

TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Es. Imm. N.947/14;

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. Giovanni PANZERI

\*\*\*

Procedura esecutiva immobiliare promossa da Intesa San Paolo S.p.a., con sede sociale in Torino, Piazza San Carlo 156, C.F. e numero iscrizione nel Registro Imprese di Torino 00799960158, P.Iva 01810700152, in persona del Dr. Teodolfo Gallucci nato a Ischia il 6 febbraio 1971, nella sua qualità di procuratore,

difesa dall'Avv. Valter Gentili (Codice Fiscale GNT VTR 63P01 A794U) e domiciliata presso il di lui Studio in Bergamo Via Sant'Antonino 20, pec valter.gentili@bergamo.pecavvocati.it,

contro il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] debitore esecutato;

Esecuzione immobiliare N. 947/14.

\*\*\*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

\*\*\*

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Giovanni PANZERI

Il sottoscritto Ing. Andrea Vannoni con studio in via Donatori di Sangue 7 - 24065 Lovere (BG), cell 339.2002065, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n.2962, iscritto all'Albo dei



Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, nominato C.T.U. nella causa  
di cui in epigrafe, presenta la seguente

### **RELAZIONE di PERIZIA**

#### **1. ASPETTI PROCESSUALI DELL'INDAGINE PERITALE**

##### **1.1. NOMINA DEL C.T.U.**

La S.V. ha nominato il sottoscritto quale CTU nella procedura in  
epigrafe; il giuramento e la formulazione del quesito sono avvenuti  
nell'udienza del 23.10.2015.

Nel giorno e ora indicati, il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Vannoni si  
proponeva innanzi al Giudice e, declinate le proprie generalità, prestava  
giuramento di rito.

##### **1.2. QUESITO RIVOLTO DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AL C.T.U.**

Nell'udienza del 23.10.2015, dopo il giuramento di rito, è stato posto  
al sottoscritto il seguente quesito:

*"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta  
necessaria:*

- 1. All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e  
più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di  
pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la  
vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa  
autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del  
frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente  
approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2. Ad una sommaria descrizione del bene;*
- 3. Per le costruzioni iniziate anteriormente al 01/09/1967, ove non sia*



reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio della costruzioni stesse.

4. Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 comma L. 47/1985 ovvero dall'art. 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
5. Per i terreni, alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 legge 47/85;
6. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero a predisporla ove mancante; provveda, in caso di



*difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

*7. All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;*

*8. All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*9. Alla determinazione del valore degli immobili pignorati;*

*10. Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini*



*e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

*11. All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;*

*12. All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

*13. All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;*

*14. All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

*15. Proceda, in caso di vendita degli immobili a redigere e presentare la nota di voltura catastale;*

*16. Al deposito di separata e succinta descrizione del lotto o dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima attribuitogli, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;"*

### 1.3. TERMINE CONCESSO PER IL DEPOSITO DELLA RELAZIONE

#### PERITALE

La S.V. ha assegnato termine per il deposito della relazione fino al quarantacinquesimo giorno prima dell'udienza fissata per il 26.02.2016, e quindi fino al 12.01.2016.

### 1.4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente il C.T.U. procedeva a un'attenta consultazione dei documenti scaricati dal sito del Tribunale di Bergamo al fine di ben comprendere i motivi di causa e pianificare le indagini da compiere.

Una volta formulato un quadro sufficientemente chiaro procedeva secondo la forma di legge, alla convocazione della parte creditrice e debitrice, a mezzo raccomandata (All.1), presso i luoghi di esecuzione siti in via Colle Aperto n.12/a in Comune di Sovere (BG), per il giorno 13 Novembre 2015 alle ore 9.00.

Il giorno e all'ora stabilita, sui luoghi esecutati non era presente alcuna persona e nell'impossibilità di procedere si è consegnata a mano una lettera informativa (All 1) nella buca delle lettere, con richiesta di contatto.

Non avendo risposta si sono cercati nuovi contatti tramite documentazione fornita dall'Avv. Gentili Valter, difensore della Intesa San Paolo S.p.a.. Grazie alla mail e al numero di cellulare fornita, si è preso contatto con il Sig. [REDACTED] il quale si è reso disponibile per il sopralluogo il giorno 11.12.2015.

Il giorno indicato, sui luoghi esecutati era presente il Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario, che ha accompagnato il C.T.U. nel sopralluogo.



Nel corso del sopralluogo, dopo aver dato lettura di tutti i quesiti, il CTU, con particolare riferimento ai punti 7, 10, 12 e 14, ha proceduto ad un attento esame dell'unità immobiliare, al rilievo sommario di tutti i locali e a produrre una congrua documentazione fotografica degli stessi redigendo un verbale di sopralluogo (All.1).

Durante le operazioni peritali sui luoghi eseguiti, si è proceduto a verificare le planimetrie catastali e di Concessione Edilizia, richiesta in Municipio del Comune di Sovere (BG), per rispondere ai quesiti, in particolare riferimento ai punti 3, 4, 13 e 14 (estremi della Licenza di Costruire; Planimetrie di progetto...).

#### **1.5. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ESAMINATA**

Il sottoscritto CTU ha esaminato i documenti agli atti e cioè i fascicoli di causa e le relative produzioni di parte, consistente in Atto di Pignoramento immobiliare, Documentazione Notarile, Nota di trascrizione dell'Agenzia del Territorio, Istanza di vendita nonché ricorso per intervento nell'esecuzione immobiliare. Si è pure dato incarico a Geometra di fiducia per ritrovare la scheda catastale non allegata ai documenti di causa.

#### **1.6 RIASSUNTO DEI FATTI DI CAUSA**

In data 15/7/2014 veniva notificato al Sig. [REDACTED] atto giudiziale di precetto ove si intimava il pagamento della somma complessiva di € 224.779,66 oltre interessi convenzionali e di mora contrattualmente dovuti e spese maturande.

Nulla essendo stato adempiuto in data 20/8/2014 veniva notificato al debitore atto di pignoramento immobiliare ove si provvedeva a pignorare gli immobili di proprietà del medesimo siti in Comune di Sovere



alla Via Colle Aperto 12/a e più precisamente, sui seguenti beni immobili:

- 1) Terreno, foglio 9, part. 722, cons. 2 are 92 centiare
- 2) Terreno, foglio 9, part. 723, cons. 9 are 20 centiare
- 3) Terreno, foglio 9, part. 885, cons. 18 ettari 21 are 20 centiare

Beni (oggi soppressi) sui quali fu costituita l'originaria ipoteca iscritta in data 13/10/2003 RG 52976/RP 13602; terreni sui quali è stato costruito il villino unifamiliare composto da un'abitazione con piscina e da autorimessa con 4 posti auto individuati

- 1) Abitazione, foglio 3, part. 1137 sub 1, cat. A7, vani 15, T-1;
- 2) Autorimessa, foglio 3, part. 1137 sub 2, cat. C6, mq 78.

Il suddetto pignoramento veniva trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 9/9/2014 (RG n.32735 e RP 23734).

In data 17.02.2015 la [REDACTED] r.l., con sede legale in Milano, [REDACTED] numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale 08179900967, iscritta al n. 35081.9 dell'elenco delle [REDACTED] costituito ai sensi dell'art. 4 del Provvedimento della Banca d'Italia del 19 aprile 2011, rappresentata e difesa dagli avv. Benedetto Gargani (cod. fisc. GRGBDT57T21Z694E) e Guido Gargani (cod. fisc. GRGGDU63B25H501D), interveniva nella suddetta procedura esecutiva, chiedendo di partecipare alla assegnazione e/o alla distribuzione di quanto ricavato dalla espropriazione, in via chirografaria, nei confronti del sig. [REDACTED] per l'importo di €44.819,99, oltre interessi così come convenzionalmente pattuiti a decorrere dal 1° gennaio 2014, nei limiti del tasso soglia, nonché spese, competenze ed



onorari del presente intervento e della relativa procedura.

## 2. RISPOSTA AI QUESITI

### 2.1. Risposta al primo quesito: identificazione dei beni

I beni oggetto di Atto di pignoramento al Tribunale di Bergamo sono relativi alle unità site in Comune di Sovere alla Via Colle Aperto 12/a, al catasto di detto Comune come:

- 1) Terreno, foglio 9, part. 722, cons. 2 are 92 centiare (soppresso);
- 2) Terreno, foglio 9, part. 723, cons. 9 are 20 centiare (soppresso);
- 3) Terreno, foglio 9, part. 885, cons. 18 ettari 21 are 20 centiare (soppresso);
- 4) Abitazione, foglio 3, part. 1137 sub 1, cat. A7, vani 15, T-1;
- 5) Autorimessa, foglio 3, part. 1137 sub 2, cat. C6, mq 78.

Per la natura dei beni in oggetto, questi non sono divisibili.

### 2.2. Risposta al secondo quesito: descrizione sommaria

Caratteristiche della zona: l'unità immobiliare residenziale è sita in via Colle Aperto n.12/a nel Comune di Sovere (BG). L'area è a carattere residenziale, con servizi primari e secondari.

La Strada Provinciale S.P.53 di via Costituzione tra Lovere e Clusone dista solo 400 m. Nonostante la vicinanza a strade trafficate, la zona è molto tranquilla.

I terreni pignorati sono stati soppressi in seguito all'edificazione dell'unità residenziale in oggetto.

Trattasi di villa su due livelli con piscina esterna e autorimessa interrata. L'unità gode di accesso esclusivo, direttamente su via Colle Aperto.



L'autorimessa interrata è per 4 autovetture e dispone di area di manovra esclusiva di profondità di 5.0m per l'intera larghezza del box pari a circa 11.00m. Dall'interno del box si accede ad una scala di accesso alla villa. Si dispone anche di entrata pedonale con cancello separato e scala esterna. Al piano terra prendono posto un disimpegno di mq 3,70 da cui si ha accesso ad un soggiorno con cucina e zona pranzo senza soluzione di discontinuità complessivamente di 80,36 mq, un bagno di 4,80 mq, tre ripostigli di 3,31 mq complessivi ed un ulteriore disimpegno di mq 3,70. Allo stesso livello prende posto anche un seminterrato con camera, studio, ripostiglio e lavanderia di 76,47 mq complessivi e il locale caldaia di 6,75 mq con accesso dall'esterno. Attraverso una scala si accede al secondo piano, dove prendono posto un disimpegno di 13,90 mq, quattro camere da letto di cui la padronale di 24,72 mq con bagno di 18,04 mq, e altre due da 14,28 mq, e una da 14,79mq, con due bagni in comune di 5,22 mq e 4,41 mq. Esternamente troviamo un porticato e marciapiede di 33,8mq, una piscina di 51,04 mq e un giardino con vialetto d'ingresso complessivamente di circa 700 mq.

### **2.3. Risposta al terzo e quarto quesito: Licenza Edilizia**

Il fabbricato in via Colle Aperto n.12/a in Comune di Sovere (BG), costituita da villa singola con piscina e autorimessa interrata, è stato costruito in seguito a domanda di Permesso di Costruire presentata in data 18.08.2003 Prot. 7808 e integrazione in data 07.10.2003 Prot. 9290, e rilasciato il 16.10.2003 dal Comune di Sovere (BG) il Permesso di Costruire n.46/2003 Pratica n.94/2003.

Le opere allo stato attuale, non sono esattamente conformi alle



planimetrie catastali del 04.04.2005 (Allegato 3), e al progetto presentato e approvato in Comune di Sovere, per piccole modifiche consistenti in spostamento del locale caldaia, realizzazione di camera, studio, lavanderia e ripostiglio nel locale di sgombero al piano terra/seminterrato e non realizzazione di tramezza al piano primo con unione di due camere in una. Tali opere costituiscono un abuso minore e necessitano di Permesso di Costruire in Sanatoria per essere regolarizzate, per cui la sanzione prevista è pari a 516,00 euro. Inoltre la camera e lo studio al piano seminterrato non possiedono i requisiti minimi di aereoilluminazione, per cui possono avere destinazione diverse da quella preposta al momento della redazione della presente perizia.

