 e confina come segue : nord / ovest : terrapieno sud : corsello - area di manovra est : unità immobiliare residenziale

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

Si dichiara la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

*Note generali:* -----

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il quartiere del Comune di Seriate, a cui appartiene l'unità immobiliare residenziale che si identifica in una pregevole villa unifamiliare con giardino dotata di n.2 autorimesse, pare essere tranquillo e privo di problematiche particolari di sicurezza pubblica e situato nelle immediate vicinanze della Comune di Bergamo.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Serio.

**Attrazioni storiche:** -----.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in ville [A8]** di cui al corpo **Villa unifamiliare con giardino**

## DESCRIZIONE GENERALE

il complesso edilizio residenziale unifamiliare (Fg.3, mapp.3266, sub.702) è inserito in un lotto di terreno di complessivi 680,00 mq. circa in Via Francesco Petrarca n.14 in Comune di Seriate (BG). E' costituito complessivamente da n.3 piani (piano seminterrato, piano terra e piano primo) e giardino esclusivo piantumato di circa 350,00 mq. circa.

Il piano seminterrato è costituito dai seguenti locali: n.3 locali pluriuso (in uno dei quali è presente una piscina), lavanderia, cantina, locale caldaia, ripostiglio, n.2 disimpegni, vano scala, vano ascensore.

Il piano terra è costituito dai seguenti locali: cucina, ampio soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno, ripostiglio/lavanderia, vano scala, vano ascensore, portico esterno (di complessivi mq. 30,00 circa).

Il piano primo è costituito dai seguenti locali: n.3 camere da letto (di cui una con bagno, cabina armadio e vano ascensore ed una con accesso a porzione di sottotetto - non abitabile -), disimpegno, bagno, n.2 terrazzi (di complessivi mq. 23,00 circa).

## DESCRIZIONE DEI MATERIALI DI COSTRUZIONE E DI FINITURA

La struttura in elevazione dal piano interrato è stata realizzata in calcestruzzo armato mentre le murature perimetrali fuori terra sono state realizzate in laterizio a cassa vuota.

I solai orizzontali dei piani abitabili sono stati realizzati in latero-cemento mentre i solai inclinati della copertura sono stati realizzati in legno con travetti e assito perlinato oltre a strati isolanti e manto di copertura in tegole.

Vi sono porzioni di facciata rivestite e recinzione perimetrale (fronte strada) realizzate con finitura in pietra a vista (cfr. ALL.1 - documentazione fotografica-).

La lattoneria risulta in lamiera preverniciata. Il parapetto del balcone è costituito in ferro micaceo e listelli orizzontali in legno.

La tinteggiatura di facciata esterna è di colore bianco. Sono presenti tende "sottogronda" di colo chiaro sul lato sud della villa.

I percorsi di camminamento esterni sono in lastricato di pietra/gres porcellanato per esterni mentre la rampa di accesso alle autorimesse è stata realizzata con erbablock ed elementi autobloccanti.

La scala interna di collegamento tra i piani è stata realizzata in c.a. rivestita in legno con struttura perimetrale in vetro e parapetti in acciaio

I serramenti esterni sono in legno con ante a battente ed ante scorrevoli dotati di vetrocamera e forniti di antoni di chiusura esterni in legno di colore naturale.

I serramenti interni sono in legno tamburato (sia in tipologia a battente che scorrevole) - alcuni dei quali dotati inserti in vetro.

Il porta d'ingresso principale all'unità abitativa è blindata in legno massello.

Presenti al Piano Seminterrato porte REI tra i locali pluriuso e locale impianti / autorimessa.

I cancelli di accesso alla villa (pedonale e carrabile) sono in ferro micaceo.

## PAVIMENTAZIONI e RIVESTIMENTI

La pavimentazione dei locali posti al Piano terra e Piano primo (compresa cucina e bagni) è costituita da parquet in legno (cfr. ALL.1 - documentazione fotografica) con rivestimenti costituiti da piastrelle in ceramica monocottura e/o lastre in granito/marmo per i locali di servizio.

La pavimentazione dei locali del piano seminterrato è costituita prevalentemente da piastrelle in gres porcellanato / ceramica monocottura così come la pavimentazione/rivestimenti dei locali di servizio e impianti.

