# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**
**N° Gen. Rep. 158/2015**

**PROMOSSA DA**
OMISSIS

**CONTRO**
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

# PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Riccardo Invernizzi
**Codice fiscale:** [redacted]
**Studio in:** Via F. Coghetti 120 - 24128 Bergamo
**Telefono:** 035 242675
**Email:** invernizziarchitetto@gmail.com
**Pec:** riccardo.invernizzi@archiworldpec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Cologno Al Serio (BG)**
Località/Frazione
Via Torquato Tasso, n. 24

## INDICE

### Lotto: 001 - Villa


**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA** ..... 5

Corpo: Villino ..... 5

Corpo: Autorimessa ..... 5

Corpo: Area urbana 7768/2 ..... 6

Corpo: Area urbana 7769/2 ..... 7

Corpo: Area urbana 7771 ..... 7

**2. DESCRIZIONE** ..... 8

DESCRIZIONE GENERALE ..... 8

Corpo: Villino ..... 8

Corpo: Autorimessa ..... 13

Corpo: Area urbana 7768/2 ..... 16

Corpo: Area urbana 7769/2 ..... 18

Corpo: Area urbana 7771 ..... 19

**3. PRATICHE EDILIZIE** ..... 21

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA** ..... 23

Corpo: Villino ..... 23

Corpo: Autorimessa ..... 23

Corpo: Area urbana 7768/2 ..... 23

Corpo: Area urbana 7769/2 ..... 23

Corpo: Area urbana 7771 ..... 23

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA** ..... 24

Corpo: Villino ..... 24

Corpo: Autorimessa ..... 24

Corpo: Area urbana 7768/2 ..... 25

Corpo: Area urbana 7769/2 ..... 26

Corpo: Area urbana 7771 ..... 26

**5. CONFORMITÀ CATASTALE** ..... 27

Corpo: Villino ..... 27

Corpo: Autorimessa ..... 27

Corpo: Area urbana 7768/2 ..... 27




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corpo: Area urbana 7769/2 ..... 27
Corpo: Area urbana 7771 ..... 28
**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI** ..... 28
Corpo: Villino ..... 28
Corpo: Autorimessa ..... 28
Corpo: Area urbana 7768/2 ..... 28
Corpo: Area urbana 7769/2 ..... 28
Corpo: Area urbana 7771 ..... 29
**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** ..... 29
**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE** ..... 31
Corpo: Villino ..... 31
Corpo: Autorimessa ..... 31
Corpo: Area urbana 7768/2 ..... 31
Corpo: Area urbana 7769/2 ..... 31
Corpo: Area urbana 7771 ..... 31
**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE** ..... 33
Corpo: Villino ..... 33
Corpo: Autorimessa ..... 34
Corpo: Area urbana 7768/2 ..... 35
Corpo: Area urbana 7769/2 ..... 35
Corpo: Area urbana 7771 ..... 36
**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ** ..... 36
**11. STATO DI POSSESSO** ..... 37
Corpo: Villino ..... 37
Corpo: Autorimessa ..... 37
Corpo: Area urbana 7768/2 ..... 37
Corpo: Area urbana 7769/2 ..... 37
Corpo: Area urbana 7771 ..... 37
**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO** ..... 37
Criterio di stima ..... 37
Fonti d'informazione ..... 37
Valutazione corpi ..... 38
Adeguamenti e correzioni della stima ..... 41
Prezzo base d'asta del lotto ..... 41



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 04-02-2025 alle 10:45
**Creditore Procedente:** OMISSIS
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS
**Esecutato:** OMISSIS
**Creditore Intervenuto:** Banca di Credito Cooperativo Orobica di Bariano e Cologno al Serio soc. coop. arl incorporata in Credito Cooperativo Bergamasca e Orobica Soc. coop. a r.l. - Banca Valsabbina S.c.p.a. - [redacted] Equitalia Nord S.p.a.
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Riccardo Invernizzi
**Data nomina:** 20-11-2015
**Data giuramento:** 16-12-2015
**Data sopralluogo:** 27-11-2024
**Cronologia operazioni peritali:** Gli accertamenti del CTU sono proseguiti con l'aggiornamento delle partite catastali e l'integrazione finale del documento peritale all'anno 2025. Ricostruzione storica delle attività: Inizio attività peritali in data anno 2015; Primo deposito anno 2016 nella quale segnalavo incongruenze nell'attribuzione delle proprietà, quote e diritti; Anno 2018 emergevano le segnalazioni e provvedevo all'integrazione della Perizia a seguito disposizione del Delegato; Anno 2022 ripresa delle attività per dare seguito all'aggiornamento delle partite catastali; Anno 2023 presentavo aggiornamento partite catastali beni mp. 765-7768/1-7769/2-7770/2-7771; Per mp. 7770/2 non accolta. Anno 2024 terminavo l'iter per gli aggiornamento delle quote, diritti e proprietà, volture m. 7765, dei beni, pratiche accettate AE. Verifiche urbanistiche e catastali eseguite; Precisamente: in data 07/03/2024 richiesta certificati matrimonio comune Cologno AS; in data 11/03/2024 ricevuto certificato matrimonio dal comune Cologno AS; in data 10/10/2024 richiesta certificati anagrafe comune Cologno AS.; in data 10/10/2024 ricevuto certificati anagrafe dal comune Cologno AS.; in data 03/12/2024 recupero ispezioni, ufficio conservatoria; in data 05/12/2024 recupero visure, ufficio catasto; in data 16/12/2024 recupero ispezioni, ufficio catasto; in data 31/01/2025 portale del Comune verifica estratti pgt; in data 27/11/2024 sopralluogo; in data 26/01/2025 richiesta proroga; in data 30/01/2025 rigettata la proroga; in data 01/02/2025 Sigi recupero Estratto Mappa:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Cologno Al Serio (BG)**
Via Torquato Tasso, n. 24

## Lotto: 001 - Villa

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

**Identificativo corpo: Villino.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Torquato Tasso, n. 24**
Note: Contesto, di prevalenza residenziale, villa bifamiliare di due piani fuori terra ed uno interrato, per tre lati libera con giardino pertinenziale esclusivo, il compendio risulta urbanizzato e servito da ogni utenza e servizio le caratteristiche costruttive e di finitura sono nel complesso di tipo pregiato e dotata di ogni confort; Dal sopralluogo nessuna evidenzia da rilevare.

**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno
**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno

Note: Atto civile ATTO NOTARILE PUBBLICO del 14/10/2009 Pubblico ufficiale [redacted] de TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 79187 Registrazione Volume 1 n. 5225 registrato in data 15/10/2009 - COMPRAVENDITA Voltura n. 42074.1/2024 - Pratica n. BG0181123 in atti dal 29/10/2024
**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: [redacted], foglio 9, particella 7765, scheda catastale si, indirizzo Via T. Tasso n. /, scala A, piano S1-T-1, comune Cologno al Serio, categoria A/7, classe 2, consistenza 8, superficie 163, rendita € 785,01
Derivante da: Compravendita in data 2 marzo 2001 rep. 46704/8809 del Notaio Mauro Bolzoni, trascritto a Bergamo in data 7 marzo 2001 ai nn. 8965/6710, con il quale i signori [redacted] hanno acquistato il mappale in oggetto per intero in proprietà superficiaria al di sotto del suolo in regime di comunione legale dei beni; Atto civile ATTO NOTARILE PUBBLICO del 14/10/2009 Pubblico ufficiale [redacted] ede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 79187 Registrazione Volume 1 n. 5225 registrato in data 15/10/2009 - COMPRAVENDITA Voltura n. 42074.1/2024 - Pratica n. BG0181123 in atti dal 29/10/2024
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non indicati
Confini: villino: da nord, Via T. Tasso; da est, mappali 7766 e 7769; da sud, mappali 7770 e 7771; da ovest, Via A. Fantoni; salvo altri
Note: Da inserire portico lato ovest e piscina.

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

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Torquato Tasso, n. 24**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Note: Contesto, di prevalenza residenziale, autorimessa doppia al piano interrato; Dal sopralluogo nessuna evidenza da rilevare.

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di **OMISSIS- Altro: Proprietà superficiataria**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: separazione

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno

Note: Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni. CORREZIONE INTESTAZIONI CATASTALI del 14/10/2009 Pubblico ufficiale [redacted] epertorio n. 79187 - RETTIFICA DATI ANAGRAFICI Voltura n. 27451.1/2023 - Pratica n. BG0120800 in atti dal 21/09/2023
**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: [redacted] foglio 9, particella 7768, subalterno 1, scheda catastale si, indirizzo Via T. Tasso n. /, piano S1, comune Cologno al Serio, categoria C/6, classe 3, consistenza 25, superficie 27, rendita € 63,27
Derivante da: Atto civile ATTO NOTARILE PUBBLICO del 14/10/2009 Pubblico ufficiale A[redacted] Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 79187/24446 trascritto a Bergamo - COMPRAVENDITA Voltura n. 42074.1/2024 - Pratica n. BG0181123 in data 20 ottobre 2009 ai nn. 67945/42834, successiva RETTIFICA DATI ANAGRAFICI Voltura n. 27451.1/2023 - Pratica n. BG0120800 in atti dal 21/09/2023
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non indicati
Confini: Autorimessa interrata: da nord, mappale 7768 sub. 2; da est, altra proprietà; da sud, altra proprietà; da ovest, mappale 7769 sub. 1; salvo altri

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7768/2.**

**Bene futuro [F] sito in Via Torquato Tasso, n. 24**
Note: Contesto, di prevalenza residenziale, area a giardino sopra l'autorimessa di proprietà; Dal sopralluogo si evidenzia area accessibile dal sub. 7766.

**Quota e tipologia del diritto**
**500/1000** di **OMISSIS- Altro: Proprietà superficiataria**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno
**Quota e tipologia del diritto**
**500/1000** di **OMISSIS- Altro: Proprietà superficiataria**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno

Note: Compravendita in data 2 marzo 2001 rep. 46704/8809 del Notaio Mauro Bolzoni, trascritto a Bergamo in data 7 marzo 2001 ai nn. 8965/6710, con il quale i signori [redacted] 00/1000 e [redacted] 500/1000 hanno acquistato il mappale in oggetto per intero in proprietà superficiaria al di sotto del suolo in regime di comunione legale dei beni;
**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: [redacted] (500/1000) di proprietà superficiaria [redacted] di proprietà superficiaria, foglio 9, particella 7768, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo Via T. Tasso n. /, piano S1, comune Cologno al Serio, categoria F/1, consistenza 30
Derivante da: Compravendita in data 2 marzo 2001 rep. 46704/8809 del Notaio Mauro Bolzoni, trascrit-



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

to a Bergamo in data 7 marzo 2001 ai nn. 8965/6710
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non indicati
Confini: Area urbana piano terra: da nord, mappale 7766; da est, altra proprietà; da sud, altra proprietà; da ovest, mappale 7769/2; salvo altri

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7769/2.**

**Bene futuro [F] sito in Via Torquato Tasso, n. 24**
Note: Contesto, di prevalenza residenziale, area a giardino piano terra; Dal sopralluogo si evidenzia area accessibile dal sub. 7766.