#### **2.4. Risposta al quinto quesito: destinazione urbanistica terreni**

I terreni specificati nell'atto di pignoramento sono stati soppressi in seguito all'edificazione dell'unità suddetta.

#### **2.5. Risposta al sesto quesito: dati catastali**

Da una verifica catastale risulta che l'immobile residenziale pignorato oggetto della presente procedura risulta censito al Catasto Urbano al foglio 3 del Comune di Sovere (BG) alla part. 1137 sub 1, cat. A7, vani 15, T-1, l'abitazione con piscina e alla part. 1137 sub 2, cat. C6, mq 78 l'autorimessa, e risultano intestati per la quota di intera proprietà al Sig.

[REDAZIONE]

Le opere allo stato attuale, non sono esattamente conformi alle planimetrie catastali del 04.04.2005 (Allegato 3), e al progetto presentato e

approvato in Comune di Sovere, per piccole modifiche consistenti in spostamento del locale caldaia, realizzazione di camera, studio, lavanderia e ripostiglio nel locale di sgombero al piano terra/seminterrato e non realizzazione di tramezza al piano primo con unione di due camere in una. Tali opere costituiscono un abuso minore e necessitano di Permesso di Costruire in Sanatoria per essere regolarizzate, per cui la sanzione prevista è pari a 516,00 euro. Inoltre la camera e lo studio non possiedono i requisiti minimi di aereosufficienza, per cui possono avere destinazione diverse da quella preposta al momento della redazione della presente perizia.

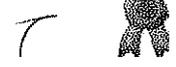
#### **2.6. Risposta al settimo quesito: accertamento degli intestatari**

Da una verifica della Documentazione dell'Agenzia del Territorio all'Atto della notifica del pignoramento il Sig. [REDACTED], risultava [REDACTED], risultava intestatario dell'unità immobiliare al catasto come foglio 3 del Comune di Sovere (BG) alla part. 1137 sub 1, cat. A7, vani 15, T-1, l'abitazione con piscina e alla part. 1137 sub 2, cat. C6, mq 78 l'autorimessa per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.

#### **2.7. Risposta all'ottavo quesito: accertamento della provenienza dei beni**

Da una verifica dei certificati storici per l'immobile, dell'Agenzia del Territorio, risultano tutti i passaggi di proprietà e le iscrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

In particolare l'unità immobiliare composta da villa unifamiliare con piscina e autorimessa sopra descritta, identificata al catasto fabbricati del Comune di Sovere in via Colle Aperto n.12/a, al foglio 3, alla part. 1137 sub 1, cat. A7, vani 15, T-1, l'abitazione con piscina e alla part. 1137 sub 2, cat.



C6, mq. 78 l'autorimessa, risulta intestata per la intera proprietà al Sig.

[REDACTED]

[REDACTED]

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Sovere (1873 A), distinte al Catasto Terreni al foglio 9 particella 722 natura T di are 2.30, particella 723 natura T di are 9.20 e particella 885 natura T di are 0.20, è pervenuta al signor [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notaio Francesco Frassoldati di Bergamo del 30/9/2003 repertorio n. 194607, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 13/10/2003 ai nn. 52975 registro generale e 32828 registro particolare.

Ai signori [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni, la proprietà di un appezzamento di terreno in Comune di Sovere sezione censuaria di Sellere della estensione complessiva di are 11.70, costituito da tre singole particelle distinte in Catasto al mappale 723 di are 9.20, mappale 885 di are 0.20 e mappale 722 di are 2.30, è pervenuta indivisa ed in parti uguali, dal signor [REDACTED]

[REDACTED] con l'atto di compravendita per notaio Rolando Boni di Bergamo del 7/11/1991 repertorio n. 119727, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 7/12/1991 ai nn. 35929 registro generale e 27020 registro particolare.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento



sopra indicato, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

1) iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 52976 registro particolare n. 13602 del 13/ 10/2003 di Euro 560.000,00 a favore Sanpaolo IMI S.p.A. con sede in Torino C.F. 06210280019, domicilio ipotecario eletto in Torino alla Piazza San Carlo n. 156, contro [REDACTED] in virtù di atto per notaio Francesco Frassoldati di Bergamo del 30/9/2003 repertorio n. 194608. Mutuo fondiario di Euro 280.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Sovere (I873 A), distinte al Catasto Terreni al foglio 9 particella 722 natura T di are 2.30, particella 723 natura T di are 9.20 e particella 885 natura T di are 0.20; Annotazione: registro generale n. 68217 registro particolare n. 11094 del 26/10/2005. Erogazione a saldo.

2) trascrizione costituzione di fondo patrimoniale registro generale n. 60178 registro particolare n. 38069 del 29/9/2005 a favore di [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto per notaio Francesco Frassoldati di Bergamo del 15/9/2005 repertorio n. 200986. I coniugi in regime di separazione di beni [REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del codice civile, destinando a far fronte ai bisogni della famiglia le unità immobiliari in Sovere, alla Via Colle Aperto, distinte al Catasto



Fabbricati alla Sezione Urbana SE al foglio 3 particella 1137 sub. 1  
natura A7 di 15 vani al piano T-1 e particella 1137 sub. 2 natura  
C6 di mq. 78 al piano SI , di proprietà per l'intero del signor  
[REDACTED] Annotazione: registro generale n. 60077 registro  
particolare n. 12550 dell' 1/12/2011, in virtù di atto giudiziario  
dell'Agenzia del Territorio di Bergamo dell'8/11/2011 repertorio  
n. 33061/20 11. Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale di  
revoca di atti soggetti a trascrizione in data 8/11/2011 ai nn.  
55687 registro generale e 33061 registro particolare.

3) iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 49682  
registro particolare n. 10223 dell' 1/8/2008 di Euro 285.000,00 a  
favore Credito Valtellinese S.C. con sede in Sondrio C.F.  
00043260140, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] di decreto  
ingiuntivo del Tribunale di Sondrio del 23/7/2008 repertorio n.  
4074. A garanzia della somma di Euro 222.073,60. Ipoteca, tra le  
altre, su: intera proprietà delle unità immobiliari in Sovere,  
distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana SE al foglio 3  
particella 1137 sub. 1 natura A7 di 15 vani e particella 1137 sub.  
2 natura C6 di mq. 78 e al Catasto Terreni (1873 B) al foglio 9  
particella 1138 natura T di are 0.05, particella 1139 natura T di  
are 0.35 e particella 1141 natura T di are 1.00, di proprietà del  
signor [REDACTED] Annotazioni: registro generale n. 17376



registro particolare n. 3316 del 19/4/2012, in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile di Bergamo del 13/3/2012.

Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Fara Gera D'Adda, distinta al Catasto Terreni al foglio 1 particella 2190; registro generale n. 39648 registro particolare n. 5889 del 15/10/2013, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bergamo del 23/7/2013. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Treviolo, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana CU al foglio 3 particella 3119 subalterni 11 e 13; registro generale n. 21631 registro particolare n. 2469 del 13/6/2014, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bergamo del 17/3/2014. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Treviolo, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana CU al foglio 3 particella 3119 sub. 9.

- 4) iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 20505 registro particolare n. 3507 del 16/4/2009 di Euro 98.316,90 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena alla Piazza Salimbeni n. 3, contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo del 24/3/2009 repertorio n. 1662 a garanzia della somma di Euro 83.936,90. Ipoteca, tra le altre, su: intera proprietà delle unità immobiliari in Sovere,



distinte al Catasto Terreni al foglio 9 particella 722 natura T di are 2.92, particella 723 natura T di are 9.20, particella 885 natura T di ha 18.21.20 e distinte al Catasto Fabbricati, alla Via Colle Aperto, alla Sezione Urbana SE al foglio 3 particella 1137 sub. 1 natura A7 di 15 vani al piano T-1 e particella 1137 sub. 2 natura C6 di mq. 78 al piano S1, di proprietà del signor [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

5) iscrizione registro generale n. 41476 registro particolare n. 6880 del 7/7/2009

6) iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 20507 registro particolare n. 3509 del 16/4/2009 di Euro 124.546,57 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena alla Piazza

Salimbeni n. 3, contro [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo del 31/3/2009 repertorio n. 1691. Ipoteca, tra le altre, su: intera proprietà delle unità immobiliari in Sovere, distinte al Catasto Terreni al foglio 9 particella 722 natura T di are 2.92, particella 723 natura T di are 9.20, particella 885 natura T di ha 18.21.20 e distinte al Catasto Fabbricati, alla Via Colle Aperto, alla Sezione Urbana SE al foglio 3 particella 1137 sub. 1



natura A7 di 15 vani al piano T-1 e particella 1137 sub. 2 natura

C6 di mq. 78 al piano S1, di proprietà del signor [REDACTED]

Annotazione: registro generale n. 42716 registro particolare n.

6367 dell'8/ 11/2013, in virtù di scrittura privata per notaio Lilia

Rottoli di Melegnano del 29/10/2013. Restrizione di beni relativi

alle unità immobiliari in Cenate Sotto, distinte al Catasto

Fabbricati al foglio 10 particella 4025 subalterni 9, 11, 14 e 23.

7) iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 20508

registro particolare n. 3510 del 16/4/2009 di Euro 293.633,41 a

favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena

C.F. 00884060526 , domicilio ipotecario eletto in Siena alla Piazza

Salimbeni n. 3, contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in virtù di

decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo del 24/3/2009

repertorio n. 1664 a garanzia della somma di Euro 256.609,41.

Ipoteca, tra le altre, su: intera proprietà delle unità immobiliari in

Sovere, distinte al Catasto Terreni al foglio 9 particella 722 natura

T di are 2.92, particella 723 natura T di are 9.20, particella 885

natura T di ha 18.21.20 e distinte al Catasto Fabbricati, alla Via

Colle Aperto, alla Sezione Urbana SE al foglio 3 particella 1137

sub. 1 natura A7 di 15 vani al piano T-1 e particella 1137 sub. 2

natura C6 di mq. 78 al piano S1, di proprietà del signor

[REDACTED]



8) iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 20509  
registro particolare n. 3511 del 16/4/2009 di Euro 51.385,81 a  
favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena  
C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena alla Piazza  
Salimbeni n. 3, contro [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo del  
24/3/2009 repertorio n. 1663 a garanzia della somma di Euro  
43.231,07. Ipoteca, tra le altre, su: intera proprietà delle unità  
immobiliari in Sovere, distinte al Catasto Terreni al foglio 9  
particella 722 natura T di are 2.92, particella 723 natura T di are  
9.20, particella 885 natura T di ha 18.21.20 e distinte al Catasto  
Fabbricati, alla Via Colle Aperto, alla Sezione Urbana SE al foglio  
3 particella 1137 sub. 1 natura A7 di 15 vani al piano T-1 e  
particella 1137 sub. 2 natura C6 di mq. 78 al piano S1, di  
proprietà del signor [REDACTED]

9) trascrizione verbale di pignoramento immobili registro  
generale n. 71092 registro particolare n. 44758 del 29/10/2009 a  
favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale  
di Bergamo del 21/9/2009 repertorio n. 1964. Pignoramento tra



gli altri, su: intera proprietà delle unità immobiliari in Sovere,  
distinte al Catasto Terreni al foglio 9 particella 722 natura T di  
are 2.92, particella 723 natura T di are 9.20, particella 885 natura  
T di ha 18.21.20 e distinte al Catasto Fabbricati, alla Via Colle  
Aperto, al foglio 3 particella 1137 sub. 1 natura A7 al piano T-1 e,  
particella 1137 sub. 2 natura C6 di mq. 78 al piano S-1, di  
proprietà del signor [REDACTED]

10) / trascrizione verbale di pignoramento immobili registro  
generale n. 46719 registro particolare n. 27254 del 16/9/2011 a  
favore [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bergamo  
del 13/7/2011 repertorio n. 2099. Pignoramento su: intera  
proprietà delle unità immobiliari in Sovere, alla Via Colle  
Aperto, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana SE al  
foglio 3 particella 1137 sub. 1 natura A7 di 15 vani e particella  
1137 sub. 2 natura C6 di mq. 78.