Il locale del P. S1, in cui è presente la piscina, e relativo servizio igienico sono stati pavimentati con listelli in legno di tipo "flottante".

I bagni ed i locali di servizio sono dotati di aeroilluminazione naturale (ad eccezione del servizio al P.S1 in cui è presente l'aerazione forzata).

Sono tutti dotati di elementi igienico-sanitari in vetroceramica (in vetroresina per vasca idromassaggio del bagno al P.1) con rubinetteria in acciaio.

## IMPIANTI

La caldaia dell'impianto di riscaldamento (distribuito sui n.3 piani) è stata ubicata in apposito locale termico al piano seminterrato. La tipologia di impianto di riscaldamento è "a pavimento" oltre alla presenza di

elementi di riscaldamento "a parete" (radiatori tubolari, ecc.). E' presente un camino nella zona giorno del Piano Terra. L'impianto elettrico è stato regolarmente realizzato sottotraccia a norma delle varie disposizioni normative e legislative vigenti.

L'impianto di condizionamento è centralizzato e presente nei n.3 piani dell'abitazione. Il complesso immobiliare è dotato di impianto di aspirazione centralizzata. Nel locale termico è presente un impianto di alimentazione idrica / filtrazione di acqua. Sono presenti videocitofoni. L'intera villa è dotata di impianto antifurto di complessiva copertura dei n.3 piani.

#### GIARDINO

L'area a verde esterna e perimetrale il complesso edilizio residenziale è esclusiva e di pertinenza della villa unifamiliare. E' costituita da un giardino ben piantumato con varie essenze arboree ed arbustive. Nella porzione di giardino rivolta a nord è presente un berceau (bersò) con struttura in legno e teli di copertura.

Superficie complessiva di circa mq **1.030,00**

E' posto al piano: S1 - T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 14; ha un'altezza utile interna di circa m. P.T. = 2,70 mt. - P.S1 = 2,20 mt. e P.1 = altezze varie (da 2,40 a 3,40 mt.)

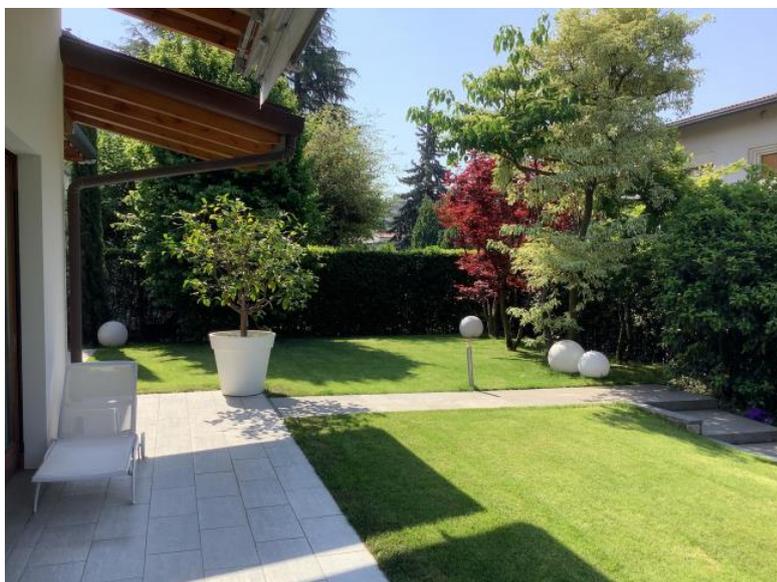
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. interrati :  
0 - seminterrati : 1

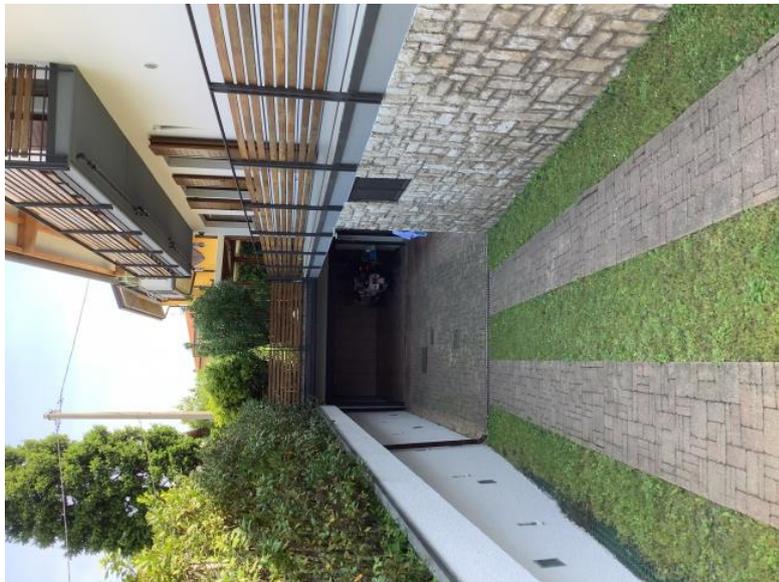
**Stato di manutenzione generale:** ottimo