**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: separazione

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno

Note: CORREZIONE INTESTAZIONI CATASTALI del 14/10/2009 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio n. 79187 - RETTIFICA TITOLI DI PROPRIETA' Voltura n. 27424.1/2023 - Pratica n. BG0120693 in atti dal 21/09/2023
**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: [redacted]er quota di (1/2) di proprietà, foglio 9, particella 7769, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo Via T. Tasso n. /, piano T, comune Cologno al Serio, categoria F/1, consistenza 14
Derivante da: Compravendita in data 14 ottobre 2009 rep. 79187/24446 del Notaio Antonio Cavallo, trascritto a Bergamo in data 20 ottobre 2009 ai nn. 67945/42834, con il quale il signor [redacted] ha venduto a [redacted] a quota di ¼ del diritto di proprietà del mappale 7769 subalterno 2. CORREZIONE INTESTAZIONI CATASTALI del 14/10/2009 Pubblico ufficiale C[redacted] Repertorio n. 79187 - RETTIFICA TITOLI DI PROPRIETA' Voltura n. 27424.1/2023 - Pratica n. BG0120693 in atti dal 21/09/2023
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non indicati
Confini: Area urbana: da nord mappale 7766, est mappale 7766 sub.1 e 7768 sub.2, a sud altra proprietà, ad ovest mappale 7770/2; salvo altri

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7771.**

**Bene futuro [F] sito in Via Torquato Tasso, n. 24**
Note: Contesto, di prevalenza residenziale, spazio antistante passo carraio e rampa corsello..

**Quota e tipologia del diritto**
**1/2** di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: separazione

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno

Note: CORREZIONE INTESTAZIONI CATASTALI del 14/10/2009 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio n. 79187 - RETTIFICA TITOLI DI PROPRIETA' E DATI ANAGRAFICI Voltura n. 27455.1/2023 - Pratica n. BG0120804 in atti dal 21/09/2023



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: [redacted] (1/2) quota 500/1000, foglio 9, particella 7771, scheda catastale si, indirizzo Via T. Tasso n. /, piano S1-T, comune Cologno al Serio, categoria F/1, consistenza 50
Derivante da: Atto di compravendita in data 14 ottobre 2009 rep. 79187/24446 del Notaio Antonio Cavallo, trascritto a Bergamo in data 20 ottobre 2009 ai nn. 67945/42834, con il quale il signor [redacted] ha venduto a [redacted] a quota di 1/4 del diritto di proprietà del mappale 7771. CORREZIONE INTESTAZIONI CATASTALI del 14/10/2009 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio n. 79187 - RETTIFICA TITOLI DI PROPRIETA' Voltura n. 27424.1/2023 - Pratica n. BG0120693 in atti dal 21/09/2023
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non indicati
Confini: Area urbana: da nord mappale 7765, est mappale 7770 sub.2, a sud altra proprietà, ad ovest strada pubblica; salvo altri

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

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Cologno al Serio è un comune italiano di 11.145 (dati Istat 2024) abitanti della provincia di Bergamo. Situato nella media pianura bergamasca, dista circa 10 chilometri a sud dal capoluogo orobico, a cui è collegato tramite la Strada statale 591. Posizione di Cologno al Serio: Latitudine 445°34'47.4"N Longitudine 9°43'01.9"E Il territorio di Cologno al Serio confina con i Comuni di Urgnano, Ghisalba, Martinengo, Brignano Gera d'Adda, Morengo e Spirano, e ha tre frazioni: Castel Liteggio, Fornasette, Muratella. Il centro storico di Cologno al Serio riveste una grande importanza, avendo mantenuto la struttura che il borgo possedeva in età medievale. Ancora intatte e visibili sono infatti la cinta muraria con il relativo fossato che proteggeva l'ingresso del paese, a cui si accedeva mediante quattro entrate ben conservate, ed in una delle quali è collocata la sede municipale. Anche le case e le strade all'interno della fortificazione hanno mantenuto le loro peculiarità, dando un colpo d'occhio molto particolare. Il territorio del comune di Cologno al Serio risulta alla quota di 156 metri sul livello del mare. L'intero territorio del comune di Cologno al Serio ha una superficie di 19 Kmq. Cologno al Serio conta una popolazione residente di 11.145 colognesi, suddivisa in 5.612 maschi e 5.521 femmine, con una densità pari a 635,10 abitanti per chilometro quadrato. Gli abitanti di Cologno al Serio sono passati da 7.207 del 1971 a 11.065 del 2021 pertanto la popolazione è aumentata di 4.000 abitanti pari a circa il 53%. Codici identificativi di Foppolo Il codice Istat è 016079 - Codice cap. 2405 - Il codice catastale: C894

**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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.
**Servizi offerti dalla zona:** Servizi al dettaglio nel vicinato (sufficiente)
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali
**Importanti centri limitrofi:** Treviglio.
**Attrazioni paesaggistiche:** Mura difensive del centro storico.
**Attrazioni storiche:** La Rocca.
**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio 13.5 Km, Casello autostradale A4 di Capriate 16.3 Km, Stazione di Treviglio 12.9 Km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Villino**

Zona esterna al centro dell'abitato, in direzione nord-est esclusivamente residenziale, unità bifamiliare villetta di testa composta da:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- piano interrato, tre locali ad uso di cantina, lavanderia e ripostiglio completa area di pertinenza;
- piano terra, due locali più servizi, completa il giardino;
- piano primo, tre locali più servizi, completa due balconi;
- autorimessa doppia, al piano interrato; descritta separatamente
- giardino esclusivo di pertinenza;
- arre urbane di pertinenza; descritte separatamente

Villa: di superficie commerciale pari a mq. 150,00 (37,60+56,50+53,15+1,27+1,33+1,10); Per verifica si veda allegato grafico.

- Piano terra, soggiorno di circa mq. 11,45 (su); pranzo di mq. 10,85; cucina di mq. 9,35; bagno di mq. 3,75; antibagno di circa mq. 1,40; ingresso di circa mq. 5,60; scala comune di collegamento ai piani, completa giardino esclusivo di circa mq. 190,00, portico mq. 3,35, pergolato e piscina; altezza interna dei locali mt. 2,70;
- Piano primo, tre camere da letto rispettivamente, di circa mq. 11,30, 11,75 e 8,65; bagno di mq. 5,20; disimpegno di circa mq. 5,05; completa due balconi lato camera 1 e 2 rispettivamente di mq. 3,85 e 4,05; altezza interna dei locali mt. 2,70;
- Piano interrato, riscaldato, ripostiglio 2 di circa mq. 22,35 (snr) completo di cucina; ripostiglio 1 di circa mq. 11,15; lavanderia di circa mq. 8,05; rip. 3 di circa mq. 1,70; altezza interna dei locali mt. 2,50;

Superficie complessiva di circa mq **363,10**
E' posto al piano: interrato, terra e primo
L'edificio è stato costruito nel: 2001-2003
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** ottimo
**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali sono adeguate al contesto, il fabbricato è curato e ben mantenuto nel rispetto della tipologia costruttiva e della vetustà dei materiali.
Il fabbricato è ben curato.

**Caratteristiche descrittive**

| **Caratteristiche strutturali** | |
|---|---|
| *Copertura* | tipologia: **a falde**<br>materiale: **laterizio+cappa**<br>condizioni: **non rielvata** |
| *Solai* | tipologia: **Laterocemento**<br>condizioni: **non rilevate** |
| *Travi* | materiale: **c.a.**<br>condizioni: **non rilevate** |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| *Cancello* | tipologia: **anta singola a battente**<br>materiale: **ferro**<br>apertura: **elettrica**<br>condizioni: **buone** |
| *Infissi esterni* | tipologia: **doppia anta a battente**<br>materiale: **legno**<br>protezione: **antoni**<br>materiale protezione: **legno**<br>condizioni: **ottime**<br>Note: doppi vetri |
| *Infissi interni* | tipologia: **a battente**<br>materiale: **legno massello**<br>condizioni: **ottime** |
| *Manto di copertura* | materiale: **tegole in cotto**<br>coibentazione: **pannelli termo-assorbenti**<br>condizioni: **non verificata** |
| *Pareti esterne* | materiale: **cassa vuota**<br>coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | |
|---|---|
| | rivestimento: **pietra**<br>condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: Rivestimento prospetti parte in pietra e parte intonacata |
| *Pavim. Esterna* | materiale: **porfido**<br>condizioni: **buone**<br>Note: portico e marciapiede finito con lastre di Porfido |
| *Pavim. Interna* | materiale: **piastrelle di gr?s**<br>condizioni: **ottime**<br>Riferito limitatamente a: il legno nella zona notte e parte dei bagni |
| *Plafoni* | materiale: **controsoffitto modulare**<br>condizioni: **buone**<br>Riferito limitatamente a: zona giorno |
| *Portone di ingresso* | tipologia: **anta singola a battente**<br>materiale: **legno massello**<br>condizioni: **buone**<br>Note: blindato |
| *Rivestimento* | ubicazione: **bagno**<br>materiale: **grès porcellanato**<br>condizioni: **ottime**<br>Note: bagni e cucina in grès-porcellanato e tipo Bisazza |
| **Impianti** | |
| *Antenna collettiva* | tipologia: **rettilinea**<br>condizioni: **sufficienti**<br>conformità: **non rilevata** |
| *Antifurto* | tipologia: **a radars**<br>combinatore tel.: **assente**<br>condizioni: **non rilevate**<br>conformità: **non fornita** |
| *Citofonico* | tipologia: **video**<br>condizioni: **buone**<br>conformità: **non rilevato**<br>Note: Impianto videocitofononico di tipo standard |
| *Condizionamento* | tipologia: **autonomo**<br>alimentazione: **elettrico**<br>rete di distribuzione: **canali coibentati**<br>diffusori: **ventilatori**<br>condizioni: **buone**<br>conformità: **non fornita**<br>Note: Impianto di aria condizionata; per il piano terra con sistema canalizzato, al piano primo con sistema a split; |
| *Diffusione* | Note: Impianto centralizzato di pulizia meccanica |
| *Elettrico* | tipologia: **sottotraccia**<br>tensione: **220V**<br>condizioni: **discrete**<br>conformità: **non fornito**<br>Note: -Elettrico standard, sottotraccia con tensione 220V, dotato di differenziale, placche ed interruttori in pvc |
| *Fognatura* | tipologia: **separata**<br>rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | |
|---|---|
| | recapito: **fossa biologica**<br>ispezionabilità : **sufficiente**<br>condizioni: **non rilevata**<br>conformità: **da verificare**<br>Note: rete di smaltimento nere, con tubazioni in cemento, recapito, previa ispezione, sifone Firenze, in rete comunale; le acque bianche raccolte con tubi in pvc confluiscono in pozzo perdente e l'eccedenza alla fognatura comunale |
| *Gas* | tipologia: **con tubazioni a vista**<br>alimentazione: **gas**<br>rete di distribuzione: **tubi in ferro**<br>condizioni: **buone**<br>conformità: **non fornito**<br>Note: rete tubi in ferro a vista, alimentato gas-metano; contatore alloggiamento esterno |
| *Termico* | tipologia: **autonomo**<br>alimentazione: **gas**<br>rete di distribuzione: **tubi in ferro**<br>diffusori: **termosifoni in alluminio**<br>condizioni: **ottime**<br>conformità: **non fornito**<br>Note: caldaia combinata alimentata a gas metano per riscaldamento ed acqua calda sanitaria, distribuzioni con tubazioni in ferro, posta esternamente; scambiatori di calore (n. 12 termosifoni) in alluminio di arredo, in acciaio di arredo e ghisa |