11) trascrizione revoca atti soggetti a trascrizione registro  
generale n. 55687 registro particolare n. 33061 dell'8/11/2011 a  
favore Finanziaria San Giacomo S.p.A. con sede in Sondrio,

[REDACTED] di domanda degli  
Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Clusone del 19/6/2011  
repertorio n. 637/2011. Domanda giudiziale volta a dichiarare, in  
via principale, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 2901 e



seguenti del codice civile, l'inefficacia nei confronti della Finanziaria San Giacomo S.p.A., dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale per notaio Francesco Frassoldati del 15/9/2010 repertorio n. 200986, avente ad oggetto le unità immobiliari in Sovere, alla Via Colle Aperto n. 12/A, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 1137 sub. 1 natura A7 di 15 vani al piano T-1, particella 1137 sub. 2 natura C6 di mq. 78 al piano S1 e distinte al Catasto Terreni al foglio 9 particelle 1138, 1139 e 1141 natura T, di proprietà esclusiva del signor [REDACTED]

12) trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 32735 registro particolare n. 23734 del 9/9/2014 a favore di Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro [REDACTED]

dell'Ufficiale Giudiziario di Bergamo del 20/8/2014 repertorio n. 7759. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Sovere, distinte al Catasto Terreni al foglio 9 particella 722 natura T di are 2.92, particella 723 natura T di are 9.20, particella 885 natura T di ha 18.21.20 e distinte al Catasto Fabbricati, alla Via Colle Aperto n 12/A, al foglio 3 particella 1137 sub. 1 natura A7 di 15 vani al piano T-1 e particella 1137 sub. 2 natura C6 di mq. 78 al piano S1.

## **2.8. Risposta al nono quesito: determinazione del valore degli immobili**

STIMA "A" - Analitica per superfici

I beni oggetto di stima consistono nella intera proprietà di una villa



con piscina e autorimessa interrata in via Colle Aperto n.12/a in Sovere  
(BG).

Al fine di quantificarne la consistenza, si considerano le superfici  
catastali così come definite nell'Allegato C al D.P.R. 138 del 23 Mar 1998.

	Sup. reale	Coeff.	Sup. catastale
Disimpegni	7,40 mq	1	7,40 mq
Cucina, Soggiorno	88,48 mq	1	88,48 mq
ripostigli	4,02 mq	1	4,02 mq
Bagno	5,80 mq	1	5,80 mq
Scale interne	11,28 mq	1	11,28 mq
Camera+studio+Javand.+rip.	88,13 mq	1	88,13 mq
vano caldaia	6,75 mq	0,5	3,37 mq
Disimp. notte e ripostiglio	17,90 mq	1	17,90 mq
Camera 1	27,95 mq	1	27,95 mq
Camera 2	16,50 mq	1	16,50 mq
Camera 3	33,27 mq	1	33,27 mq
Bagni notte	11,50 mq	1	11,50 mq
Marciapiede e porticato	33,80 mq	0,25	8,45 mq
Piscina esterna	51,04 mq	1	51,04 mq
Giardino esclusivo	700,00 mq	0,15	105,00 mq
Autorimessa	80,04 mq	0,5	40,02 mq
Scale accesso da interrato	33,06 mq	0,5	16,53 mq
Area manovra	60,44 mq	0,25	15,11 mq
Loc. impianti piscina e imm.	16,43 mq	0,25	4,11 mq
<b>Totale superficie catastale</b>			<b>555,86 mq</b>



Totale superficie catastale (arrotondata) 556,00 mq

Le informazioni prese del mercato edilizio in zona sono confermate dai dati dell'Agenzia del Territorio, che stima tra i 1100 e i 1400 euro al mq per abitazioni civili in normale stato di conservazione. In considerazione della tipologia di villa singola circondata da verde con piantumazioni di valore, delle finiture di pregio, degli impianti e dei servizi, il tutto in stato conservativo ottimo, (vedasi documentazione fotografica), si considera il valore sopraindicato sottostimato e si indica un valore non inferiore ai 1950 euro al mq lordo per la vendita.

La stima "A" dell'immobile nella sua interezza è quindi:

$$556,00 \times 1950,00 = 639.800,00 \text{ euro}$$

VALORE DI STIMA "A" arrotondata 1.084.200,00 €

STIMA "B" - Analitica per capitalizzazione del reddito

Le informazioni prese del mercato edilizio in zona sono confermate dai dati dell'Agenzia del Territorio, che stima tra i 4,1 e i 5,8 euro al mq per abitazioni civili in normale stato di conservazione. Per la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione dei beni si stimano per l'unità in oggetto un valore non inferiore a 8,90 euro al mq di superficie nette al mese per locazione.

	Sup. netta	Coeff.	Sup. catastale netta
Disimpegni	6,40 mq	1	6,40 mq
Cucina, Soggiorno	80,36 mq	1	80,36 mq
ripostigli	3,31 mq	1	3,31 mq
Bagno	4,80 mq	1	4,80 mq
Scale interne	9,72 mq	1	9,72 mq



Camera+studio+lavand.+rip.	76,47 mq	1	76,47 mq
vano caldaia	6,75 mq	0,5	3,37 mq
Disimp. notte e ripostiglio	13,90 mq	1	13,90 mq
Camera 1	24,72 mq	1	24,72 mq
Camera 2	14,28 mq	1	14,28 mq
Camera 3	29,32 mq	1	29,32 mq
Bagni notte	9,63 mq	1	9,63 mq
Marciapiede e porticato	33,80 mq	0,25	8,45 mq
Piscina esterna	51,04 mq	1	51,04 mq
Giardino esclusivo	700,00 mq	0,15	105,00 mq
Autorimessa	72,60 mq	0,5	36,30 mq
Scale accesso da interrato	21,90 mq	0,5	10,95 mq
Area manovra	58,13 mq	0,25	14,53 mq
<u>Loc. impianti piscina e imm.</u>	<u>12,00 mq</u>	<u>0,25</u>	<u>3,00 mq</u>
Totale superficie			505,55 mq
Totale superficie (arrotondata)			505,00 mq
Reddito annuo lordo da affitto [8,9x12]			106,80 €/mq
Reddito annuo lordo da affitto totale			53.934,00 €
Spese varie (manutenzione, tasse, ecc...)			
(53.934,00 €/anno x 25%) =			13.483,50 €
Reddito annuo netto da affitto =			40.450,50 €
Saggio di capitalizzazione medio di zona			3,50 %
Valore di capitalizzazione (40.450,50 € : 3,50 %) =			1.155.728,57 €
VALORE DI STIMA "B" arrotondata			1.155.700,00 €
VALORE DI STIMA (salvo errori ed omissioni)			

$[(1.084.200,00 \text{ € stima A} + 1.155.700,00 \text{ € stima B}):2] = 1.119.950,00 \text{ €}$

**2.9. Risposta al decimo quesito: formazione di lotti**

Non si è ritenuto necessario la formazione di lotti per gruppi omogenei poiché le unità pignorate sono ben identificate catastalmente, con relative planimetrie del N.C.E.U. e non possono formare lotti separati.

**2.10. Risposta all'undicesimo quesito: divisibilità dei beni**

I beni pignorati non sono divisibili.

**2.11. Risposta al dodicesimo quesito: accertamento dello stato di possesso**

Nell'occasione della visita sui luoghi eseguiti si è potuto verificare che l'unità immobiliare è occupata dal Sig. [REDACTED] proprietario della vila con piscina e autorimessa in via Colle Aperto n.12/a in Sovere.

**2.12. Risposta al tredicesimo quesito: accertamento che i beni non siano oggetto di espropriazione**

Dagli accertamenti fatti risulta che gli immobili in oggetto non sono oggetto di espropriazione per Pubblica Utilità.

**2.13. Risposta al quattordicesimo quesito: planimetria e documentazione fotografica**

Durante le operazioni peritali si sono fotografati gli ambienti e si sono prese tutte le quote e misure che si sono confrontate con le planimetrie Catastali e di Concessione Edilizia. Le opere allo stato attuale, non sono esattamente conformi alle planimetrie catastali del 04.04.2005 (Allegato 3), e al progetto presentato e approvato in Comune di Sovere, per piccole modifiche consistenti in spostamento del locale caldaia, realizzazione di camera, studio, lavanderia e ripostiglio nel locale di sgombero al piano terra/seminterrato e non realizzazione di tramezza al piano primo con



unione di due camere in una. Tali opere costituiscono un abuso minore e necessitano di Permesso di Costruire in Sanatoria per essere regolarizzate, per cui la sanzione prevista è pari a 516,00 euro. Inoltre la camera e lo studio non possiedono i requisiti minimi di areoilluminazione, per cui possono avere destinazione diverse da quella preposta al momento della redazione della presente perizia. Si è redatta planimetria di rilievo delle parti non conformi. (Allegato 3).

#### **2.14. Risposta al quindicesimo quesito: nota di voltura catastale**

Non essendo stati rivenduti dal Sig. [REDACTED] le unità oggetto di pignoramento, non si necessita nota di voltura.

#### **2.15. Risposta al sedicesimo quesito: succinta descrizione del lotto**

I beni in oggetto di pignoramento sono così identificati:

1. Ubicazione e caratteristiche della zona: l'unità immobiliare residenziale è sita in via Colle Aperto n.12/a nel Comune di Sovere (BG). L'area è a carattere residenziale, con servizi primari e secondari. La Strada Provinciale S.P.53 di via Costituzione tra Lovere e Clusone dista solo 400 m. Nonostante la vicinanza a strade trafficate, la zona è molto tranquilla. I terreni pignorati sono stati soppressi in seguito all'edificazione dell'unità residenziale in oggetto.

1. Descrizione e consistenza: trattasi di villa su due livelli con piscina esterna e autorimessa interrata. L'unità gode di accesso esclusivo, direttamente su via Colle Aperto. L'autorimessa interrata è per 4 autovetture e dispone di area di manovra esclusiva di profondità di 5.0m per l'intera larghezza del box

apri a circa 11.00m. Dall'interno del box si accede ad una scala di accesso alla villa. Si dispone anche di entrata pedonale con cancello separato e scala esterna. Al piano terra prendono posto un disimpegno di mq 3,70 da cui si ha accesso ad un soggiorno con cucina e zona pranzo senza soluzione di discontinuità complessivamente di 80,36 mq, un bagno di 4,80 mq, tre ripostigli di 3,31 mq complessivi ed un ulteriore disimpegno di mq 3,70. Allo stesso livello prende posto anche un seminterrato con camera, studio, ripostiglio e lavanderia di 76,47 mq complessivi e il locale caldaia di 6,75 mq con accesso dall'esterno. Attraverso una scala si accede al secondo piano, dove prendono posto un disimpegno di 13,90 mq, quattro camere da letto di cui la padronale di 24,72 mq con bagno di 18,04 mq, e altre due da 14,28 mq, e una da 14,79mq, con due bagni in comune di 5,22 mq e 4,41 mq. Esternamente troviamo un porticato e marciapiede di 33,8mq, una piscina di 51,04 mq e un giardino con vialetto d'ingresso complessivamente di circa 700 mq. L'area catastale, intesa come area lorda commerciale, così come definite nell'Allegato C al D.P.R. 138 del 23 Mar 1998, risulta pari a 556,00 mq, come esplicitato al punto 2.9, mentre l'area netta commerciale risulta pari a 505,00 mq.