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali / manutentive dell'immobile sono ottime (cfr. ALL.1 - documentazione fotografica)

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	misto : a pavimento / caldaia (radiatori) / camino
Stato impianto	buono
Potenza nominale	-----
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Denuncia ISPESL in data	0000-00-00
Collaudo ISPESL	-----
Autocertificazione	-----
Contratto manutenzione	-----
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa 1**

L'autorimessa possiede superficie commerciale di circa mq.22,00. La pavimentazione è costituita da piastrelle di materiale ceramico con pareti intonacate al rustico. Il portale dell'autorimessa possiede automatismo elettrico di apertura/chiusura "scorrevole" verso la parte superiore della stessa. L'autorimessa possiede l'impianto elettrico ed idrico.

Superficie complessiva di circa mq **22,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. interrati :

0 - seminterrati : 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali / manutentive dell'immobile sono buone (cfr. ALL.1 - documentazione fotografica)

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Denuncia ISPESL in data	0000-00-00
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa 2**

L'autorimessa possiede superficie commerciale di circa mq.26,00. La pavimentazione è costituita da piastrelle di materiale ceramico con pareti intonacate al rustico. Il portale dell'autorimessa possiede automatismo elettrico di apertura/chiusura "scorrevole" verso la parte superiore della stessa. L'autorimessa possiede l'impianto elettrico ed idrico.

Superficie complessiva di circa mq **26,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. interrati :

0 - seminterrati : 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali / manutentive dell'immobile sono buone (cfr. ALL.1 - documentazione fotografica)

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Denuncia ISPESL in data	0000-00-00
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione in ville [A8] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14  
Numero pratica: n.5/1966**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di una casa ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/01/1966 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villa unifamiliare con giardino

**Abitazione in ville [A8] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14  
Numero pratica: n.8/1979**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di autorimessa interrata

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/02/1979 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villa unifamiliare con giardino

**Abitazione in ville [A8] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14  
Numero pratica: n.C/95/0101**

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Formazione taverna e cantina al piano interrato

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 95/4778

Rilascio in data 13/03/1998 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 13/03/1998 al n. di prot. 95/4778

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villa unifamiliare con giardino

**Abitazione in ville [A8] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14  
Numero pratica: E/99/0370**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione Edilizia fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/11/1999 al n. di prot. 99/30230

Rilascio in data 14/02/2000 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 11/09/2003 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villa unifamiliare con giardino

**Abitazione in ville [A8] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14  
Numero pratica: E/99/0370/1**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: Variante alla C.E. n.E/99/370 per opere consistenti in modifiche distributive interne, ampliamento balcone esterno, ampliamento interrato di locale caldaia e cantina.

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/01/2002 al n. di prot. 2002/2509

Rilascio in data 12/02/2002 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villa unifamiliare con giardino

**Abitazione in ville [A8] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

**Numero pratica: n.E/99/370/2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Tinteggiatura delle facciate esterne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 11/04/2002 al n. di prot. 02/7955

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villa unifamiliare con giardino

**Abitazione in ville [A8] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

**Numero pratica: E/04/26**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sistemazione giardino e opere esterne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/02/2004 al n. di prot. 3287

Rilascio in data 05/02/2004 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villa unifamiliare con giardino

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

**Numero pratica: n.5/1966**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di una casa ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/01/1966 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa 1

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

**Numero pratica: n.8/1979**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di autorimessa interrata

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/02/1979 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa 1

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

**Numero pratica: n.C/95/0101**

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Formazione taverna e cantina al piano interrato

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 95/4778

Rilascio in data 13/03/1998 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 13/03/1998 al n. di prot. 95/4778

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa 1

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

**Numero pratica: E/99/0370**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione Edilizia fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/11/1999 al n. di prot. 99/30230

Rilascio in data 14/02/2000 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 11/09/2003 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa 1

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

**Numero pratica: E/99/0370/1**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n.° 154)

Per lavori: Variante alla C.E. n.E/99/370 per opere consistenti in modifiche distributive interne, ampliamento balcone esterno, ampliamento interrato di locale caldaia e cantina.