## Impianti (conformità e certificazioni)

| | |
|---|---|
| **Impianto elettrico:** | |
| *Esiste impianto elettrico* | SI |
| *Epoca di realizzazione/adeguamento* | 2003 |
| *Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive* | SI |
| *Note* | Richiesta, non fornita |
| **Riscaldamento:** | |
| *Esiste impianto di riscaldamento* | SI |
| *Tipologia di impianto* | Autonomo |
| *Stato impianto* | attivo |
| *Potenza nominale* | <35 Kw |
| *Epoca di realizzazione/adeguamento* | 2003 |
| *Esiste la dichiarazione di conformità* | SI |
| *Note* | Richiesta, non fornita. Impianto acs fornito di addolcitore. |
| **Condizionamento e climatizzazione:** | |
| *Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione* | SI |
| *Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive* | NO |
| *Note* | Richiesta, non fornita |
| **Impianto antincendio:** | |
| *Esiste impianto antincendio* | NO |
| *Esiste certificato prevenzione incendi* | NO |
| *Data di rilascio* | 0000-00-00 |
| **Ascensori montacarichi e carri ponte:** | |
| *L'immobile dispone di ascensori o montacarichi* | NO |
| *Esistenza carri ponte* | NO |
| **Scarichi:** | |
| *Esistono scarichi potenzialmente pericolosi* | NO |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via T. Tasso 24

Piscina

Vista contesto



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vista dal pergolato coperto

Vista fronte nord portico

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

Autorimessa doppia di circa mq. 22,65 (m. 9,50x2,60)al piano interrato, h. mt. 2,40, pavimentata e dotata di impianto elettrico; sceso il corsello prima apertura da destra.

Superficie complessiva di circa mq **25,00**
E' posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 2001-2003
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** ottimo
**Condizioni generali dell'immobile:**

**Caratteristiche descrittive**

| Caratteristiche strutturali | |
|---|---|
| *Copertura* | tipologia: **a terrazzo**<br>materiale: **giardino** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | |
|---|---|
| | condizioni: **buone** |
| *Solai* | tipologia: **prefabbricati**<br>condizioni: **non rilevate** |
| *Travi* | materiale: **c.a.**<br>condizioni: **non rilevate** |
| **Componenti edilizie e costruttive** | |
| *Cancello* | tipologia: **anta singola a battente**<br>materiale: **ferro**<br>apertura: **elettrica**<br>condizioni: **buone** |
| *Pavim. Esterna* | materiale: **porfido**<br>condizioni: **buone**<br>Note: portico e marciapiede finito con lastre di Porfido |
| *Pavim. Interna* | materiale: **piastrelle di gr?s**<br>condizioni: **ottime** |
| *Portone di ingresso* | tipologia: **basculante**<br>materiale: **alluminio**<br>condizioni: **buone**<br>Note: ATTUALMENTE apertura Manuale |
| **Impianti** | |
| *Elettrico* | tipologia: **sottotraccia**<br>tensione: **220V**<br>condizioni: **discrete**<br>conformità: **non fornito**<br>Note: -Elettrico standard, sottotraccia con tensione 220V, dotato di differenziale, placche ed interruttori in pvc |
| *Fognatura* | tipologia: **separata**<br>rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento**<br>recapito: **fossa biologica**<br>ispezionabilità : **sufficiente**<br>condizioni: **non rilevata**<br>conformità: **da verificare**<br>Note: rete di smaltimento nere, con tubazioni in cemento, recapito, previa ispezione, sifone Firenze, in rete comunale; le acque bianche raccolte con tubi in pvc confluiscono in pozzo perdente e l'eccedenza alla fognatura comunale |

## Impianti (conformità e certificazioni)

| | |
|---|---|
| **Impianto elettrico:** | |
| *Esiste impianto elettrico* | SI |
| *Epoca di realizzazione/adeguamento* | 2003 |
| *Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive* | SI |
| *Note* | Richiesta, non fornita |
| **Riscaldamento:** | |
| *Esiste impianto di riscaldamento* | NO |
| *Esiste la dichiarazione di conformità* | NO |
| *Note* | |
| **Condizionamento e climatizzazione:** | |
| *Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione* | NO |
| *Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive* | NO |
| **Impianto antincendio:** | |
| *Esiste impianto antincendio* | NO |
| *Esiste certificato prevenzione incendi* | NO |
| *Data di rilascio* | 0000-00-00 |
| **Ascensori montacarichi e carri ponte:** | |
| *L'immobile dispone di ascensori o montacarichi* | NO |
| *Esistenza carri ponte* | NO |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| Scarichi: | |
|---|---|
| *Esistono scarichi potenzialmente pericolosi* | NO |

Autorimessa doppia

Autorimessa



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Autorimessa dx

Autorimessa

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **Area urbana 7768/2**

Area a giardino sopra l'autorimessa di proprietà, l'area risulta cintata e interclusa all'interno del mappale confinante 7766.
area urbana di pertinenza box mp 7768 sub. 1.

Superficie complessiva di circa mq **30,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2001-2003
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24;

**Stato di manutenzione generale:** ottimo
**Condizioni generali dell'immobile:**

**Caratteristiche descrittive**

| Componenti edilizie e costruttive | |
|---|---|
| *Pavim. Esterna* | materiale: **giardino** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | |
|---|---|
| | condizioni: **buone** |

## Impianti (conformità e certificazioni)

| | |
|---|---|
| **Impianto elettrico:** | |
| *Esiste impianto elettrico* | NO |
| *Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive* | NO |
| **Riscaldamento:** | |
| *Esiste impianto di riscaldamento* | NO |
| *Esiste la dichiarazione di conformità* | NO |
| *Note* | |
| **Condizionamento e climatizzazione:** | |
| *Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione* | NO |
| *Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive* | NO |
| **Impianto antincendio:** | |
| *Esiste impianto antincendio* | NO |
| *Esiste certificato prevenzione incendi* | NO |
| *Data di rilascio* | 0000-00-00 |
| **Ascensori montacarichi e carri ponte:** | |
| *L'immobile dispone di ascensori o montacarichi* | NO |
| *Esistenza carri ponte* | NO |
| **Scarichi:** | |
| *Esistono scarichi potenzialmente pericolosi* | NO |

area sopra il box



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mp. 7768/2

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **Area urbana 7769/2**

Area a giardino sopra spazio antistante le autorimesse, l'area risulta cintata e interclusa all'interno del mappale confinante 7766.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2001-2003
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24;

**Stato di manutenzione generale:** ottimo
**Condizioni generali dell'immobile:**

**Caratteristiche descrittive**

| Componenti edilizie e costruttive | |
|---|---|
| *Pavim. Esterna* | materiale: **giardino**<br>condizioni: **buone** |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| Impianto elettrico: | |
|---|---|
| *Esiste impianto elettrico* | NO |
| *Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive* | NO |
| **Riscaldamento:** | |
| *Esiste impianto di riscaldamento* | NO |
| *Esiste la dichiarazione di conformità* | NO |
| *Note* | |
| **Condizionamento e climatizzazione:** | |
| *Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione* | NO |
| *Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive* | NO |
| **Impianto antincendio:** | |
| *Esiste impianto antincendio* | NO |
| *Esiste certificato prevenzione incendi* | NO |
| *Data di rilascio* | 0000-00-00 |
| **Ascensori montacarichi e carri ponte:** | |
| *L'immobile dispone di ascensori o montacarichi* | NO |
| *Esistenza carri ponte* | NO |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| Scarichi: | |
|---|---|
| *Esistono scarichi potenzialmente pericolosi* | NO |

Area urbana

mp 7769/2

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **Area urbana 7771**

Area antistante il passo carraio e la rampa del corsello.