2. Quota di Proprietà: i beni oggetto di perizia risultano intestati al

Sig. 

 l'intera proprietà villa unifamiliare con piscina e autorimessa sopra descritta, identificata al catasto



Fabbricati del Comune di Sovere in via Colle Aperto n.12/a, al foglio 3, alla part. 1137 sub 1, cat. A7, vani 15, T-1, l'abitazione con piscina e alla part. 1137 sub 2, cat. C6, mq 78 l'autorimessa.

3. Identificazione catastale: I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sovere in via Colle Aperto n.12/a, al foglio 3, alla part. 1137 sub 1, cat. A7, vani 15, T-1, l'abitazione con piscina e alla part. 1137 sub 2, cat. C6, mq 78 l'autorimessa.

4. Estremi Licenze di Costruire: Il fabbricato in via Colle Aperto n.12/a in Comune di Sovere (BG), costituito da villa singola con piscina e autorimessa interrata, è stato costruito in seguito a domanda di Permesso di Costruire presentata in data 18.08.2003 Prot. 7808 e integrazione in data 07.10.2003 Prot. 9290, e rilasciato il 16.10.2003 dal Comune di Sovere (BG) il Permesso di Costruire n.46/2003 Pratica n.94/2003. Le opere allo stato attuale, non sono esattamente conformi alle planimetrie catastali del 04.04.2005 (Allegato 3), e al progetto presentato e approvato in Comune di Sovere, per piccole modifiche consistenti in spostamento del locale caldaia, realizzazione di camera, studio, lavanderia e ripostiglio nel locale di sgombero al piano terra/seminterrato e non realizzazione di tramezza al piano primo con unione di due camere in una. Da informazioni prese all'Ufficio Tecnico del Comune di Sovere si è accertato che tali lavori non sono stati denunciati e autorizzati e costituiscono un abuso minore, per il quale i proprietari non hanno mai richiesto condono. Si necessita, quindi di Permesso di Costruire in

Sanatoria per essere regolarizzate, per cui la sanzione prevista è pari a 516,00 euro. Inoltre la camera e lo studio non possiedono i requisiti minimi di areoilluminazione, per cui possono avere destinazione diverse da quella preposta al momento della redazione della presente perizia.

5. Valore attribuito: il valore di stima finale di tutti i beni immobili risulta pari a 1.119.950,00 € per la villa con piscina e autorimessa interrata al catasto come al sub. 1 del mappale 1137 cat. A7, vani 15, T-1 e sub. 2 part. 1137, cat. C6, mq 78 del foglio 3 del Comune di Sovere (BG).

6. Nell'occasione della visita sui luoghi eseguiti si è potuto verificare che i beni oggetto di perizia sono occupati dal Sig. XXXXXXXXXX, proprietario dei beni.

### 3. RISULTATI DELLE INDAGINI DEL CTU

Di seguito, sulla base delle analisi fatte, si riepilogano brevemente i risultati della perizia:

1. I beni oggetto di Atto di pignoramento al Tribunale di Bergamo sono relativi alla villa su due livelli con piscina esterna e autorimessa interrata sita in via Colle Aperto n.12/a nel Comune di Sovere (BG), al foglio 3 del Comune di Sovere (BG) al mappale 1137 Subalterno 1, cat. A7, vani 15, T-1, la villa con piscina e alla part. 1137 sub 2, cat. C6, mq 78 l'autorimessa.

2. L'immobile è sito in via Colle Aperto n.12/a in Comune di Sovere (BG). L'area è a carattere residenziale, con servizi primari e secondari. La Strada Provinciale S.P.53 di via Costituzione tra Sovere e Clusone dista solo 400 m. Nonostante la vicinanza a strade trafficate, la zona è molto tranquilla. I terreni pignorati sono stati soppressi in seguito all'edificazione dell'unità residenziale in oggetto. Trattasi di villa su due livelli con piscina esterna e autorimessa interrata. L'unità gode di accesso esclusivo, direttamente su via Colle Aperto. L'autorimessa interrata è per 4 autovetture e dispone di area di manovra esclusiva di profondità di 5.0m per l'intera larghezza del box apri a circa 11.00m. Dall'interno del box si accede ad una scala di accesso alla villa. Si dispone anche di entrata pedonale con cancello separato e scala esterna. Al piano terra prendono posto un disimpegno di mq 3,70 da cui si ha accesso ad un soggiorno con cucina e zona pranzo senza soluzione di discontinuità

complessivamente di 80,36 mq, un bagno di 4,80 mq, tre ripostigli di 3,31 mq complessivi ed un ulteriore disimpegno di mq 3,70. Allo stesso livello prende posto anche un seminterrato con camera, studio, ripostiglio e lavanderia di 76,47 mq complessivi e il locale caldaia di 6,75 mq con accesso dall'esterno. Attraverso una scala si accede al secondo piano, dove prendono posto un disimpegno di 13,90 mq, quattro camere da letto di cui la padronale di 24,72 mq con bagno di 18,04 mq, e altre due da 14,28 mq, e una da 14,79mq, con due bagni in comune di 5,22 mq e 4,41 mq. Esternamente troviamo un porticato e marciapiede di 33,8mq, una piscina di 51,04 mq e un giardino con vialetto d'ingresso complessivamente di circa 700 mq. L'area catastale, intesa come area lorda commerciale, così come definite nell'Allegato C al D.P.R. 138 del 23 Mar 1998, risulta pari a 556,00 mq, come esplicitato al punto 2.9, mentre l'area netta commerciale risulta pari a 505,00 mq.

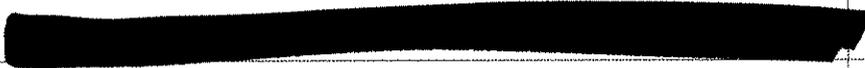
3. Il fabbricato in via Colle Aperto n.12/a, di cui al sub. 1 e 2 del mappale 1137 del foglio 3 del Comune di Sovere (BG), è stato costruito in seguito a domanda di Permesso di Costruire presentata in data 18.08.2003 Prot. 7808 e integrazione in data 07.10.2003 Prot. 9290, e rilasciato il 16.10.2003 dal Comune di Sovere (BG) il Permesso di Costruire n.46/2003 Pratica n.94/2003. Le opere allo stato attuale, non sono esattamente conformi alle planimetrie catastali del 04.04.2005 (Allegato 3), e al progetto presentato e approvato in Comune di Sovere, per



piccole modifiche consistenti in spostamento del locale caldaia, realizzazione di camera, studio, lavanderia e ripostiglio nel locale di sgombero al piano terra/seminterrato e non realizzazione di tramezza al piano primo con unione di due camere in una. Da informazioni prese all'Ufficio Tecnico del Comune di Sovere si è accertato che tali lavori non sono stati denunciati e autorizzati e costituiscono un abuso minore, per il quale i proprietari non hanno mai richiesto condono. Si necessita, quindi di Permesso di Costruire in Sanatoria per essere regolarizzate, per cui la sanzione prevista è pari a 516,00 euro. Inoltre la camera e lo studio non possiedono i requisiti minimi di areoilluminazione, per cui possono avere destinazione diverse da quella preposta al momento della redazione della presente perizia.

4. I terreni pignorati sono stati soppressi in seguito all'edificazione dell'unità residenziale in oggetto e non si necessita di certificato di destinazione urbanistica.

5. I beni oggetto di perizia e pignorati risultano intestati al Sig.



 per l'intera proprietà della villa con piscina e autorimessa interrata in Comune di Sovere in via Colle Aperto n.12/a al catasto come foglio 3 del Comune di Sovere (BG) al mappale 1137 Subalterno 1 e 2.

6. Da una verifica della Documentazione dell'Agenzia del Territorio all'Atto della notifica del pignoramento il debitore

risultava intestatario dei beni.

7. Da una verifica dei certificati storici per l'immobile dell'Agenzia del Territorio, risultano tutti i passaggi di proprietà e le iscrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, fino a risalire ai proprietari originali.

8. I beni oggetto di stima consistono nell'intera proprietà di una villa con piscina e autorimessa interrata, in via Colle Aperto n.12/a in Comune di Sovere (BG) al foglio 3, mappale 1137, Subalterno 1 e 2. Il valore di stima finale risulta pari a 1.119.950,00 €.

9. Non si è ritenuto necessario alla formazione di lotti per gruppi omogenei.

10. I beni pignorati non sono divisibili.

11. Nell'occasione della visita sui luoghi eseguita si è potuto verificare che i beni oggetto di perizia sono occupati dal Sig. [REDACTED] proprietario dei beni in oggetto.

12. Da un accertamento risulta che gli immobili in oggetto non sono oggetto di espropriazione per Pubblica Utilità.

13. Si allegano la documentazione fotografica e le planimetrie catastali, di concessione edilizia e di rilievo (Allegati 2 e 3).

14. Non essendo stato rivenduto dal Sig. [REDACTED] i beni oggetto di pignoramento, non si necessita nota di voltura.

\* \* \*



#### 4. BREVE NOTA FINALE.

Il sottoscritto, nella speranza di aver fornito esaurienti risposte ai quesiti sottoposti, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per fornire ogni eventuale chiarimento, ovvero per procedere ad integrazioni o supplementi se fosse necessario e richiesto.

Con Osservanza.

Lovere, 08.01.2016

Il C.T.U.

Ing. Andrea Vannoni

\*\*\*

#### 5. LISTA ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI PERIZIA:

- 1) Comunicazioni alle parti e Verbale di sopralluogo
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Planimetria catastali, planimetria di Concessione Edilizia e di rilievo.
- 4) Separata e succinta descrizione: quadro tipo di identificazione catastale

\*\*\*



TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Es. Imm. N.947/14;

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. Giovanni PANZERI

\* \* \*

Procedura esecutiva immobiliare promossa da Intesa San Paolo S.p.a., con sede sociale in Torino, Piazza San Carlo 156, C.F. e numero iscrizione nel Registro Imprese di Torino 00799960158, P.Iva 01810700152, in persona del Dr. Teodolfo Gallucci nato a Ischia il 6 febbraio 1971, nella sua qualità di procuratore,

difesa dall'Avv. Valter Gentili (Codice Fiscale GNT VTR 63P01 A794U) e domiciliata presso il di lui Studio in Bergamo Via Sant'Antonino 20, pec valter.gentili@bergamo.pecavvocati.it,

contro il Sig.   
  


Esecuzione immobiliare N. 947/14.

\* \* \*

**ALLEGATO 1: COMUNICAZIONI ALLE PARTI  
E VERBALE DI SOPRALLUOGO**

\* \* \*



TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Es. Imm. N.947/14;

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. Giovanni PANZERI

\*\*\*

Procedura esecutiva immobiliare promossa da Intesa San Paolo S.p.a., con sede sociale in Torino, Piazza San Carlo 156, C.F. e numero iscrizione nel Registro Imprese di Torino 00799960158, P.Iva 01810700152, in persona del Dr. Teodolfo Gallucci nato a Ischia il 6 febbraio 1971, nella sua qualità di procuratore,

difesa dall'Avv. Valter Gentili (Codice Fiscale GNT VTR 63P01 A794U) e domiciliata presso il di lui Studio in Bergamo Via Sant'Antonino 20, pec valter.gentili@bergamo.pecavvocati.it,

contro il Sig.   
  


Esecuzione immobiliare N. 947/14.

\*\*\*

**ALLEGATO 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

\*\*\*



TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Es. Imm. N.947/14;

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. Giovanni PANZERI

\*\*\*

Procedura esecutiva immobiliare promossa da Intesa San Paolo S.p.a., con sede sociale in Torino, Piazza San Carlo 156, C.F. e numero iscrizione nel Registro Imprese di Torino 00799960158, P.Iva 01810700152, in persona del Dr. Teodolfo Gallucci nato a Ischia il 6 febbraio 1971, nella sua qualità di procuratore,  
difesa dall'Avv. Valter Gentili (Codice Fiscale GNT VTR 63P01 A794U) e domiciliata presso il di lui Studio in Bergamo Via Sant'Antonino 20, pec valter.gentili@bergamo.pecavvocati.it,

contro il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] debitore esecutato;

Esecuzione immobiliare N. 947/14.