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/01/2002 al n. di prot. 2002/2509

Rilascio in data 12/02/2002 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa 1

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

**Numero pratica: n.E/99/370/2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Tinteggiatura delle facciate esterne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 11/04/2002 al n. di prot. 02/7955

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa 1

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

**Numero pratica: E/04/26**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sistemazione giardino e opere esterne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/02/2004 al n. di prot. 3287

Rilascio in data 05/02/2004 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa 1

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

**Numero pratica: n.8/1979**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di autorimessa interrata

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/02/1979 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa 2

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

**Numero pratica: E/99/0370**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione Edilizia fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/11/1999 al n. di prot. 99/30230

Rilascio in data 14/02/2000 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 11/09/2003 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa 2

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

**Numero pratica: E/99/0370/1**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n. 154)

Per lavori: Variante alla C.E. n.E/99/370 per opere consistenti in modifiche distributive interne, ampliamento balcone esterno, ampliamento interrato di locale caldaia e cantina.

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/01/2002 al n. di prot. 2002/2509

Rilascio in data 12/02/2002 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa 2

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

**Numero pratica: n.E/99/370/2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Tinteggiatura delle facciate esterne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 11/04/2002 al n. di prot. 02/7955

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa 2

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

**Numero pratica: E/04/26**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sistemazione giardino e opere esterne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/02/2004 al n. di prot. 3287

Rilascio in data 05/02/2004 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa 2

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Villa unifamiliare con giardino.**

**Abitazione in ville [A8] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

#### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di sopralluogo per presa visione dello stato di fatto dell'unità immobiliare residenziale, si sono state riscontrate alcune difformità edilizie rispetto all'ultima pratica edilizia (DIA) presentata. Di seguito vengono elencate tali difformità : - formazione di tavolato al piano seminterrato per separazione ripostigli. - spostamento parete divisoria al piano primo tra camera da letto e bagno (per ingrandire bagno). - formazione tavolato per realizzazione di cabina armadio in camera matrimoniale al piano primo. - formazione di piscina nel locale pluriuso al piano seminterrato. - formazione di porta di collegamento tra autorimessa e ripostiglio al piano seminterrato.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia : P.C. in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare: Diversa distribuzione spazi interni all'abitazione rispetto alla rilasciata DIA n.E/99/370/1 del 12.02.2002.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Sanzione per regolarizzazione opere edilizie difformi</i>	€ 1.000,00
<i>Spese tecniche professionista per P.C. in sanatoria (circa)</i>	€ 2.000,00
<i>diritti amministrativi-segreteria comunali per P.C. in sanatoria (circa)</i>	€ 300,00
<b>Totale oneri: € 3.300,00</b>	

Note: Non sono previsti oneri per realizzazione di interventi edilizi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Nello specifico si precisa che la suddetta mancata "conformità edilizia" permette comunque la vendita degli immobili pignorati non impedendone e/o limitandone la loro totale commerciabilità sul mercato immobiliare. Si precisa che la scheda catastale della villa (fg.3 - mapp.3266 - sub.702) è già stata aggiornata dalla CTU conformemente alla situazione dello stato di fatto attuale. Non sono stati riscontrati aumenti di superficie né aumenti di volumetria dell'unità immobiliare residenziale. Al fine di regolarizzare e sanare le difformità edilizie consistenti nello spostamento / formazione di pareti e piscina realizzati rispettivamente al piano primo e seminterrato, è necessario produrre una pratica edilizia in sanatoria presso gli uffici tecnici comunali di Seriate .