Superficie complessiva di circa mq **50,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2001-2003
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24;

**Stato di manutenzione generale:** ottimo
**Condizioni generali dell'immobile:**

**Caratteristiche descrittive**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| Componenti edilizie e costruttive | |
|---|---|
| *Pavim. Esterna* | materiale: **giardino**<br>condizioni: **buone** |

## Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|---|
| *Esiste impianto elettrico* | NO |
| *Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive* | NO |
| **Riscaldamento:** | |
| *Esiste impianto di riscaldamento* | NO |
| *Esiste la dichiarazione di conformità* | NO |
| *Note* | |
| **Condizionamento e climatizzazione:** | |
| *Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione* | NO |
| *Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive* | NO |
| **Impianto antincendio:** | |
| *Esiste impianto antincendio* | NO |
| *Esiste certificato prevenzione incendi* | NO |
| *Data di rilascio* | 0000-00-00 |
| **Ascensori montacarichi e carri ponte:** | |
| *L'immobile dispone di ascensori o montacarichi* | NO |
| *Esistenza carri ponte* | NO |
| **Scarichi:** | |
| *Esistono scarichi potenzialmente pericolosi* | NO |

Ingresso



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corsello mp. 7771

## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione in villini [A7]** sito in **Via Torquato Tasso, n. 24**
**Numero pratica: DIA 66/01 P.E. n. 9711/01 e successive varianti.**
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di Inzizio Attività
Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 26/04/2001 al n. di prot. 5418
Rilascio in data 20/07/2001 al n. di prot. 5418
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: alloggio A è privo delle metrature necessarie per la camera matrimoniale secondo il Regolamento Locale di Igiene tipo; rilevata nel giardino piscina (m. 4x6 circa) non denunciata, sanabile con Permesso di Costruire in Sanatoria con oblazione calcolata in circa €.2.500,00, spese diritti di segreteria €. 250,00, spese tecniche in €. 3.000,00, somme da detrarre dal valore attribuito al bene. Nella pratica di rilascio al punto 30 di prende atto che l'alloggio A non ha la camera da letto matrimoniale.
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villino

**Abitazione in villini [A7]** sito in **Via Torquato Tasso, n. 24**
**Numero pratica: DIA in variante alla 66/01 - P.E. n. 10232/03**
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di Inzizio Attività
Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato
Oggetto: variante
Presentazione in data 25/03/2003 al n. di prot. 4178
Rilascio in data 25/04/2003 al n. di prot. 4178
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villino

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Via Torquato Tasso, n. 24**
**Numero pratica: DIA 66/01 P.E. n. 9711/01 e successive varianti.**
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di Inzizio Attività
Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 26/04/2001 al n. di prot. 5418
Rilascio in data 20/07/2001 al n. di prot. 5418
L'agibilità non è mai stata rilasciata.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Via Torquato Tasso, n. 24**
**Numero pratica: DIA in variante alla 66/01 - P.E. n. 10232/03**
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato
Oggetto: variante
Presentazione in data 25/03/2003 al n. di prot. 4178
Rilascio in data 25/04/2003 al n. di prot. 4178
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**Bene futuro [F]** sito in **Via Torquato Tasso, n. 24**
**Numero pratica: DIA 66/01 P.E. n. 9711/01 e successive varianti.**
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 26/04/2001 al n. di prot. 5418
Rilascio in data 20/07/2001 al n. di prot. 5418
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area urbana 7768/2

**Bene futuro [F]** sito in **Via Torquato Tasso, n. 24**
**Numero pratica: DIA in variante alla 66/01 - P.E. n. 10232/03**
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato
Oggetto: variante
Presentazione in data 25/03/2003 al n. di prot. 4178
Rilascio in data 25/04/2003 al n. di prot. 4178
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area urbana 7768/2

**Bene futuro [F]** sito in **Via Torquato Tasso, n. 24**
**Numero pratica: DIA 66/01 P.E. n. 9711/01 e successive varianti.**
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 26/04/2001 al n. di prot. 5418
Rilascio in data 20/07/2001 al n. di prot. 5418
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area urbana 7769/2

**Bene futuro [F]** sito in **Via Torquato Tasso, n. 24**
**Numero pratica: DIA in variante alla 66/01 - P.E. n. 10232/03**
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato
Oggetto: variante
Presentazione in data 25/03/2003 al n. di prot. 4178
Rilascio in data 25/04/2003 al n. di prot. 4178
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area urbana 7769/2

**Bene futuro [F]** sito in **Via Torquato Tasso, n. 24**
**Numero pratica: DIA 66/01 P.E. n. 9711/01 e successive varianti.**
Intestazione: OMISSIS



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 26/04/2001 al n. di prot. 5418
Rilascio in data 20/07/2001 al n. di prot. 5418
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area urbana 7771

**Bene futuro [F]** sito in **Via Torquato Tasso, n. 24**
**Numero pratica: DIA in variante alla 66/01 - P.E. n. 10232/03**
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato
Oggetto: variante
Presentazione in data 25/03/2003 al n. di prot. 4178
Rilascio in data 25/04/2003 al n. di prot. 4178
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area urbana 7771

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Villino.**
**Abitazione in villini [A7] sito in Via Torquato Tasso, n. 24**

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: alloggio A è privo delle metrature necessarie per la camera matrimoniale secondo il Regolamento Locale di Igiene tipo; rilevata nel giardino piscina (m. 4x6 circa) non denunciata, sanabile con Permesso di Costruire in Sanatoria con oblazione calcolata in circa €. 2.500,00 spese diritti di segreteria €. 250,00, spese tecniche in €. 3.000,00,
Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria
Descrizione delle opere da aggiornare: Pergolato lato ovest è stato coperto rispetto alla DIA in variante nella quale indicava pergolato esterno non coperto; e la piscina lato ovest interrata.

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|---|
| *Spese tecniche e amministrative* | € 6.000,00 |
| | **Totale oneri: € 6.000,00** |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: Autorimessa.**
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Torquato Tasso, n. 24**

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7768/2.**
**Bene futuro [F] sito in Via Torquato Tasso, n. 24**

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7769/2.**
**Bene futuro [F] sito in Via Torquato Tasso, n. 24**

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7771.**
**Bene futuro [F] sito in Via Torquato Tasso, n. 24**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Villino.**
**Abitazione in villini [A7] sito in Via Torquato Tasso, n. 24**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | PGT vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 12/04/2013, variante Approvazione: delibera n°48 del 30/10/2020 |
| Zona omogenea: | Città Consolidata |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 26. Città consolidata: prevalentemente residenziali a media densità |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | lottizzazione. |
| Estremi delle convenzioni: | Non specificato |
| Obblighi derivanti: | Convenzione di lottizzazione a favore del Comune di Cologno al Serio, con atto trascritto a Bergamo in data 06/05/2000 al n. R.G. n. 17.652 e R.P. n. 13.010. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | Vincolo pertinenziale autorimesse, trascritto a Bergamo in data 15/06/2001 al n. R.G. n. 23.248 e R.P. n. 17.169. Atto di vincolo a favore del Comune di Cologno al Serio trascritto a Bergamo in data 07/03/2001 al n. R.G. n. 8.967 e R.P. n. 6.711, impegno di non modifica della destinazione d'uso e chiusura del portico. |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | superficie assentita |
| Rapporto di copertura: | esitente |
| Altezza massima ammessa: | esistente |
| Volume massimo ammesso: | assentito |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | |

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

**Identificativo corpo: Autorimessa.**
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Torquato Tasso, n. 24**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | PGT vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 12/04/2013, variante Approvazione: delibera n°48 del 30/10/2020 |
| Zona omogenea: | Città Consolidata |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 26. Città consolidata: prevalentemente residenziali a media densità |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | |
|---|---|
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | lottizzazione. |
| Estremi delle convenzioni: | Non specificato |
| Obblighi derivanti: | Convenzione di lottizzazione a favore del Comune di Cologno al Serio, con atto trascritto a Bergamo in data 06/05/2000 al n. R.G. n. 17.652 e R.P. n. 13.010. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI |
| Se si, quali? | Vincolo pertinenziale autorimesse, trascritto a Bergamo in data 15/06/2001 al n. R.G. n. 23.248 e R.P. n. 17.169. |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | superficie assentita |
| Rapporto di copertura: | esitente |
| Altezza massima ammessa: | esistente |
| Volume massimo ammesso: | assentito |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | |

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7768/2.**
**Bene futuro [F] sito in Via Torquato Tasso, n. 24**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | PGT vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 12/04/2013, variante Approvazione: delibera n°48 del 30/10/2020 |
| Zona omogenea: | Città Consolidata |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 26. Città consolidata: prevalentemente residenziali a media densità |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | lottizzazione. |
| Estremi delle convenzioni: | Non specificato |
| Obblighi derivanti: | Convenzione di lottizzazione a favore del Comune di Cologno al Serio, con atto trascritto a Bergamo in data 06/05/2000 al n. R.G. n. 17.652 e R.P. n. 13.010. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | superficie assentita |
| Rapporto di copertura: | esitente |
| Altezza massima ammessa: | esistente |
| Volume massimo ammesso: | assentito |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | |
|---|---|
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | |

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7769/2.**
**Bene futuro [F] sito in Via Torquato Tasso, n. 24**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | PGT vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 12/04/2013, variante Approvazione: delibera n°48 del 30/10/2020 |
| Zona omogenea: | Città Consolidata |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 26. Città consolidata: prevalentemente residenziali a media densità |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | lottizzazione. |
| Estremi delle convenzioni: | Non specificato |
| Obblighi derivanti: | Convenzione di lottizzazione a favore del Comune di Cologno al Serio, con atto trascritto a Bergamo in data 06/05/2000 al n. R.G. n. 17.652 e R.P. n. 13.010. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | superficie assentita |
| Rapporto di copertura: | esitente |
| Altezza massima ammessa: | esistente |
| Volume massimo ammesso: | assentito |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | |

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7771.**
**Bene futuro [F] sito in Via Torquato Tasso, n. 24**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | PGT vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 12/04/2013, variante Approvazione: delibera n°48 del 30/10/2020 |
| Zona omogenea: | Città Consolidata |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 26. Città consolidata: prevalentemente residenziali a media densità |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | lottizzazione. |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | |
|---|---|
| Estremi delle convenzioni: | Non specificato |
| Obblighi derivanti: | Convenzione di lottizzazione a favore del Comune di Cologno al Serio, con atto trascritto a Bergamo in data 06/05/2000 al n. R.G. n. 17.652 e R.P. n. 13.010. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | superficie assentita |
| Rapporto di copertura: | esitente |
| Altezza massima ammessa: | esistente |
| Volume massimo ammesso: | assentito |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | |

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Villino.**
**Abitazione in villini [A7] sito in Via Torquato Tasso, n. 24**

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pergolato lato ovest è stato coperto. Realizzata piscina interrata lato ovest;
Regolarizzabili mediante: PdC in sanatoria
Descrizione delle opere da aggiornare: In relazione alla sanatoria da aggiornare con il pergolato e la piscina

| **Oneri di regolarizzazione** | |
|---|---|
| *Scheda* | € 600,00 |
| | **Totale oneri: € 600,00** |

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

Note: Catasto allineato alla DIA del 2001; da aggiornare con la Sanatoria (pergolato coperto e piscina)

**Identificativo corpo: Autorimessa.**
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Torquato Tasso, n. 24**

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7768/2.**
**Bene futuro [F] sito in Via Torquato Tasso, n. 24**

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7769/2.**
**Bene futuro [F] sito in Via Torquato Tasso, n. 24**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7771.**
**Bene futuro [F] sito in Via Torquato Tasso, n. 24**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . 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.
**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Accertato dal CTU

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villino

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/10/2009 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.
**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Accertato dal CTU

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . 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.
**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Accertato dal CTU