\*\*\*

**ALLEGATO 3: PLANIMETRIA CATASTALI, PLANIMETRIE, SEZIONI E  
PROSPETTI DI CONCESSIONE EDILIZIA E PLANIMETRIA DI RILIEVO**

\*\*\*



INDICE DELLA RELAZIONE DEL C.T.U.

<b>1. Aspetti processuali dell'indagine peritale</b>	<b>pag. 2</b>	
1.1 Nomina del CTU	pag. 2	
1.2 Quesito rivolto dal Giudice al CTU	pag. 2	
1.3 Termine concesso per il deposito della relazione peritale	pag. 6	
1.4 Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 6	
1.5 Documentazione acquisita ed esaminata	pag. 7	
1.6 Riassunto dei fatti di causa	pag. 7	
<b>2. Risposta ai quesiti</b>	<b>pag. 9</b>	
2.1 Risposta al primo quesito	pag. 9	
.....		
2.16 Risposta al sedicesimo quesito	pag. 26	
<b>3. Risultati dell'indagine del CTU</b>	<b>pag. 30</b>	
<b>4. Breve nota finale</b>	<b>pag. 34</b>	
<b>5. Lista Allegati</b>	<b>pag. 34</b>	



STUDIO DI INGEGNERIA Ing. Andrea VANNONI

Via Donatori di Sangue, 7 Lovere (BG); Cell.339.2002065; e-mail:vannoniandrea@hotmail.com; pec: andrea.vannoni@in\_gpec.eu

---

Lovere 04/11/2015

Spett.le.  
Intesa San Paolo S.p.a.  
Piazza San Carlo 156  
10123 Torino

pec.

Egr.  
Avv. Valter Gentili  
Via Sant'Antonino n.20  
24122 Bergamo  
Pec:valter.gentili@bergamo.pecavvocati.it

---

**Oggetto: Indetta operazioni peritali e richiesta acconto CTU 947/14**

**Riferimento: Tribunale di Bergamo- esecuzione immobiliare n. 947/14 promossa da  
Intesa San Paolo s.p.a. contro [REDACTED]**

Nella procedura in oggetto, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Panzeri Giovanni, ha nominato il sottoscritto come Consulente Tecnico d'Ufficio e ho prestato giuramento innanzi al Giudice il 23/10/2015.

Comunico che la data per le operazioni peritali è fissata per **venerdì 13 Novembre 2015** alle ore **9.00** presso i luoghi di esecuzione in **Comune di Sovere (Bg), Via Colle Aperto 12/a**.

La Intesa San Paolo s.p.a., in quanto procedente e secondo quanto concesso dal Giudice dell'Esecuzione, è invitata a farmi pervenire, entro la data del sopralluogo, il versamento dell'acconto pari a € 534,40 così calcolato: € 500 + 4 % Inarcassa + 22 % IVA – 20% ritenuta d'acconto; vedi fattura.

L'acconto è da effettuarsi attraverso bonifico bancario utilizzando i seguenti estremi:

Cariparma filiale di Lovere

ABI: 06230; CAB: 53171; Codice BIC: CRPPIT2P318; CONTO 464533/50;

IBAN: IT 41 X 06230 53171 0000 46453350

Intestato a [REDACTED]

Cordiali Saluti

Il consulente tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Andrea Vannoni

f

STUDIO DI INGEGNERIA Ing. Andrea VANNONI

Via Donatori di Sangue, 7 Lovere (BG); Cell.339.2002065; e-mail:vannoniandrea@hotmail.com; pec: andrea.vannoni@ingpec.eu

---

Lovere 04/11/2015

Spett.le.  
MAGNETE SECURITISATION S.r.l.  
Via San Prospero 4  
Milano

pec.

Egr.  
Avv. Giuseppe Ravasio  
Via Masone 3  
Bergamo  
Pec: avvgiusepperavasio@cnfpec.it

---

**Oggetto: Indetta operazioni peritali e richiesta acconto CTU 947/14**  
**Riferimento: Tribunale di Bergamo- esecuzione immobiliare n. 947/14 promossa da**  
**Intesa San Paolo s.p.a. contro [REDACTED]**

Nella procedura in oggetto, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Panzeri Giovanni, ha nominato il sottoscritto come Consulente Tecnico d'Ufficio e ho prestato giuramento innanzi al Giudice il 23/10/2015.

Comunico che la data per le operazioni peritali è fissata per **venerdì 13 Novembre 2015** alle ore **9.00** presso i luoghi di esecuzione in **Comune di Sovere (Bg), Via Colle Aperto 12/a.**

Cordiali Saluti

Il consulente tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Andrea Vannoni

f

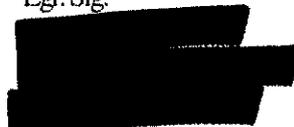
STUDIO DI INGEGNERIA Ing. Andrea VANNONI

Via Donatori di Sangue, 7 – 24065 Lovere (BG) - Cell.339.2002065; Tel/Fax 035.960335; e-mail:vannoniandrea@hotmail.com

---

Lovere 04/11/2015

Egr. Sig.



---

**Oggetto: Comunicazione inizio operazioni peritali CTU 947/14**  
**Riferimento: Tribunale di Bergamo- esecuzione immobiliare n. 947/14 promossa da**  
**Intesa San Paolo s.p.a. contro [redacted]**

Nella procedura in oggetto, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Panzeri Giovanni, ha nominato il sottoscritto come Consulente Tecnico d'Ufficio e ho prestato giuramento innanzi al Giudice il 23/10/2015.

Comunico che la data per le operazioni peritali è fissata per **venerdì 13 Novembre 2015** alle ore **9.00** presso i luoghi di esecuzione in **Comune di Sovere (Bg), Via Colle Aperto 12/a.**

Se nessuna persona della parte in causa, né suoi procuratori, dovesse essere presente e i luoghi non fossero visitabili il giorno prescelto, si chiede un gentile cenno telefonico per riorganizzare l'incontro (cell. 339.2002065).

In assenza di comunicazioni, se dovesse essere impossibile visitare i luoghi, l'esperto ha il dovere di avvisare tempestivamente il Giudice, ciò per consentire la nomina di altro custode ex art. 559 c.p.c. per l'accesso forzoso alle unità immobiliari oggetto di perizia.

Cell: 339.2002065

e-mail: [vannoniandrea@hotmail.com](mailto:vannoniandrea@hotmail.com)

Cordiali Saluti

Il consulente tecnico d'Ufficio  
*Dott. Ing. Andrea Vannoni*

STUDIO DI INGEGNERIA Ing. Andrea VANNONI

Via Donatori di Sangue, 7 Lovere (BG); Cell.339.2002065; e-mail:vannoniandrea@hotmail.com; pec: andrea.vannoni@ingpec.eu

Lovere 13/11/2015

Lettera a mano

Egr. Sig.

---

**Oggetto: Comunicazione inizio operazioni peritali CTU 947/14**  
**Riferimento: Tribunale di Bergamo- esecuzione immobiliare n. 947/14 promossa da**  
**Intesa San Paolo s.p.a. contro [REDACTED]**

Nella procedura in oggetto, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Panzeri Giovanni, ha nominato il sottoscritto come Consulente Tecnico d'Ufficio e ho prestato giuramento innanzi al Giudice il 23/10/2015.

Con una lettera raccomandata (spedita anche come lettera ordinaria), avvertivo che la data di inizio delle operazioni peritali era fissata per **venerdì 13 Novembre 2015** alle ore **9.00** presso i luoghi di esecuzione in **Comune di Sovere (Bg), Via Colle Aperto 12/a**

Nella stessa lettera avvertivo che "*Se nessuna persona della parte in causa, né suoi procuratori, dovesse essere presente e i luoghi non fossero visitabili il giorno prescelto, si chiede un gentile cenno telefonico per riorganizzare l'incontro.*

*In assenza di comunicazioni, se dovesse essere impossibile visitare i luoghi, l'esperto ha il dovere di avvisare tempestivamente il Giudice, ciò per consentire la nomina di altro custode ex art. 559 c.p.c.*"

Stante la situazione odierna si chiede al proprietario o all'inquilino dell'appartamento, di essere contattato urgentemente (cell 339.2002065) per organizzare il sopralluogo per le seguenti operazioni peritali:

1. rilievo dell'unità immobiliare con congrua documentazione fotografica;
2. verifica del possesso dell'appartamento e dell'eventuale contratto di affitto;

In assenza di contatti immediati, dovrò contattare immediatamente il Giudice dell'Esecuzione per consentire la nomina di altro custode ex art. 559 c.p.c.

Si avvisa che il Giudice dell'Esecuzione, **ha autorizzato lo scrivente, all'accesso forzoso**, con l'ausilio di fabbro e con la presenza di forze dell'Ordine, nel caso in cui abbia tentato l'accesso per due volte consecutive a distanza di 15gg.

Cordiali saluti

Cell: 339.2002065

Il consulente tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Andrea Vannoni

STUDIO DI INGEGNERIA Ing. Andrea VANNONI

Via Donatori di Sangue, 7 – 24065 Lovere (BG) - Cell.339.2002065; Tel/Fax 035.960335; e-mail:vannoniandrea@hotmail.com

---

Lovere 19/11/2015

Egr. Sig.



---

**Oggetto: Comunicazione inizio operazioni peritali CTU 947/14**  
**Riferimento: Tribunale di Bergamo- esecuzione immobiliare n. 947/14 promossa da**  
**Intesa San Paolo s.p.a. contro** 

Nella procedura in oggetto, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Panzeri Giovanni, ha nominato il sottoscritto come Consulente Tecnico d'Ufficio e ho prestato giuramento innanzi al Giudice il 23/10/2015.

Comunicavo, con raccomandata un giorno del 05/11/2015 che la data per le operazioni peritali era fissata per **venerdì 13 Novembre 2015** alle ore **9.00** presso i luoghi di esecuzione in **Comune di Sovere (Bg), Via Colle Aperto 12/a**.

Vista la non ricezione della stessa si rimanda il sopralluogo **al venerdì 27/11/2015**. Se nessuna persona della parte in causa, né suoi procuratori, dovesse essere presente e i luoghi non fossero visitabili il giorno prescelto, si chiede un gentile cenno telefonico per riorganizzare l'incontro (cell. 339.2002065).

In assenza di comunicazioni, se dovesse essere impossibile visitare i luoghi, l'esperto ha il dovere di avvisare tempestivamente il Giudice, ciò per consentire la nomina di altro custode ex art. 559 c.p.c..

Si avvisa che il Giudice dell'Esecuzione, **ha autorizzato lo scrivente, all'accesso forzoso**, con l'ausilio di fabbro e con la presenza di forze dell'Ordine, nel caso in cui abbia tentato l'accesso per due volte consecutive a distanza di 15gg.

Cell: 339.2002065

e-mail: [vannoniandrea@hotmail.com](mailto:vannoniandrea@hotmail.com)

Cordiali Saluti

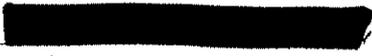
Il consulente tecnico d'Ufficio  
*Dott. Ing. Andrea Vannoni*

T

## VERBALE DI AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nell'udienza del 23.10.2015 il Giudice Istruttore Dott. Panzeri Giovanni, del Tribunale di Bergamo ha nominato l'Ing. Andrea Vannoni Consulente Tecnico di Ufficio, nella procedura promossa dalla INTESA SAN PAOLO s.p.a. contro 

In base a quanto stabilito nell'udienza di nomina, oggi 14/12/15 alle ore 10.30 presso via **Colle Aperto n°12/a in Sovere (BG)** sono iniziate le attività peritali.