Note generali: -----

**Identificativo corpo: Autorimessa 1.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di sopralluogo per presa visione dello stato di fatto dell'unità immobiliare residenziale, si sono state riscontrate alcune difformità edilizie rispetto all'ultima pratica edilizia (DIA) presentata. Di seguito vengono elencate tali difformità : - formazione di porta di collegamento tra autorimessa e ripostiglio al piano seminterrato della villa (mapp.3266 - sub.702)

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia (opere rientranti nella sanatoria della villa)

Descrizione delle opere da aggiornare: Formazione di apertura tra autorimessa e unità immobiliare residenziale (abitazione)

Note: Non sono previsti oneri per realizzazione di interventi edilizi. Gli importi di sanzione difformità edilizia e di realizzazione di pratica edilizia rientrano in quelli contabilizzati per il P.C. IN SANATORIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE MAPP.3266 - SUB.702.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Nello specifico si precisa che la suddetta mancata "conformità edilizia" permette comunque la vendita degli immobili pignorati non impedendone e/o limitandone la loro totale commerciabilità sul mercato immobiliare. Si precisa che la scheda catastale dell'autorimessa (fg.3 - mapp.3266 - sub.701) è già stata aggiornata dalla CTU conformemente alla situazione dello stato di fatto attuale. Non sono stati riscontrati aumenti di superficie né aumenti di volumetria. Al fine di regolarizzare e sanare la difformità edilizia è necessario produrre una pratica edilizia in sanatoria presso gli uffici tecnici comunali di Seriate .

Note generali: -----

**Identificativo corpo: Autorimessa 2.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

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

Note: nulla da segnalare.

Note generali: -----

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Villa unifamiliare con giardino.**

**Abitazione in ville [A8] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di approvazione definitiva del P.G.T. n. 28 del 15 settembre 2012 .
Ambito:	Piano delle Regole - Ambito R.3.2a - Classificazione del tessuto urbano ed extraurbano - Ambito del tessuto urbano consolidato : "ambiti residenziali consolidati ad alta densità".
Norme tecniche di attuazione:	Normativa del Piano delle Regole : artt.6 -7 - all.R.1.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	cfr. ALL.4
Rapporto di copertura:	cfr. ALL.4
Altezza massima ammessa:	cfr. ALL.4
Volume massimo ammesso:	cfr. ALL.4
Altro:	Si rimanda all' ALL.4 (documentazione urbanistica) in merito alle previsioni edificatorie ed urbanistiche vigenti contenute nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Seriate.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	-----

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità riscontrata.

Regolarizzabili mediante: -----

Descrizione delle opere da aggiornare: -----

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

Note: Pare non siano presenti irregolarità urbanistiche.

**Identificativo corpo: Autorimessa 1.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di approvazione definitiva del P.G.T. n. 28 del 15 settembre 2012 .
Ambito:	Piano delle Regole - Ambito R.3.2a - Classificazione del tessuto urbano ed extraurbano - Ambito del tessuto urbano consolidato : "ambiti residenziali consolidati ad alta densità".
Norme tecniche di attuazione:	Normativa del Piano delle Regole : artt.6 -7 - all.R.1.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	cfr. ALL.4
Rapporto di copertura:	cfr. ALL.4
Altezza massima ammessa:	cfr. ALL.4
Volume massimo ammesso:	cfr. ALL.4

Altro:	Si rimanda all' ALL.4 (documentazione urbanistica) in merito alle previsioni edificatorie ed urbanistiche vigenti contenute nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Seriate.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	-----

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità riscontrata.

Regolarizzabili mediante: -----

Descrizione delle opere da aggiornare: -----

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

Note: Pare non siano presenti irregolarità urbanistiche.

**Identificativo corpo: Autorimessa 2.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di approvazione definitiva del P.G.T. n. 28 del 15 settembre 2012 .
Ambito:	Piano delle Regole - Ambito R.3.2a - Classificazione del tessuto urbano ed extraurbano - Ambito del tessuto urbano consolidato : "ambiti residenziali consolidati ad alta densità".
Norme tecniche di attuazione:	Normativa del Piano delle Regole : artt.6 -7 - all.R.1.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	cfr. ALL.4
Rapporto di copertura:	cfr. ALL.4
Altezza massima ammessa:	cfr. ALL.4
Volume massimo ammesso:	cfr. ALL.4
Altro:	Si rimanda all' ALL.4 (documentazione urbanistica) in merito alle previsioni edificatorie ed urbanistiche vigenti contenute nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Seriate.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	-----

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità riscontrata.