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area urbana 7768/2

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/10/2009 al. In forza di diritto di prorietà - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Compravendita in data 14 ottobre 2009 rep. 79187/24446 del Notaio Antonio Cavallo, trascritto a Bergamo in data 20 ottobre 2009 ai nn. 67945/42834, con il quale il signor [redacted] ha venduto a Z[redacted] la quota di ¼ del diritto di proprietà del mappale 7769 subalterno 2.
**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Accertato dal CTU

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area urbana 7769/2

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/10/2009 al. In forza di diritto di prorietà - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Compravendita in data 14 ottobre 2009 rep. 79187/24446 del Notaio Antonio Cavallo, trascritto a Bergamo in data 20 ottobre 2009 ai nn. 67945/42834, con il quale il signor [redacted] ha venduto a [redacted] la quota di ¼ del diritto di proprietà del mappale 7771.
**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Accertato dal CTU

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area urbana 7771



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 02/03/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 258228,45; Importo capitale: € 129114,23; Note: Annotazione n. 6114 del 11/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) iscritta su vari beni oltre al 7765 fg. 9 part. 7771 fg. 9 part. 7768/1/2 fg. 9 part. 7769/2 fg. 9 part. 7770/2 da stralciare non oggetto di vendita.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 03/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/12/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 17.000,00; Importo capitale: € 12.075,07; Note: gravante su vari beni oltre al 7765 fg. 9 part. 7771 fg. 9 part. 7768/1 fg. 9 part. 7769/2 fg. 9 part. 7770/2 da stralciare non oggetto di vendita.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento Immobili atto esecutivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/03/2015 ai nn. OMISSIS; Sulla quota 1/2 particella 7765 [redacted] Sulla quota 1/2 particella 7765 e 7771 [redacted]

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento Immobili atto esecutivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 17/03/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/05/2015 ai nn. OMISSIS; contro [redacted] a quota intera particella 7765 e quota 1/2 della part. 7771 .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villino

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 02/03/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 258228,45; Importo capitale: € 129114,23; Note: Annotazione n. 6114 del 11/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) iscritta su vari beni oltre al 7765 fg. 9 part. 7771 fg. 9 part. 7768/1/2 fg. 9 part. 7769/2 fg. 9 part. 7770/2 da stralciare non oggetto di vendita.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 03/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/12/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 17.000,00; Importo capitale: € 12.075,07; Note: gravante su vari beni oltre al 7765 fg. 9 part. 7771 fg. 9 part. 7768/1 fg. 9 part. 7769/2 fg. 9 part. 7770/2 da stralciare non oggetto di vendita.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento Immobili atto esecutivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/03/2015 ai nn. OMISSIS; Sulla quota 1/2 particella 7765 [redacted] ulla quota 1/2 particella 7765 e 7771 [redacted]

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento Immobili atto esecutivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 17/03/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/05/2015 ai nn. OMISSIS; contro [redacted] a quota intera particella 7765 e quota 1/2 della part. 7771 .



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 02/03/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 258228,45; Importo capitale: € 129114,23; Note: Annotazione n. 6114 del 11/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) iscritta su vari beni oltre al 7765 fg. 9 part. 7771 fg. 9 part. 7768/1/2 fg. 9 part. 7769/2 fg. 9 part. 7770/2 da stralciare non oggetto di vendita.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 03/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/12/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 17.000,00; Importo capitale: € 12.075,07; Note: gravante su vari beni oltre al 7765 fg. 9 part. 7771 fg. 9 part. 7768/1 fg. 9 part. 7769/2 fg. 9 part. 7770/2 da stralciare non oggetto di vendita.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento Immobili atto esecutivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/03/2015 ai nn. OMISSIS; Sulla quota 1/2 particella 7765 [redacted] Sulla quota 1/2 particella 7765 e 7771 [redacted]

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento Immobili atto esecutivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 17/03/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/05/2015 ai nn. OMISSIS; contro [redacted] a quota intera particella 7765 e quota 1/2 della part. 7771 .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area urbana 7768/2

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 02/03/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 258228,45; Importo capitale: € 129114,23; Note: Annotazione n. 6114 del 11/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) iscritta su vari beni oltre al 7765 fg. 9 part. 7771 fg. 9 part. 7768/1/2 fg. 9 part. 7769/2 fg. 9 part. 7770/2 da stralciare non oggetto di vendita.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 03/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/12/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 17.000,00; Importo capitale: € 12.075,07; Note: gravante su vari beni oltre al 7765 fg. 9 part. 7771 fg. 9 part. 7768/1 fg. 9 part. 7769/2 fg. 9 part. 7770/2 da stralciare non oggetto di vendita.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento Immobili atto esecutivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/03/2015 ai nn. OMISSIS; Sulla quota 1/2 particella 7765 [redacted] Sulla quota 1/2 particella 7765 e 7771 [redacted]

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento Immobili atto esecutivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingi-



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

untivo; A rogito di OMISSIS in data 17/03/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/05/2015 ai nn. OMISSIS; contro [redacted] a quota intera particella 7765 e quota 1/2 della part. 7771 .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area urbana 7769/2

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 02/03/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 258228,45; Importo capitale: € 129114,23; Note: Annotazione n. 6114 del 11/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) iscritta su vari beni oltre al 7765 fg. 9 part. 7771 fg. 9 part. 7768/1/2 fg. 9 part. 7769/2 fg. 9 part. 7770/2 da stralciare non oggetto di vendita.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 03/11/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/12/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 17.000,00; Importo capitale: € 12.075,07; Note: gravante su vari beni oltre al 7765 fg. 9 part. 7771 fg. 9 part. 7768/1 fg. 9 part. 7769/2 fg. 9 part. 7770/2 da stralciare non oggetto di vendita.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento Immobili atto esecutivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 12/02/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/03/2015 ai nn. OMISSIS; Sulla quota 1/2 particella 7765 [redacted] ulla quota 1/2 particella 7765 e 7771 [redacted]

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Verbale di Pignoramento Immobili atto esecutivo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 17/03/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/05/2015 ai nn. OMISSIS; contro [redacted] a quota intera particella 7765 e quota 1/2 della part. 7771 .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area urbana 7771

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: Villino**
**Abitazione in villini [A7] sito in Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso, n. 24**
Dalle verifiche non emergono gravami

**Identificativo corpo: Autorimessa**
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso, n. 24**
Dalle verifiche non emergono gravami

**Identificativo corpo: Area urbana 7768/2**
**Bene futuro [F] sito in Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso, n. 24**
Dalle verifiche non emergono gravami

**Identificativo corpo: Area urbana 7769/2**
**Bene futuro [F] sito in Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso, n. 24**
Dalle verifiche non emergono gravami

**Identificativo corpo: Area urbana 7771**
**Bene futuro [F] sito in Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso, n. 24**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle verifiche non emergono gravami

**Spese di gestione condominiale:**
**Identificativo corpo: Villino**
**Abitazione in villini [A7] sito in Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso, n. 24**
**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:**

**Altre informazioni:**
**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno
**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente
**Indice di prestazione energetica:** C 83,8 kWh/mqa
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO
**Avvertenze ulteriori:** Nessuna
**Identificativo corpo: Autorimessa**
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso, n. 24**
**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:**

**Altre informazioni:**
**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno
**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:** NO
**Avvertenze ulteriori:** Nessuna
**Identificativo corpo: Area urbana 7768/2**
**Bene futuro [F] sito in Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso, n. 24**
**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:**

**Altre informazioni:**
**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno
**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:** NO
**Avvertenze ulteriori:** Nessuna
**Identificativo corpo: Area urbana 7769/2**
**Bene futuro [F] sito in Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso, n. 24**
**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:**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Altre informazioni:**
**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno
**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:** NO
**Avvertenze ulteriori:** Nessuna
**Identificativo corpo: Area urbana 7771**
**Bene futuro [F] sito in Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso, n. 24**
**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:**

**Altre informazioni:**
**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno
**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:** NO
**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Villino

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Villino piano S1 | sup lorda di pavimento | 53,75 | 0,70 | 37,63 |
| Villino piano terra | sup lorda di pavimento | 56,00 | 1,00 | 56,00 |
| Villino piano primo | sup lorda di pavimento | 53,00 | 1,00 | 53,00 |
| Villino giardino | sup lorda di pavimento | 190,00 | 0,05 | 9,50 |
| balconi | sup lorda di pavimento | 7,00 | 0,33 | 2,31 |
| portico | sup lorda di pavimento | 3,35 | 0,33 | 1,11 |
| | | **363,10** | | **159,54** |

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**
Periodo: 1-2024

Zona: Cologno al Serio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1600

**Accessori:**

| | |
|---|---|
| Villino<br>1. parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi | Posto al piano interrato/terra<br>Composto da scale, corsello<br>Sviluppa una superficie complessiva di da verificare mq<br>Destinazione urbanistica: residenziale<br>Valore a corpo: € **1000** |

**Identificativo corpo:** Autorimessa

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Autorimessa | sup lorda di pavimento | 25,00 | 0,70 | 17,50 |
| | | **25,00** | | **17,50** |

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**
Periodo: 1-2024

Zona: Cologno al Serio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 660

**Accessori:**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | |
|---|---|
| Autorimessa<br>1. parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi | Posto al piano interrato/terra<br>Composto da corsello<br>Sviluppa una superficie complessiva di da verificare mq<br>Destinazione urbanistica: residenziale<br>Valore a corpo: € **250** |

**Identificativo corpo:** Area urbana 7768/2

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Giardino | sup lorda di pavimento | 30,00 | 0,05 | 1,50 |
| | | **30,00** | | **1,50** |

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**
Periodo: 1-2024

Zona: Cologno al Serio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 0

Valore di mercato max (€/mq): 0

**Identificativo corpo:** Area urbana 7769/2

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Giardino | sup lorda di pavimento | 14,00 | 0,05 | 0,70 |
| | | **14,00** | | **0,70** |

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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**
Periodo: 1-2024

Zona: Cologno al Serio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 0

Valore di mercato max (€/mq): 0

**Identificativo corpo:** Area urbana 7771

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Rampa corsello | sup lorda di pavimento | 50,00 | 0,10 | 5,00 |
| | | **50,00** | | **5,00** |

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**
Periodo: 1-2024

Zona: Cologno al Serio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1400

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Villino**
**Abitazione in villini [A7] sito in Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso, n. 24**
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: NO**
L'art. 1599 del codice civile prevede che il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa. Rif. Relazione del Custode