Sono presenti oltre al C.T.U.: S.f.  proprietario

Il C.T.U. ha dato lettura del quesito formulato dal Giudice Istruttore e ha preso visione della documentazione fornita dalle parti in causa, consistente in: certificata fondo perenne n. 1000

Successivamente il C.T.U. ha effettuato un sopralluogo ai luoghi svolgendo i rilievi necessari, prendendo idonea e congrua documentazione fotografica.

~~Il C.T.U. chiede~~

Alle ore 12.45 si conclude la riunione e viene concordata la data della riunione successiva che si svolgerà il giorno \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_, firmano i presenti



**STUDIO DI INGEGNERIA Ing. Andrea VANNONI**

via Donatori di Sangue, 7 Lovere (BG) - Cell.339.2002065; e-mail:vannoniandrea@hotmail.com; pec: andrea.vannoni@ingpec.eu

---

pec.

✉

Egr.   
Avv. Valter Gentili  
Via Sant'Antonino n.20  
24122 Bergamo  
Pec:valter.gentili@bergamo.pecavvocati.it

pec.

✉

Egr.  
Avv. Giuseppe Ravasio  
Via Masone 3  
Bergamo  
Pec: avvgiusepperavasio@cnfpec.it

Racc.

Egr. Sig.   


---

**Oggetto: Trasmissione Relazione Peritale**

**Riferimento: Tribunale di Bergamo- esecuzione immobiliare n. 947/14 promossa da  
Intesa San Paolo s.p.a. contro **

Con la presente, il sottoscritto Ing. Andrea Vannoni, con studio in via Donatori di Sangue 7 - 24065 Lovere (BG), cell 339.2002065, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n.2962, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, nominato C.T.U. nella causa di cui in epigrafe,

**TRASMETTE**

la Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio e i Documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto. Invito le parti a farmi pervenire, entro il 15° giorno antecedente all'udienza fissata per il 26/02/2016, eventuali note. In tal caso sarò presente all'udienza per fornire i necessari chiarimenti.

Distinti Saluti

Lovere 11/01/2016

Il consulente tecnico d'Ufficio  
*Dott. Ing. Andrea Vannoni*

T

TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Es. Imm. N.947/14;

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. Giovanni PANZERI

\* \* \*

Procedura esecutiva immobiliare promossa da Intesa San Paolo S.p.a., con sede sociale in Torino, Piazza San Carlo 156, C.F. e numero iscrizione nel Registro Imprese di Torino 00799960158, P.Iva 01810700152, in persona del Dr. Teodolfo Gallucci nato a Ischia il 6 febbraio 1971, nella sua qualità di procuratore,

difesa dall'Avv. Valter Gentili (Codice Fiscale GNT VTR 63P01 A794U) e domiciliata presso il di lui Studio in Bergamo Via Sant'Antonino 20, pec valter.gentili@bergamo.pecavvocati.it,

contro il Sig. [REDACTED] (Codice Fiscale: [REDACTED]) [REDACTED]  
[REDACTED] debitore esecutato;

Esecuzione immobiliare N. 947/14.

\* \* \*

ALLEGATO 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

\* \* \*

Immobili siti in Comune di Sovere (BG) in via Colle Aperto n.12/a.