Regolarizzabili mediante: -----

Descrizione delle opere da aggiornare: -----

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

Note: Pare non siano presenti irregolarità urbanistiche.

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Villa unifamiliare con giardino.**

**Abitazione in ville [A8] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare residenziale.

Regolarizzabili mediante: Regolarizzazione catastale già avvenuta con presentazione pratica DOCFA.

Descrizione delle opere da aggiornare: Ultimo aggiornamento GIA' REALIZZATO DALLA CTU con presentazione pratica DOCFA.: Diversa distribuzione degli spazi interni del 03.08.2022 - pratica n.BG 0101443 in atti dal 04.08.2022 - protocollo SND n.ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5939115.03/08/2022 - diversa distribuzione degli spazi interni (n.101443.1/2022).

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

Note: Realizzazione di pratica DOCFA : avvenuta denuncia di variazione in atti dal 04.08.2022. Si dichiara la conformità catastale dell'unità immobiliare.

**Identificativo corpo: Autorimessa 1.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare residenziale : formazione di porta

Regolarizzabili mediante: Regolarizzazione catastale già avvenuta con presentazione pratica DOCFA.

Descrizione delle opere da aggiornare: Ultimo aggiornamento GIA' REALIZZATO DALLA CTU con presentazione pratica DOCFA.: Diversa distribuzione degli spazi interni del 03.08.2022 - pratica n.BG 0101443 in atti dal 04.08.2022 - protocollo SND n.ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5939115.03/08/2022 - diversa distribuzione degli spazi interni (n.101443.1/2022).

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

Note: Realizzazione di pratica DOCFA : avvenuta denuncia di variazione in atti dal 04.08.2022. Si dichiara la conformità catastale dell'unità immobiliare.

**Identificativo corpo: Autorimessa 2.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG) CAP: 24060 frazione: -----, Via Francesco Petrarca n.14**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

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

Note: nulla da segnalare.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario: .**

Note: I passaggi di proprietà sono evidenziati nella visura catastale allegata alla presente perizia di CTU (all.2)

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: In relazione all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni oggetto della presente perizia, si conferma interamente quanto indicato nel "Certificato notarile" - ai sensi dell'art.567, comma 2 del C.P.C. - redatto dal notaio dott. Marco Forcella di Roma datato 01.04.2022, allegato alla presente perizia in copia (ALL.5) e costituente parte integrante della stessa.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villa unifamiliare con giardino

**Titolare/Proprietario: .**

Note: I passaggi di proprietà sono evidenziati nella visura catastale allegata alla presente perizia di CTU (all.2)

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: In relazione all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni oggetto della presente perizia, si conferma interamente quanto indicato nel "Certificato notarile" - ai sensi dell'art.567, comma 2 del C.P.C. - redatto dal notaio dott. Marco Forcella di Roma datato 01.04.2022, allegato alla presente perizia in copia (ALL.5) e costituente parte integrante della stessa.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa 1

**Titolare/Proprietario:** .

Note: I passaggi di proprietà sono evidenziati nella visura catastale allegata alla presente perizia di CTU (all.2)

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: In relazione all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni oggetto della presente perizia, si conferma interamente quanto indicato nel "Certificato notarile" - ai sensi dell'art.567, comma 2 del C.P.C. - redatto dal notaio dott. Marco Forcella di Roma datato 01.04.2022, allegato alla presente perizia in copia (ALL.5) e costituente parte integrante della stessa.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa 2

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Obbligazione PROPTER REM a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: fondo patrimoniale; A rogito di OMISSIS in data 14/04/2005 ai nn. OMISSIS; A margine della suddetta trascrizione risulta eseguito il seguente annotamento : in data 23.09.2010 n.49406 R.G. - n. 11787 R.P. in forza di ATTO DI RISOLUZIONE a rogito notaio J.P. FARHAT di Bergamo in data 16.09.2010 rep. n.173691.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 29/09/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/10/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00;

Note: Si rimanda alla certificazione notarile allegata alla presente perizia di CTU (all.5) in merito alla annotazione.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/02/2015 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/02/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villa unifamiliare con giardino

### - Trascrizione pregiudizievole:

Obbligazione PROPTER REM a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: fondo patrimoniale; A rogito di OMISSIS in data 14/04/2005 ai nn. OMISSIS; A margine della suddetta trascrizione risulta eseguito il seguente annotamento : in data 23.09.2010 n.49406 R.G. - n. 11787 R.P. in forza di ATTO DI RISOLUZIONE a rogito notaio J.P.