**Identificativo corpo: Autorimessa**
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso, n. 24**
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: NO**
L'art. 1599 del codice civile prevede che il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa. Rif. Relazione del Custode

**Identificativo corpo: Area urbana 7768/2**
**Bene futuro [F] sito in Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso, n. 24**
**Altro** in diritto agli esecutati, lotto intercluso

**Opponibilità ai terzi: NO**
L'art. 1599 del codice civile prevede che il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa. Rif. Relazione del Custode

**Identificativo corpo: Area urbana 7769/2**
**Bene futuro [F] sito in Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso, n. 24**
**Altro** Cavalleri Luigi e Zini Iris

**Opponibilità ai terzi: NO**
L'art. 1599 del codice civile prevede che il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa. Rif. Relazione del Custode

**Identificativo corpo: Area urbana 7771**
**Bene futuro [F] sito in Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso, n. 24**
**Libero**

**Opponibilità ai terzi: NO**
L'art. 1599 del codice civile prevede che il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa. Rif. Relazione del Custode

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Per confronto;

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Cologno al Serio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cologno al Serio;

Uffici del registro di Cologno al Serio;

Ufficio tecnico di Cologno al Serio;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino edizione n. 30 dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e provincia curata da F.I.M.A.A., edizione 2024, immobili residenziali (fascia 5-20 anni) valore minimo e massimo in €./mq 1.200,00/1.600,00, in funzione della posizione urbana, del contesto, dei servizi, delle caratteristiche e delle finiture interne ed esterne.
Autorimessa valore al metro quadro (superficie mq. 15) minimo e massimo in €./mq 666,00/1.000,00.
Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 1 semestre 24, quotazioni immobiliari per unità residenziali abitazioni di tipo Ville e Villini, fascia Centrale, valori di parametro min/max, €./mq 1.100,00/1.600,00.
Autorimessa valore a corpo minimo e massimo in €./mq 550,00/660,00.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Considerato che caratteristiche del fabbricato si prende come prezzo la Media tra i valori mediati tra il mercato libero €./mq (1.200+1.600)/2= €./mq 1.400 e i valori riportati da OMI (ville e villini) sopraccitati, 1 semestre 2024 centro urbano, min/max pari a €./mq (1.100+1.600)/2= €./mq 1.350; sommano €./mq (1.400+1.350)/2= €./mq 1.375 il valore è ridotto di un coefficiente pari al 5% arrotondato per un valore equo di €.mq 1.300, da successivo approfondimento il CTU per: lo stato manutentivo, il contesto, i materiali, l'ubicazione dell'isolato, la tipologia dell'unità, la buona cura, le caratteristiche del fabbricato., conferma tale valore pur riconoscendo la qualità del bene.
;

Altre fonti di informazione: Si riporta l'Indagine di mercato presso le agenzie immobiliari di zona con riferimento a tipologie simili la indicazione è utile per orientare il cliente ad una valutazione più estesa del mercato di Cologno al Serio;
Di seguito la valutazione del mercato immobiliare a Cologno al Serio, di riferimento per l'andamento del mercato, a dicembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.596 al metro quadro, con un aumento del 2,18% rispetto a Dicembre 2023 (1.562 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cologno al Serio ha raggiunto il suo massimo nel mese di novembre 2024, con un valore di € 1.610 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.424 al metro quadro.
A dicembre 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 7,44 al mese per metro quadro, con un aumento del 2,62% rispetto a dicembre 2023 (€ 7,25 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cologno al Serio ha raggiunto il suo massimo nel mese di febbraio 2023, con un valore di € 8,02 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2023: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 6,64 al mese per metro quadro.
In riepilogo:
A gennaio 2025, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Cologno al Serio è stato di € 1.641 al metro quadro, rispetto ai € 1.657 della media provinciale.
Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Cologno al Serio è stato di € 7,98 mensili al metro quadro, rispetto ai € 10,81 della media provinciale.
(fonte l'Osservatorio del mercato Immobiliare di Cologno al Serio).
.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Villino. Abitazione in villini [A7] con annesso parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso, n. 24**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 207.415,00.

Indagine e confronto di mercato fornito dalle principali agenzie immobiliari di zona, e dalle maggiori pubblicazioni del comparto edilizio.
Compravendite tipo.
Le superfici sono state calcolate da cartografia e rilievo, i valori indicati possono avere una tolleranza fino al 5%;

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Villino piano S1 | 37,63 | € 1.300,00 | € 48.919,00 |
| Villino piano terra | 56,00 | € 1.300,00 | € 72.800,00 |
| Villino piano primo | 53,00 | € 1.300,00 | € 68.900,00 |
| Villino giardino | 9,50 | € 1.300,00 | € 12.350,00 |
| balconi | 2,31 | € 1.300,00 | € 3.003,00 |
| portico | 1,11 | € 1.300,00 | € 1.443,00 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 207.415,00 |
| degrado detrazione del 0.00% | € 0,00 |
| stato manutentivo e contesto aumento del 0.00% | € 0,00 |
| Valore corpo | € 207.415,00 |
| Valore accessori | € 1.000,00 |
| Valore complessivo intero | € 208.415,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 208.415,00 |

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi**
**Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso, n. 24**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Indagine e confronto di mercato fornito dalle principali agenzie immobiliari di zona, e dalle maggiori pubblicazioni del comparto edilizio.
Compravendite tipo.
Le superfici sono state calcolate da cartografia e rilievo, i valori indicati possono avere una tolleranza fino al 5%;
Per diritto di superficie 1/1

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Autorimessa | 17,50 | € 1.000,00 | € 17.500,00 |
| Valore corpo | | | € 17.500,00 |
| Valore accessori | | | € 250,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 17.750,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 17.750,00 |

**Area urbana 7768/2. Bene futuro [F]**
**Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso, n. 24**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Indagine e confronto di mercato fornito dalle principali agenzie immobiliari di zona, e dalle maggiori pubblicazioni del comparto edilizio.
Compravendite tipo.
Le superfici sono state calcolate da cartografia e rilievo, i valori indicati possono avere una tolleranza fino al 5%;
Per per intero in proprietà superficiaria al di sotto del suolo in regime di comunione legale dei beni;

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Giardino | 1,50 | € 1.300,00 | € 1.950,00 |
| Valore corpo | | | € 1.300,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 1.300,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 2.600,00 |

**Area urbana 7769/2. Bene futuro [F]**
**Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso, n. 24**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 455,00.

Indagine e confronto di mercato fornito dalle principali agenzie immobiliari di zona, e dalle maggiori pubblicazioni del comparto edilizio.
Compravendite tipo.
Le superfici sono state calcolate da cartografia e rilievo, i valori indicati possono avere una tolleranza fino al



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5%;

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|---|---|---|
| Giardino | 0,70 | € 650,00 | € 455,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 455,00 |
| degrado detrazione del 0.00% | | | € 0,00 |
| stato manutentivo e contesto aumento del 0.00% | | | € 0,00 |
| Valore corpo | | | € 455,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 455,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 227,50 |

**Area urbana 7771. Bene futuro [F]**
**Cologno Al Serio (BG), Via Torquato Tasso, n. 24**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.500,00.

Indagine e confronto di mercato fornito dalle principali agenzie immobiliari di zona, e dalle maggiori pubblicazioni del comparto edilizio.
Compravendite tipo.
Le superfici sono state calcolate da cartografia e rilievo, i valori indicati possono avere una tolleranza fino al 5%;

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|---|---|---|
| Rampa corsello | 5,00 | € 1.300,00 | € 6.500,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 6.500,00 |
| degrado detrazione del 0.00% | | | € 0,00 |
| stato manutentivo e contesto aumento del 0.00% | | | € 0,00 |
| Valore corpo | | | € 6.500,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 6.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 3.250,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| Villino | Abitazione in villini [A7] con annesso parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi | 159,54 | € 208.415,00 | € 208.415,00 |
| Autorimessa | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso parti comuni corridoi, | 17,50 | € 17.750,00 | € 17.750,00 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | corsello, scale, ripostiglio, passaggi | | | |
| Area urbana 7768/2 | Bene futuro [F] | 1,50 | € 1.300,00 | € 2.600,00 |
| Area urbana 7769/2 | Bene futuro [F] | 0,70 | € 455,00 | € 227,50 |
| Area urbana 7771 | Bene futuro [F] | 5,00 | € 6.500,00 | € 3.250,00 |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

| | |
|---|---|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 35.163,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 6.600,00 |
| **Valore di stima:** | |
| Valore intero medio ponderale | € 192.657,00 |
| Valore diritto e quota | € 190.867,43 |

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

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | **€ 192.657,00** |

**Allegati**

1) A.R., Mail, Richieste;
2) Schede, El. Pl., Visure, Voltura;
3) Estratti; PGT; C.E.; Rilievo; Ace;
4) Ispezioni Ipotecarie; Atti; Rel. Del.;
5) OMI; Valore Listino; Stato C., Fam. e Matrimonio;
6) Rappresentazione Fotografica;

02-02-2025

L'Esperto alla stima
**Arch. Riccardo Invernizzi**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# Tribunale di Bergamo

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

RG Numero: 158/2015
Denominazione:
Massa: Avantaggiati Gerolamo
Giudice Delegato: Dott. Scibetta Vincenzo Domenico
Esperto alla stima: Riccardo Invernizzi

Perizia

ALLEGATI

Firmato Da: INVERNIZZI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a108ebdfc34e1a1d4bdfe951511b460

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**TRIBUNALE DI BERGAMO**
Reg Es Imm n. 158/2015
**GIUDICE:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
**CUSTODE GIUDIZIARIO:** avv. Antonella Bernini

**LOTTO 001 - Villa**

1. UBICAZIONE:

Via Torquato Tasso, n. 24, 24055 Cologno Al Serio (BG)
Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Villino – Via Torquato Tasso, n. 24

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa – Via Torquato Tasso, n. 24

Bene futuro [F] di cui al corpo Area urbana 7768/2 – Via Torquato Tasso, n. 24

Bene futuro [F] di cui al corpo Area urbana 7769/2 – Via Torquato Tasso, n. 24

Bene futuro [F] di cui al corpo Area urbana 7771 – Via Torquato Tasso, n. 24

2. DESCRIZIONE:

Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Villino
Zona esterna al centro dell'abitato, in direzione nord-est esclusivamente residenziale, unità bifamiliare villetta di testa composta da:
- piano interrato, tre locali ad uso di cantina, lavanderia e ripostiglio completa area di pertinenza;
- piano terra, due locali più servizi, completa il giardino;
- piano primo, tre locali più servizi, completa due balconi;
- autorimessa doppia, al piano interrato; descritta separatamente
- giardino esclusivo di pertinenza;
- arre urbane di pertinenza; descritte separatamente

Villa: di superficie commerciale pari a mq. 150,00 (37,60+56,50+53,15+1,27+1,33+1,10); Per verifica si veda allegato grafico.
- Piano terra, soggiorno di circa mq. 11,45 (su); pranzo di mq. 10,85; cucina di mq. 9,35; bagno di mq. 3,75; antibagno di circa mq. 1,40; ingresso di circa mq. 5,60; scala comune di collegamento ai piani, completa giardino esclusivo di circa mq. 190,00, portico mq. 3,35, pergolato e piscina; altezza interna dei locali mt. 2,70;
- Piano primo, tre camere da letto rispettivamente, di circa mq. 11,30, 11,75 e 8,65; bagno di mq. 5,20; disimpegno di circa mq. 5,05; completa due balconi lato camera 1 e 2 rispettivamente di mq. 3,85 e 4,05; altezza interna dei locali mt. 2,70;
- Piano interrato, riscaldato, ripostiglio 2 di circa mq. 22,35 (snr) completo di cucina; ripostiglio 1 di circa mq. 11,15; lavanderia di circa mq. 8,05; rip. 3 di circa mq. 1,70; altezza interna dei locali mt. 2,50;

E' posto al piano interrato, terra e primo. L'edificio è stato costruito nel 2001-2003. L'unità immobiliare è identificata con il numero 24; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono adeguate al contesto, il fabbricato è curato e ben mantenuto nel rispetto della tipologia costruttiva e della vetustà dei materiali.
Il fabbricato è ben curato.