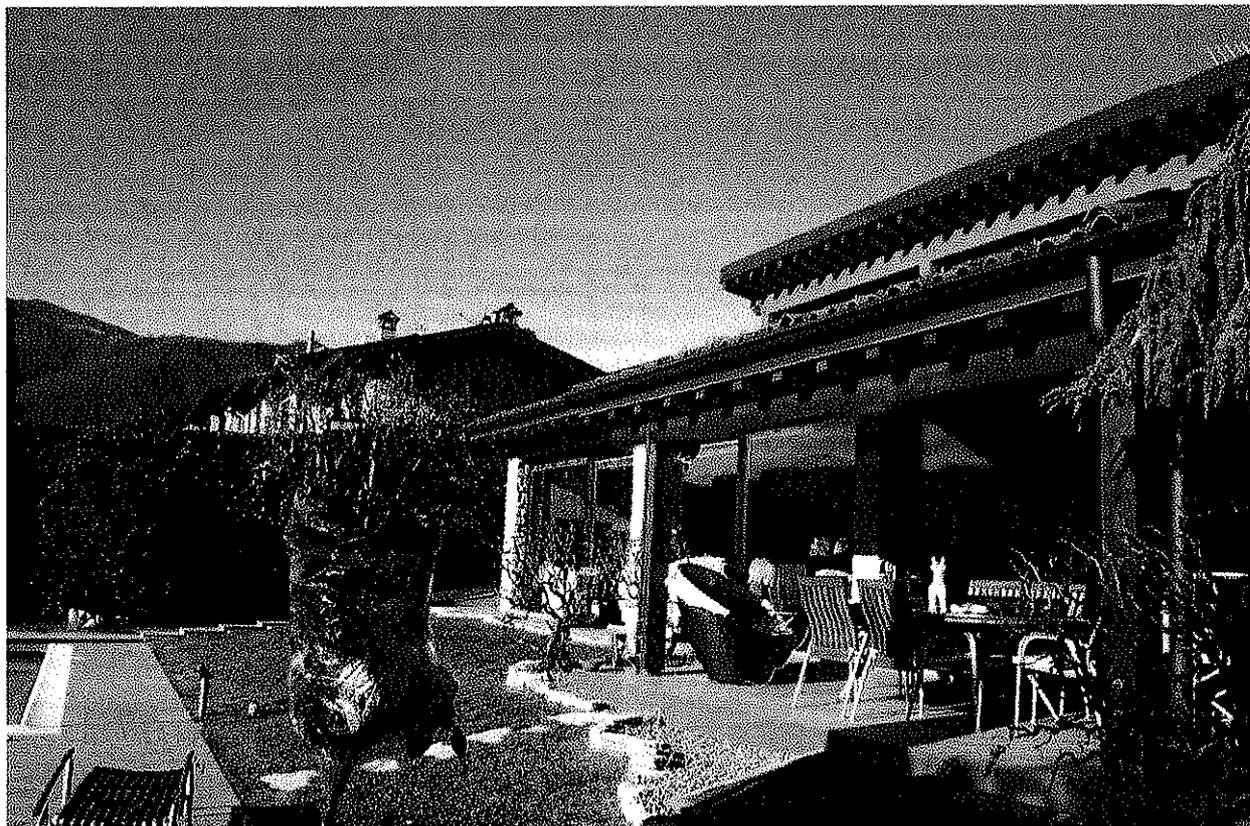


Foto 1: Vista sudest e giardino con piscina

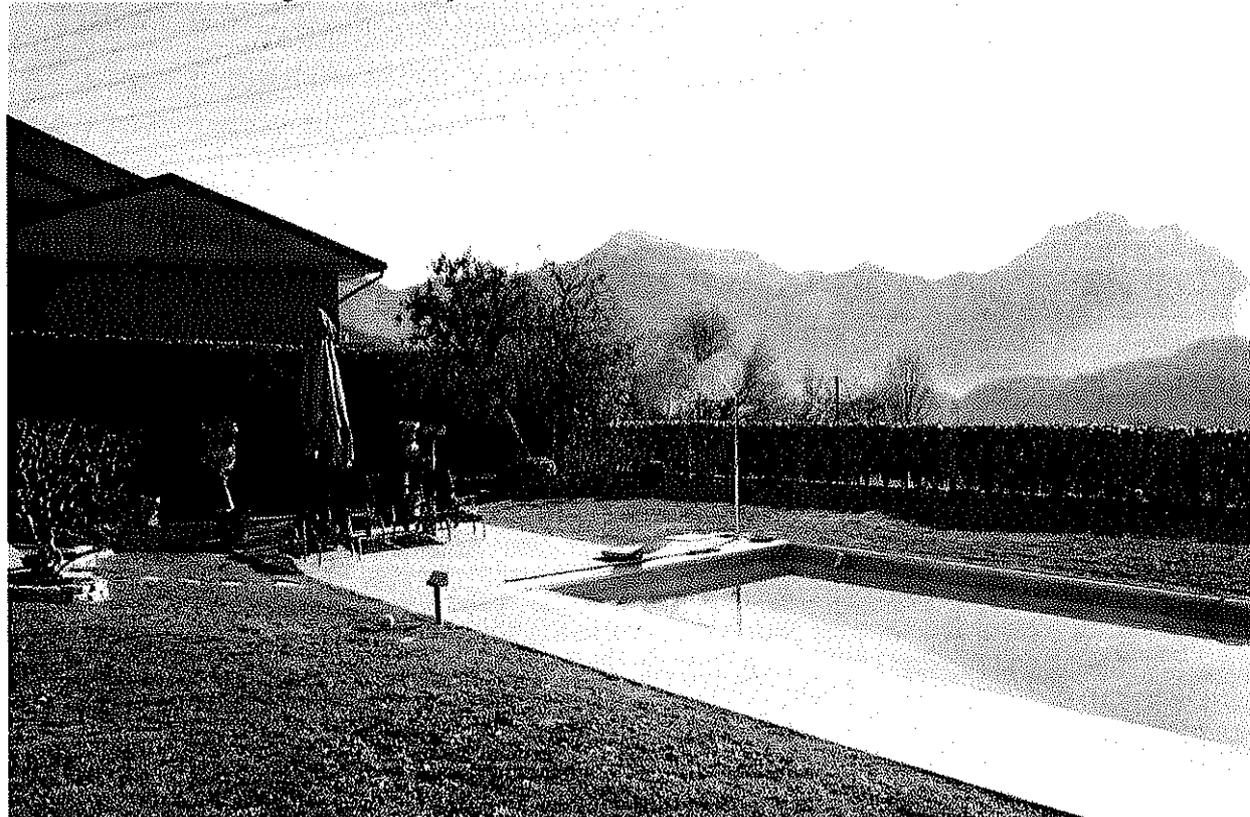


Foto 2: Vista giardino con piscina

7

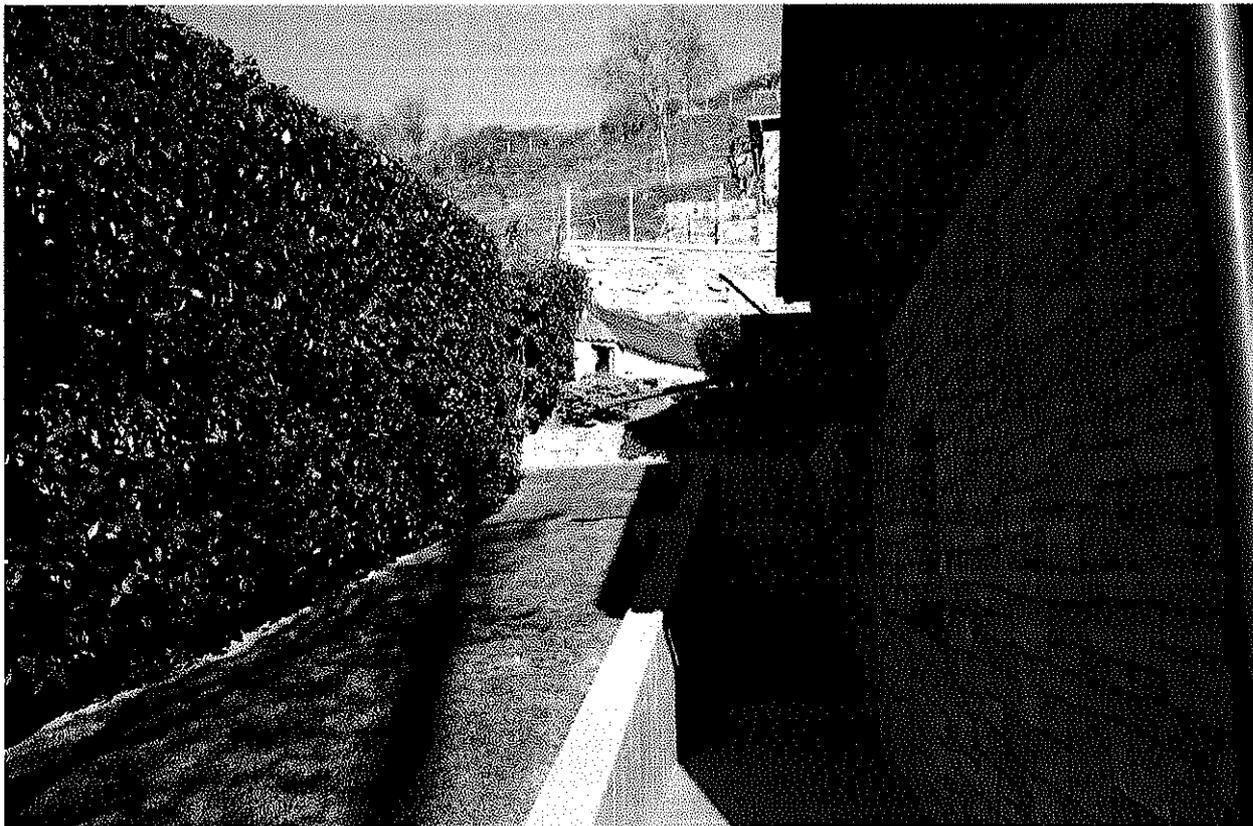


Foto 3: vialetto con entrata principale

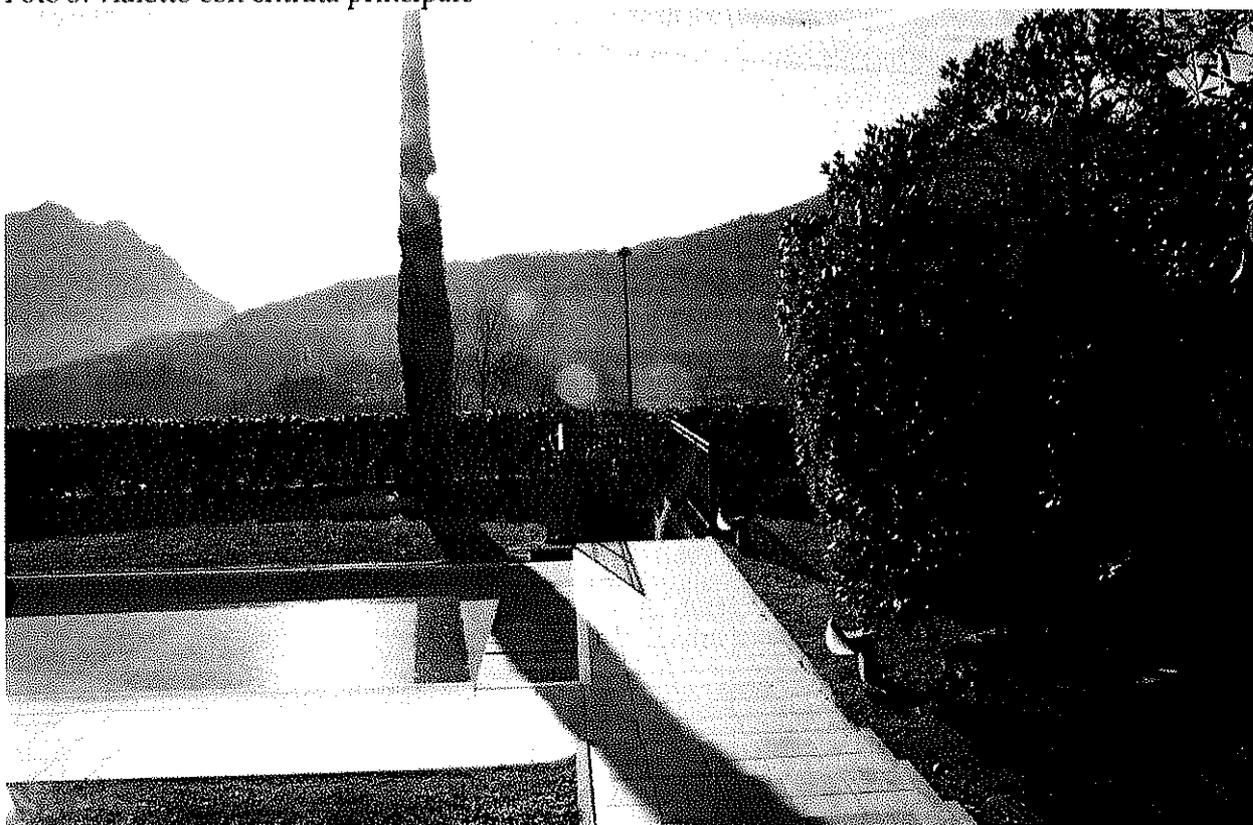


Foto 4: vialetto di entrata su via Colle Aperto



Foto 5: giardino a sud

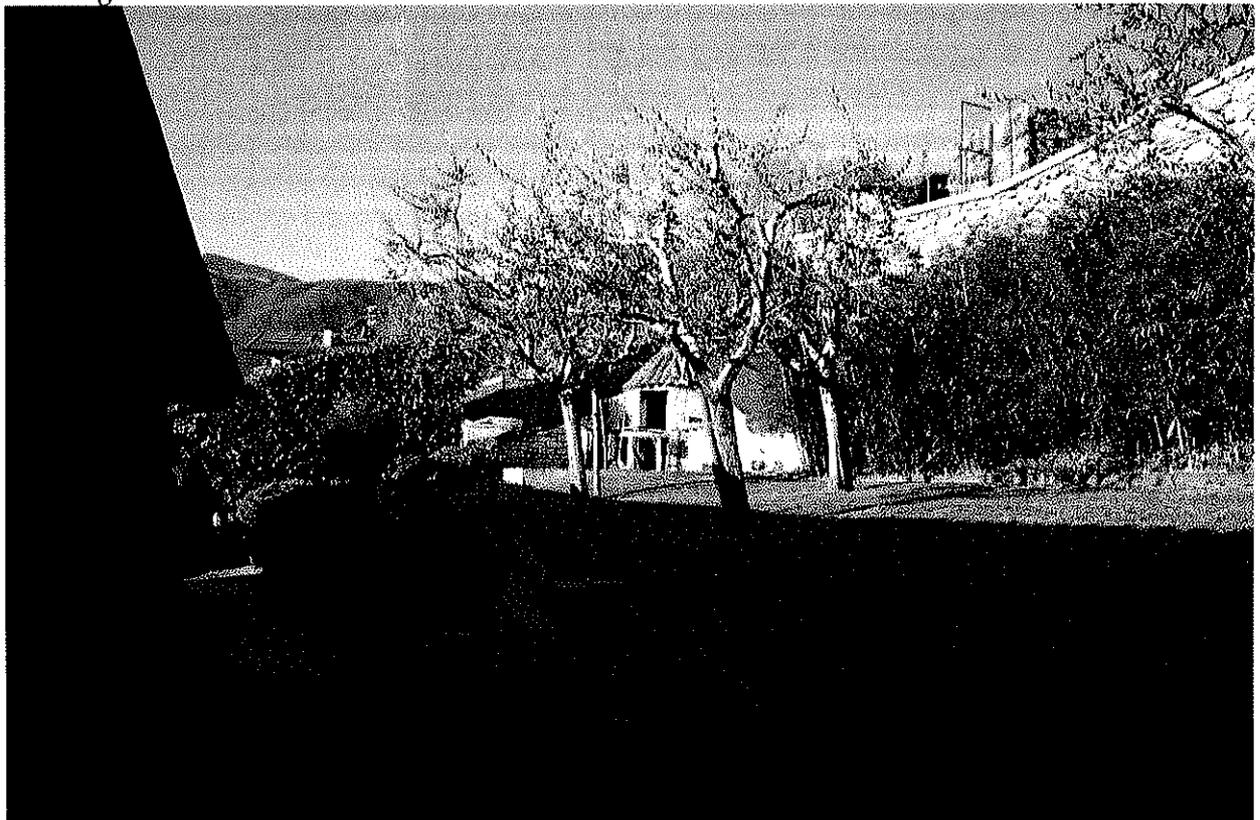


Foto 6: giardino a nord

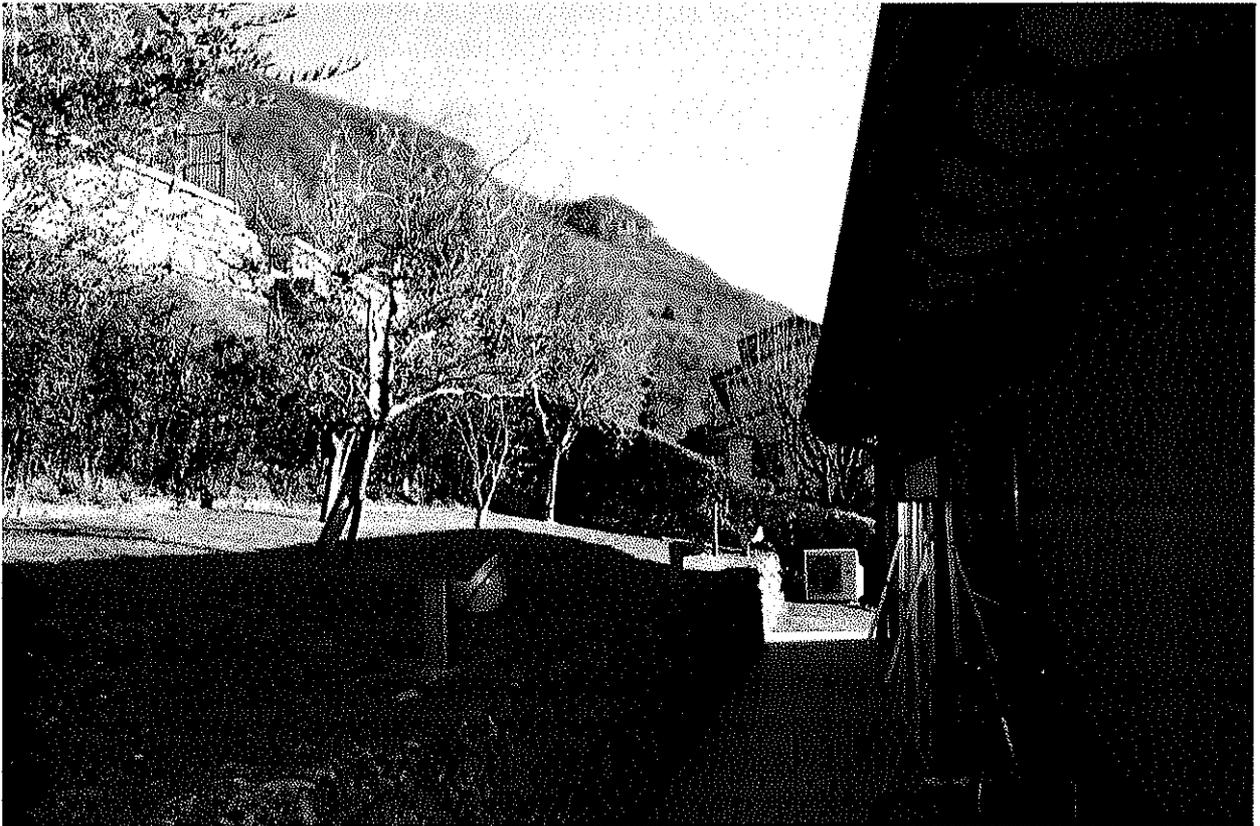


Foto 7: giardino a nord

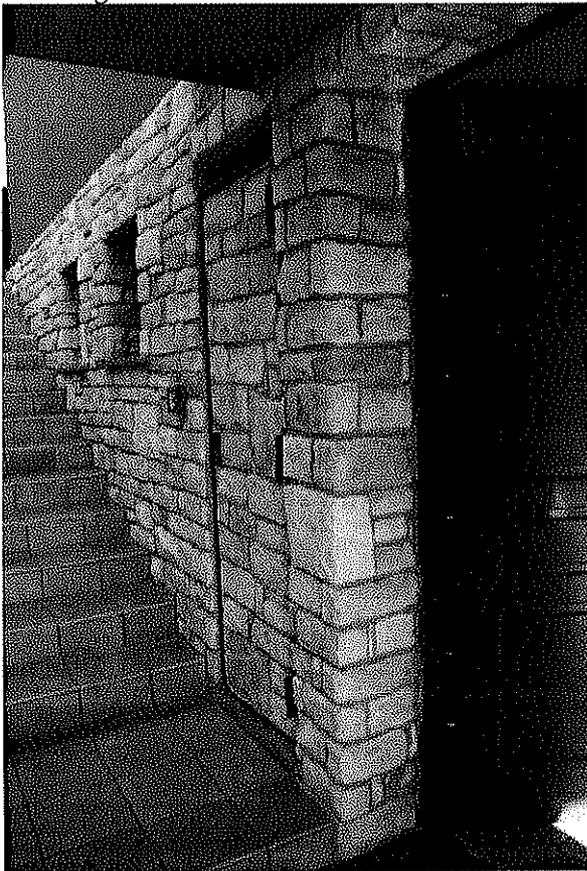