FARHAT di Bergamo in data 16.09.2010 rep. n.173691.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 29/09/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/10/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: Si rimanda alla certificazione notarile allegata alla presente perizia di CTU (all.5) in merito alla annotazione.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/02/2015 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/02/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa 1

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Obbligazione PROPTER REM a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: fondo patrimoniale; A rogito di OMISSIS in data 14/04/2005 ai nn. OMISSIS; A margine della suddetta trascrizione risulta eseguito il seguente annotamento : in data 23.09.2010 n.49406 R.G. - n. 11787 R.P. in forza di ATTO DI RISOLUZIONE a rogito notaio J.P. FARHAT di Bergamo in data 16.09.2010 rep. n.173691.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 29/09/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/10/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: Si rimanda alla certificazione notarile allegata alla presente perizia di CTU (all.5) in merito alla annotazione.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/02/2015 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/02/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa 2

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** Villa unifamiliare con giardino

**Abitazione in ville [A8] sito in Seriate (BG), Via Francesco Petrarca n.14**

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

**Identificativo corpo: Autorimessa 1**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG), Via Francesco Petrarca n.14**

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

**Identificativo corpo: Autorimessa 2**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG), Via Francesco Petrarca n.14**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Villa unifamiliare con giardino**

**Abitazione in ville [A8] sito in Seriate (BG), Via Francesco Petrarca n.14**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00.** L'immobile è costituito da unità residenziale unifamiliare - non appartiene a complesso condominiale - non vi sono "spese di gestione condominiale".

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** dato non pervenuto

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non rilevato

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

**Avvertenze ulteriori:** PARE non vi siano cause in corso e/o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione. Non rilevati.

**Identificativo corpo: Autorimessa 1**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG), Via Francesco Petrarca n.14**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00.** L'autorimessa non appartiene ad un complesso condominiale e dunque non vi sono "spese di gestione condominiale".

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** dato non pervenuto

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** -----

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

**Avvertenze ulteriori:** PARE non vi siano cause in corso e/o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione. Non rilevati.

**Identificativo corpo: Autorimessa 2**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG), Via Francesco Petrarca n.14**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00.** L'autorimessa non appartiene ad un complesso condominiale e dunque non vi sono "spese di gestione condominiale".

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** dato non pervenuto

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** -----

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

**Avvertenze ulteriori:** PARE non vi siano cause in corso e/o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione. Non rilevati.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Villa unifamiliare con giardino

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure vengono effettuate con il cosiddetto metodo commerciale, calcolando la superficie al lordo delle murature interne mentre quelle perimetrali, a confine con altre unità immobiliari, vengono calcolate al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
piano terra	sup lorda di pavimento	156,00	1,00	156,00
piano primo	sup lorda di pavimento	137,00	1,00	137,00
piano seminterrato	sup lorda di pavimento	131,00	0,70	91,70
porzione sottotetto non abitabile	sup lorda di pavimento	19,00	0,10	1,90
cantina-ripostiglio-locale caldaia-scala	sup lorda di pavimento	44,00	0,10	4,40
balcone-terrazzo-portico	sup lorda di pavimento	53,00	0,33	17,49
giardino	sup lorda di pavimento	350,00	0,10	35,00
aree esterne	sup lorda di pavimento	140,00	0,02	2,80
		<b>1.030,00</b>		<b>446,29</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.

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2021

Zona: Seriate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1700

Valore di mercato max (€/mq): 1950

**Identificativo corpo:** Autorimessa 1

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le misure vengono effettuate con il cosiddetto metodo commerciale, calcolando la superficie al lordo delle mura-  
ture interne mentre quelle perimetrali, a confine con altre unità immobiliari, vengono calcolate al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavi- mento	22,00	1,00	22,00
		<b>22,00</b>		<b>22,00</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.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: seriate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**Identificativo corpo:** Autorimessa 2

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le misure vengono effettuate con il cosiddetto metodo commerciale, calcolando la superficie al lordo delle mura-  
ture interne mentre quelle perimetrali, a confine con altre unità immobiliari, vengono calcolate al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavi- mento	26,00	1,00	26,00
		<b>26,00</b>		<b>26,00</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 uti-

lizzabili.