**Quota e tipologia del diritto**
1/2 d[redacted] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno
1/2 di[redacted] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno

| Accessori | |
|---|---|
| Villino<br>1. parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi | Posto al piano interrato/terra<br>Composto da scale, corsello<br>Sviluppa una superficie complessiva di da verificare mq<br>Destinazione urbanistica: residenziale<br>Valore a corpo: € 1000 |

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa
Autorimessa doppia di circa mq. 22,65 (m. 9,50x2,60)al piano interrato, h. mt. 2,40, pavimentata e dotata di impianto elettrico; sceso il corsello prima apertura da destra.
E' posto al piano interrato. L'edificio è stato costruito nel 2001-2003. L'unità immobiliare è identificata con il numero 24; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1
Condizioni generali dell'immobile:

**Quota e tipologia del diritto**
1/1 di[redacted] Altro: Proprietà superficiataria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno

| Accessori | |
|---|---|
| Autorimessa<br>1. parti comuni corridoi, corsello, scale, ripostiglio, passaggi | Posto al piano interrato/terra<br>Composto da corsello<br>Sviluppa una superficie complessiva di da verificare mq<br>Destinazione urbanistica: residenziale<br>Valore a corpo: € 250 |

Bene futuro [F] di cui al corpo Area urbana 7768/2
Area a giardino sopra l'autorimessa di proprietà, l'area risulta cintata e interclusa all'interno del mappale confinante 7766.
area urbana di pertinenza box mp 7768 sub. 1.
E' posto al piano terra. L'edificio è stato costruito nel 2001-2003. L'unità immobiliare è identificata con il numero 24;
Condizioni generali dell'immobile:

**Quota e tipologia del diritto**
500/1000 di [redacted] Altro: Proprietà superficiataria

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno
500/1000 di [redacted] tro: Proprietà superficiataria

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno

Bene futuro [F] di cui al corpo Area urbana 7769/2
Area a giardino sopra spazio antistante le autorimesse, l'area risulta cintata e interclusa all'interno del mappale confinante 7766.

E' posto al piano terra. L'edificio è stato costruito nel 2001-2003. L'unità immobiliare è identificata con il numero 24;
Condizioni generali dell'immobile:

**Quota e tipologia del diritto**
1/2 di [redacted] - Piena proprietà

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno

Bene futuro [F] di cui al corpo Area urbana 7771
Area antistante il passo carraio e la rampa del corsello.

E' posto al piano terra. L'edificio è stato costruito nel 2001-2003. L'unità immobiliare è identificata con il numero 24;
Condizioni generali dell'immobile:

**Quota e tipologia del diritto**
1/2 di [redacted] - Piena proprietà

**Eventuali comproprietari non esecutati:**
Nessuno

3. DATI CATASTALI:

Identificativo corpo: Villino
[redacted] 1/2), foglio 9, particella 7765, scheda catastale si, indirizzo Via T. Tasso n. /, scala A, piano S1-T-1, comune Cologno al Serio, categoria A/7, classe 2, consistenza 8, superficie 163, rendita € 785,01

Identificativo corpo: Autorimessa
[redacted] 1/1), foglio 9, particella 7768, subalterno 1, scheda catastale si, indirizzo Via T. Tasso n. /, piano S1, comune Cologno al Serio, categoria C/6, classe 3, consistenza 25, superficie 27, rendita € 63,27

Identificativo corpo: Area urbana 7768/2
[redacted] (500/1000) di proprietà superficiaria, foglio 9, particella 7768, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo Via T. Tasso n. /, piano S1, comune Cologno al Serio, categoria F/1, consistenza 30

Identificativo corpo: Area urbana 7769/2
[redacted] per quota di (1/2) di proprietà, foglio 9, particella 7769, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo Via T. Tasso n. /, piano T, comune Cologno al Serio, categoria F/1, consistenza 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo: Area urbana 7771
[redacted]2) quota 500/1000, foglio 9, particella 7771, scheda catastale si, indirizzo Via T. Tasso n. /, piano S1-T, comune Cologno al Serio, categoria F/1, consistenza 50

4. CONFORMITÀ CATASTALE:

**Identificativo corpo: Villino.**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pergolato lato ovest è stato coperto. Realizzata piscina interrata lato ovest;

Regolarizzabili mediante: PdC in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: In relazione alla sanatoria da aggiornare con il pergolato e la piscina

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|---|
| Scheda | € 600,00 |
| | **Totale oneri: € 600,00** |

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

Note: Catasto allineato alla DIA del 2001; da aggiornare con la Sanatoria (pergolato coperto e piscina)

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7768/2.**

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7769/2.**

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7771.**

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

5. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**Identificativo corpo: Villino**

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

**Identificativo corpo: Autorimessa**

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7768/2**

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7769/2**

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7771**

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

6. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**Identificativo corpo: Villino**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: alloggio A è privo delle metrature necessarie per la camera matrimoniale secondo il Regolamento Locale di Igiene tipo; rilevata nel giardino piscina (m. 4x6 circa) non denunciata, sanabile con Permesso di Costruire in Sanatoria con oblazione calcolata in circa €. 2.500,00 spese diritti di segreteria €. 250,00, spese tecniche in €. 3.000,00,

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Pergolato lato ovest è stato coperto rispetto alla DIA in variante nella quale indicava pergolato esterno non coperto; e la piscina lato ovest interrata.

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|---|
| Spese tecniche e amministrative | € 6.000,00 |
| | **Totale oneri: € 6.000,00** |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: Autorimessa**

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7768/2**

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7769/2**

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

**Identificativo corpo: Area urbana 7771**

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

7. CONTINUITÀ TRASCRIZIONI:

Identificativo corpo: Villino

Continuità trascrizione: SI - Accertato dal CTU

Identificativo corpo: Autorimessa

Continuità trascrizione: SI - Accertato dal CTU

Identificativo corpo: Area urbana 7768/2

Continuità trascrizione: SI - Accertato dal CTU

Identificativo corpo: Area urbana 7769/2

Continuità trascrizione: SI - Accertato dal CTU

Identificativo corpo: Area urbana 7771

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Continuità trascrizione: SI - Accertato dal CTU

8. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE:

Identificativo corpo: Villino
Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Opponibilità ai terzi: NO L'art. 1599 del codice civile prevede che il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa. Rif. Relazione del Custode
Identificativo corpo: Autorimessa
Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Opponibilità ai terzi: NO L'art. 1599 del codice civile prevede che il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa. Rif. Relazione del Custode
Identificativo corpo: Area urbana 7768/2
Altro in diritto agli esecutati, lotto intercluso
Opponibilità ai terzi: NO L'art. 1599 del codice civile prevede che il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa. Rif. Relazione del Custode
Identificativo corpo: Area urbana 7769/2
Altro Cavalleri Luigi e Zini Iris
Opponibilità ai terzi: NO L'art. 1599 del codice civile prevede che il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa. Rif. Relazione del Custode
Identificativo corpo: Area urbana 7771
Libero
Opponibilità ai terzi: NO L'art. 1599 del codice civile prevede che il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa. Rif. Relazione del Custode

9. CONSISTENZA SINGOLO CORPO:

Identificativo corpo: Villino

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Villino piano S1 | sup lorda di pavimento | 53,75 | 0,70 | 37,63 |
| Villino piano terra | sup lorda di pavimento | 56,00 | 1,00 | 56,00 |
| Villino piano primo | sup lorda di pavimento | 53,00 | 1,00 | 53,00 |
| Villino giardino | sup lorda di pavimento | 190,00 | 0,05 | 9,50 |
| balconi | sup lorda di pavimento | 7,00 | 0,33 | 2,31 |
| portico | sup lorda di pavimento | 3,35 | 0,33 | 1,11 |
| | | **363,10** | | **159,54** |

Identificativo corpo: Autorimessa

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Autorimessa | sup lorda di pavimento | 25,00 | 0,70 | 17,50 |
| | | **25,00** | | **17,50** |

Identificativo corpo: Area urbana 7768/2

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Giardino | sup lorda di pavimento | 30,00 | 0,05 | 1,50 |
| | | **30,00** | | **1,50** |

Identificativo corpo: Area urbana 7769/2

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Giardino | sup lorda di pavimento | 14,00 | 0,05 | 0,70 |
| | | **14,00** | | **0,70** |

Identificativo corpo: Area urbana 7771

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Rampa corsello | sup lorda di pavimento | 50,00 | 0,10 | 5,00 |
| | | **50,00** | | **5,00** |

10. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

| | |
|---|---|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 35.163,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 6.600,00 |

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 192.657,00 |

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**TRIBUNALE DI BERGAMO**
**Reg. Es. Imm n.** 158/2015
**PROMOSSA DA:** MARTE SPV srl
**CONTRO:** [redacted]

**GIUDICE:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
**CUSTODE GIUDIZIARIO:** Avv. Antonella Bernini
**ESPERTO ALLA STIMA:** Arch. Riccardo Invernizzi

**DICHIARAZIONE TRASMISSIONE PERIZIA**

In data odierna 03/02/2025 si dichiara di aver trasmesso la presente perizia

1. alla parte creditrice, Marte SPV srl, con sede legale in Conegliano Veneto (TV) Via V. Alfieri n. 1, rappresentata e difesa, dall'Avv. Antonio Christian Faggella Pellegrino, del Foro di Milano, in virtù di giusta procura alle liti conferita per Atto, ed elettivamente domiciliata presso lo stesso studio di Bergamo in Via Garibaldi n. 14; consegnata con pec christian.faggella@milano.pecavvocati.it;

2) alla parte debitrice, sig. [redacted] residente nel comune di Cologno al Serio (Bg) Via T. Tasso, n. 24; (Debitore Esecutato) consegnata con A.R. n. 20090358731-6 spedita in data 03/02/2025;
sig.ra [redacted] esidente nel comune di Cologno al Serio (Bg) in Via T. Tasso, n. 24; consegnata con A.R. n. 20090358732-7 spedita in data 03/02/2025;
(Debitore Esecutato)

3. alla parte INTERVENUTA, EQUITALIA NORD spa, con sede a Milano, domiciliataria nella sede di Bergamo in Via Moretti n. 11; consegnata il 03/02/2025 con pec eqn.pct@equitalianordspa.telecompost.it;

4. alla parte [redacted] con sede a Ponteranica (Bg), in Via Raglia n. 50; consegnata il 03/02/2025 con pec paoloderienzo@pec.ordineavvocatitorino.it;

5. alla parte Banca Valsabbina srl, con sede a Vestone (Bs), in Via Molino n. 4; consegnata il 03/02/2025 con pec mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI BERGAMO
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 158/2015

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-02-2025 alle 10:45
Creditore Procedente: MARTE SPV srl
Legale Creditore Procedente: Avv. C. Faggella società La Scala
Esecutato: [redacted]
Creditore Intervenuto: Banca di Credito Cooperativo Orobica di Bariano e Cologno al Serio soc. coop. arl incorporata in Credito Cooperativo Bergamasca e Orobica Soc. coop. a r.l. - Banca Valsabbina S.c.p.a. - [redacted] - Equitalia Nord S.p.a.
Legale Creditore Intervenuto: Avv. Studio Legale Associato Foiadelli Magli Sala (Banca di Credito Cooperativo Orobica di Bariano e Cologno al Serio soc. coop. arl incorporata in Credito Cooperativo Bergamasca e Orobica Soc. coop. a r.l.) - Avv. Mario Vanzo (Banca Valsabbina S.c.p.a.) - avv. Paolo de Rienzo [redacted] - (Equitalia Nord S.p.a.)
C.T.U. Esperto Estimatore: arch. Riccardo Invernizzi iscritto al n. 312 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, con studio professionale a Bergamo in Via F. Coghetti n. 120, tel. n. 035-24.26.75; mail *riccardo.invernizzi@archiworldpec.it;*
OGGETTO: Valutazione di bene immobiliare ubicato nel comune di Cologno al Serio Bg, Via T. Tasso n. 24, identificato al N.C.E.U. al foglio 9, particella 7765, Villino;
particella 7768 sub. 1 Autorimessa;
Area urbana part. 7768 sub. 2; part. 7769 sub. 2; part. 7771.

LOTTO UNICO

Identificato al catasto Fabbricati - Quota e tipologia di diritto:

VILLINO mp 7765

- 1/2 [redacted] Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione
- 1/2 di [redacted] Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

➢ Villino: foglio 9, particella 7765, scheda catastale si, indirizzo Via T. Tasso n. /, scala A, piano S1-T-1, comune Cologno al Serio, categoria A/7, classe 2, consistenza 8, superficie 163, rendita € 785,01;

Derivante da:


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Atto di Compravendita, redatto dal Notaio dott. Mauro Bolzoni, di Bergamo, il 02/03/2001 Rep. n. 46.704, Racc. n. 8.809, trascritto a Bergamo in data 07/03/2001 al n. R.G. n. 8.965 e R.P. n. 6.710.
Voltura n. 42074.1/2024 - Pratica n. BG0181123 in atti dal 29/10/2024.

Confini:
A Villa: da nord, Via T. Tasso; da est, mappali 7766 e 6679; da sud, mappali 7770 e 7771; da ovest, Via Cantoni; salvo altri

AUTORIMESSA mp 7768 sub. 1
1/1 di [redacted] Residenza: Cologno al Serio Via Tasso 24 - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione

- Autorimessa: foglio 9, particella 7768, subalterno 1, scheda catastale si, indirizzo Via T. Tasso n. /, piano S1, comune Cologno al Serio, categoria C/6, classe 3, consistenza 25, superficie 27, rendita € 63,27;

Derivante da:
CORREZIONE INTESTAZIONI CATASTALI del 14/10/2009 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio n. 79187 - RETTIFICA DATI ANAGRAFICI Voltura n. 27451.1/2023 - Pratica n. BG0120800 in atti dal 21/09/2023;

Confini:
Autorimessa: da nord, mappale 7768 sub. 2; da est, altra proprietà; da sud, altra proprietà; da ovest, mappale 7769 sub. 1; salvo altri

AREA URBANA mp 7768 sub. 2
500/1000 di [redacted] - Altro: Proprietà superficiataria
- Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Cologno al Serio Via Tasso 24 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione

500/1000 di [redacted] Altro: Proprietà superficiataria
- Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Cologno al Serio Via Tasso 24 - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

- Area urbana: foglio 9, particella 7768, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo Via T. Tasso n. /, piano T, comune Cologno al Serio, categoria F/1, consistenza 30;

Derivante da:
Atto di Compravendita in data 2 marzo 2001 rep. 46704/8809 del Notaio Mauro Bolzoni, trascritto a Bergamo in data 7 marzo 2001 ai nn. 8965/6710,


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con il quale i signori [redacted] hanno acquistato il mappale in oggetto per intero in proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni;

Confini:
Area urbana piano terra: da nord, mappale 7766; da est, altra proprietà; da sud, altra proprietà; da ovest, mappale 7769/2; salvo altri

AREA URBANA mp 7769 sub. 2
1/2 di [redacted] - Residenza: Cologno al Serio Via Tasso 24 - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione;

- Area urbana: foglio 9, particella 7769, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo Via T. Tasso n. /, piano T, comune Cologno al Serio, categoria F/1, consistenza 14;

Derivante da:
Atto di Compravendita in data 14 ottobre 2009 rep. 79187/24446 del Notaio Antonio Cavallo, trascritto a Bergamo in data 20 ottobre 2009 ai nn. 67945/42834, con il quale il signor [redacted] ha venduto a [redacted] la quota di ¼ del diritto di proprietà del mappale 7769 subalterno 2. CORREZIONE INTESTAZIONI CATASTALI del 14/10/2009 Pubblico ufficiale [redacted] epertorio n. 79187 - RETTIFICA TITOLI DI PROPRIETA' Voltura n. 27424.1/2023 - Pratica n. BG0120693 in atti dal 21/09/2023;

Confini:
Area urbana piano terra: da nord mappale 7766, est mappale 7766 sub.1 e 7768 sub.2, a sud altra proprietà, ad ovest mappale 7770/2; salvo altri

AREA URBANA mp 7771
1/2 di [redacted] Residenza: Cologno al Serio Via Tasso 24 - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione;

- Area urbana: foglio 9, particella 7771, scheda catastale si, indirizzo Via T. Tasso n. /, piano S1-T, comune Cologno al Serio, categoria F/1, consistenza 50;

Derivante da:


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Atto di compravendita in data 14 ottobre 2009 rep. 79187/24446 del Notaio Antonio Cavallo, trascritto a Bergamo in data 20 ottobre 2009 ai nn. 67945/42834, con il quale il signor [redacted] ha venduto a [redacted] a quota di 1/4 del diritto di proprietà del mappale 7771. CORREZIONE INTESTAZIONI CATASTALI del 14/10/2009 Pubblico ufficiale CAVALLO ANTONIO Repertorio n. 79187 - RETTIFICA TITOLI DI PROPRIETA' Voltura n. 27424.1/2023 - Pratica n. BG0120693 in atti dal 21/09/2023;

Confini:

- Area urbana: da nord mappale 7765, est mappale 7770 sub.2, a sud altra proprietà, ad ovest strada pubblica; salvo altri

Bergamo, 02 febbraio 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
arch. Riccardo Invernizzi


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# Tribunale di Bergamo

## sezione Esecuzioni Immobiliari

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Creditore Procedente** | | **METRO SPV srl** | |
| **Debitore** | | [redacted] | |
| **Titolo** | | **Mutuo ipotecario** | |
| **Atto di precetto (art. 480 c.p.c.** | Importo | € | 115 638,80 |
| **Pignoramento** | | | |
| | Data di notifica | 10/11/2014 | |
| | Data consegna cred. Proc. | 02/03/2015 | |
| | Nr. RG e RP della nota di trascrizione | 9729/6848 | |
| | Data di Trascrizione | 13/03/2015 | |
| **Iscrizione a ruolo** | Termine calcolato | | |
| Scadenza in festivo? no | Data deposito nota iscriz. | 06/03/2015 | |
| **Documentazione depositata** | titolo esecutivo | | si |
| | precetto | | si |
| | atto di pignoramento | | si |
| | nota di trascr. /ann. pign. | | si |
| | attestazione conformità della documentazione da parte del legale | | si |
| **Istanza di vendita** | Termine calcolato | | |
| Scadenza in festivo? no | Data deposito istanza v. | 04/05/2015 | |
| **Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.** | Termine calcolato | | |
| | Data dep. documentazione | 23/04/2015 | |
| | Ottenuta proroga del termine? | | si |
| | Numero immobili pignorati | | 5 |
| N. certificati di iscrizione e trascrizione depositati e visure catastali | | | 2 |
| Certificato notarile e visure catastali | | | 2 |
| **Individuazione beni pignorati (es. p.m., p.ed. ...)** | *Compendio immobiliare sito a Cologno al Serio Bg, Via T. Tasso n. 24, identificato al N.C.E.U. al foglio 9, particella 7765, Villino; particella 7768 sub. 1 Autorimessa; Area urbana part. 7768 sub. 2; part. 7769 sub. 2; part. 7771.* | | |
| **DOCUMENTI MANCANTI** | | | |
| | Nome | | (si/no) |
| Notifica ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti | | | no |
| | | | |
| | | | |
| Notifica ex. art.599 c.p.c. ai comproprietari | Nome | | (si/no) |
| | | | no |
| | | | |
| | | | |
| Annotazione altri pignoramenti | Nome | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009