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2021

Zona: seriate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 1000

### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il LOTTO 1 si compone come segue : - unità immobiliare residenziale (mapp.3266 - sub.702). - autorimessa annessa all'unità abitativa (mapp.3266 - sub.701). - autorimessa laterale all'unità abitativa (mapp.10674 - sub.701). La divisibilità dell'immobile residenziale comporterebbe importanti e consistenti spese di ristrutturazione (edilizie, impiantistiche, funzionali, di accessibilità, ecc.). La CTU ritiene sia opportuno il mantenimento dello stato di fatto attuale dell'immobile (ai fini della vendita). Le autorimesse costituiscono, di fatto, unità immobiliari già separate. Viene precisato che, qualora l'autorimessa individuata al mapp.3266 - sub.701 dovesse essere scorporata dal lotto 1, dovranno essere realizzati interventi edilizi di chiusura della porta comunicante con l'unità immobiliare residenziale quantificabili sommariamente in 2.000,00 euro (importo comprendente complessivi materiali, manodopera, rimozione impianto presente (imp. aspirazione unità abitativa adiacente), trasporto in discarica materiali di risulta e scarto e tutto quanto inerente per finiture a regola d'arte).

### 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Villa unifamiliare con giardino**

**Abitazione in ville [A8] sito in Seriate (BG), Via Francesco Petrarca n.14**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: -----

**Identificativo corpo: Autorimessa 1**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG), Via Francesco Petrarca n.14**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: -----

**Identificativo corpo: Autorimessa 2**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Seriate (BG), Via Francesco Petrarca n.14**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: -----

### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello della stima diretta - comparativa alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo.

Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, visionata la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di

locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Seriate (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore di mercato (€/mq) : min. 1.700,00 €/mq - max 1.950,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: -----.

## 12.3 Valutazione corpi:

### Villa unifamiliare con giardino. Abitazione in ville [A8] Seriate (BG), Via Francesco Petrarca n.14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 847.951,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra	156,00	€ 1.900,00	€ 296.400,00
piano primo	137,00	€ 1.900,00	€ 260.300,00
piano seminterrato	91,70	€ 1.900,00	€ 174.230,00
porzione sottotetto non abitabile	1,90	€ 1.900,00	€ 3.610,00
cantina-ripostiglio-locale caldaia-scala	4,40	€ 1.900,00	€ 8.360,00
balcone-terrazzo-portico	17,49	€ 1.900,00	€ 33.231,00
giardino	35,00	€ 1.900,00	€ 66.500,00
aree esterne	2,80	€ 1.900,00	€ 5.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 847.951,00
Valore corpo			€ 847.951,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 847.951,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 847.951,00

### Autorimessa 1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Seriate (BG), Via Francesco Petrarca n.14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	22,00	€ 850,00	€ 18.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.700,00
Valore corpo			€ 18.700,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 18.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.700,00

**Autorimessa 2. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Seriato (BG), Via Francesco Petrarca n.14**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	26,00	€ 850,00	€ 22.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.100,00
Valore corpo			€ 22.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.100,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villa unifamiliare con giardino	Abitazione in ville [A8]	446,29	€ 847.951,00	€ 847.951,00
Autorimessa 1	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,00	€ 18.700,00	€ 18.700,00
Autorimessa 2	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	26,00	€ 22.100,00	€ 22.100,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.300,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 885.451,00  
Valore diritto e quota € 885.451,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 885.451,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

In considerazione delle frequenti modificazioni legislative/fiscali italiane, ragionevolmente la CTU ritiene che il regime fiscale della vendita degli immobili debba essere rilevato al momento della fissazione della data di vendita.

**Allegati**

all.1 : documentazione fotografica  
all.2 : documentazione catastale

all.3 : documentazione provvedimenti edilizi comunali  
all.4 : documentazione urbanistica comunale vigente  
all.5 : certificazione notarile ex art.567 c.p.c.  
all.6 : certificato di stato civile dell'esecutato

09-08-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Daniela Pavon**