Foto 8: entrata principale e porta locale tecnico

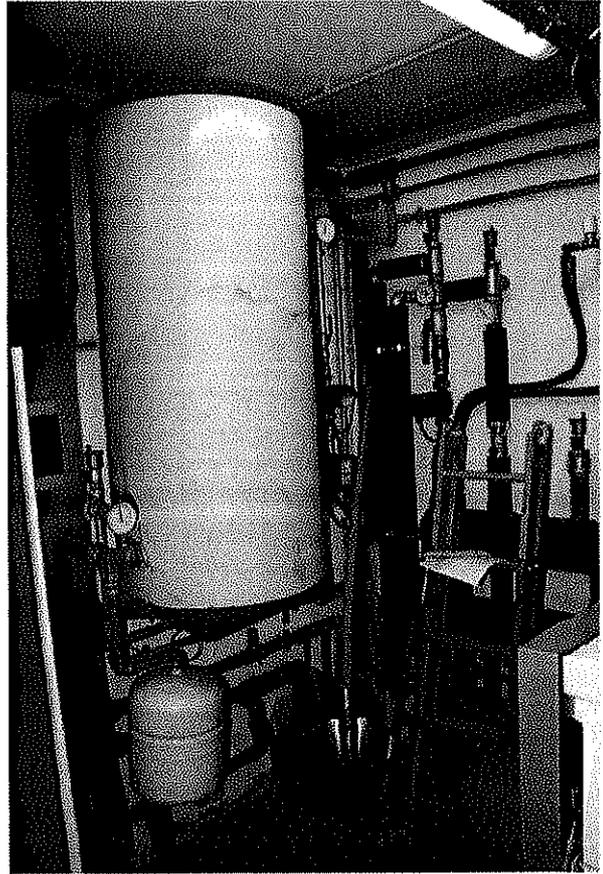
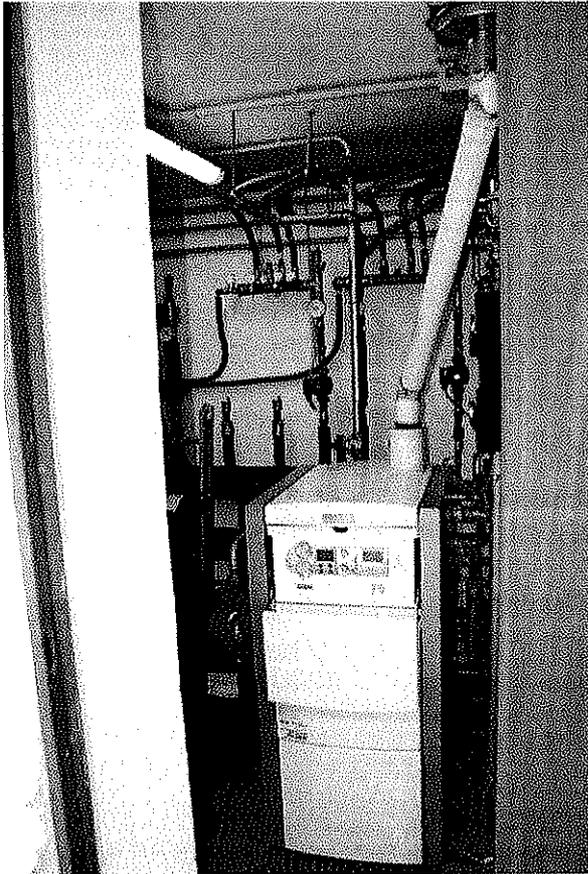


Foto 9: locale tecnico

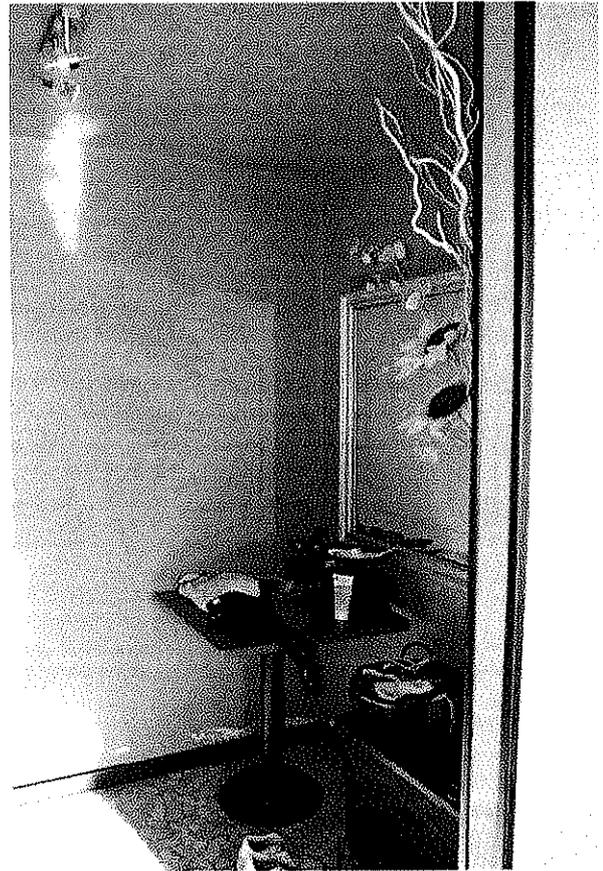


Foto 10: entrata e disimpegno



Foto 11: soggiorno/cottura



Foto 12: soggiorno/cottura

7

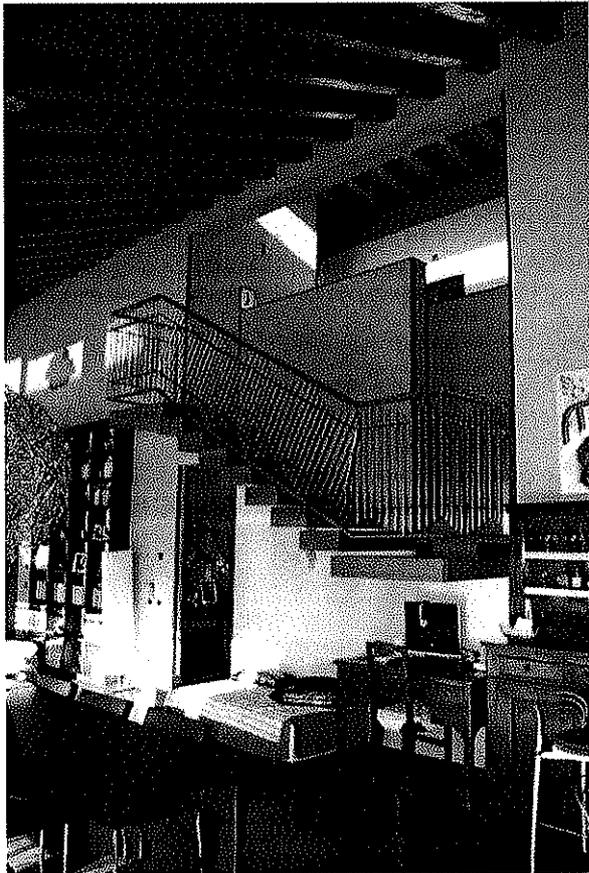


Foto 13: scala verso zona notte



Foto 14: zona cottura

11



Foto 15: soggiorno/cottura



Foto 16: disimpegno

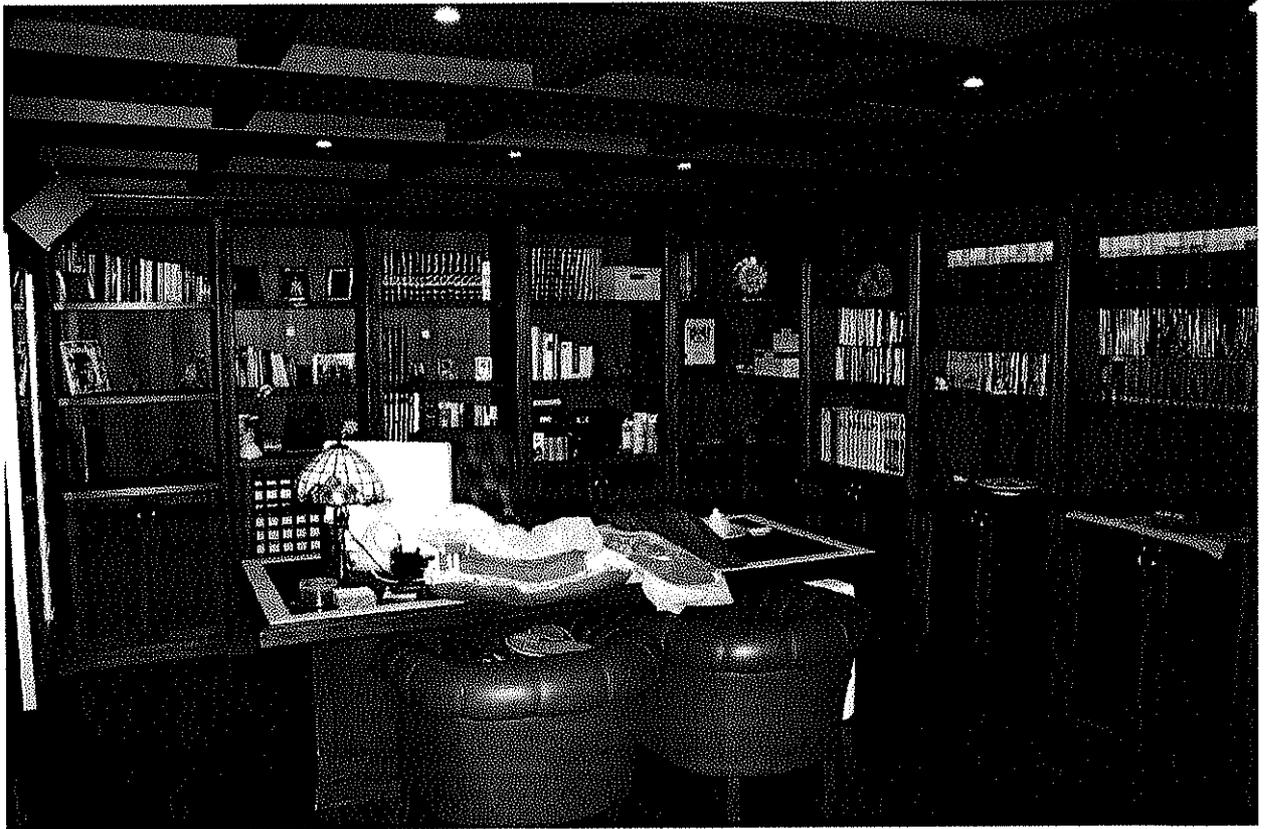


Foto 17: studio

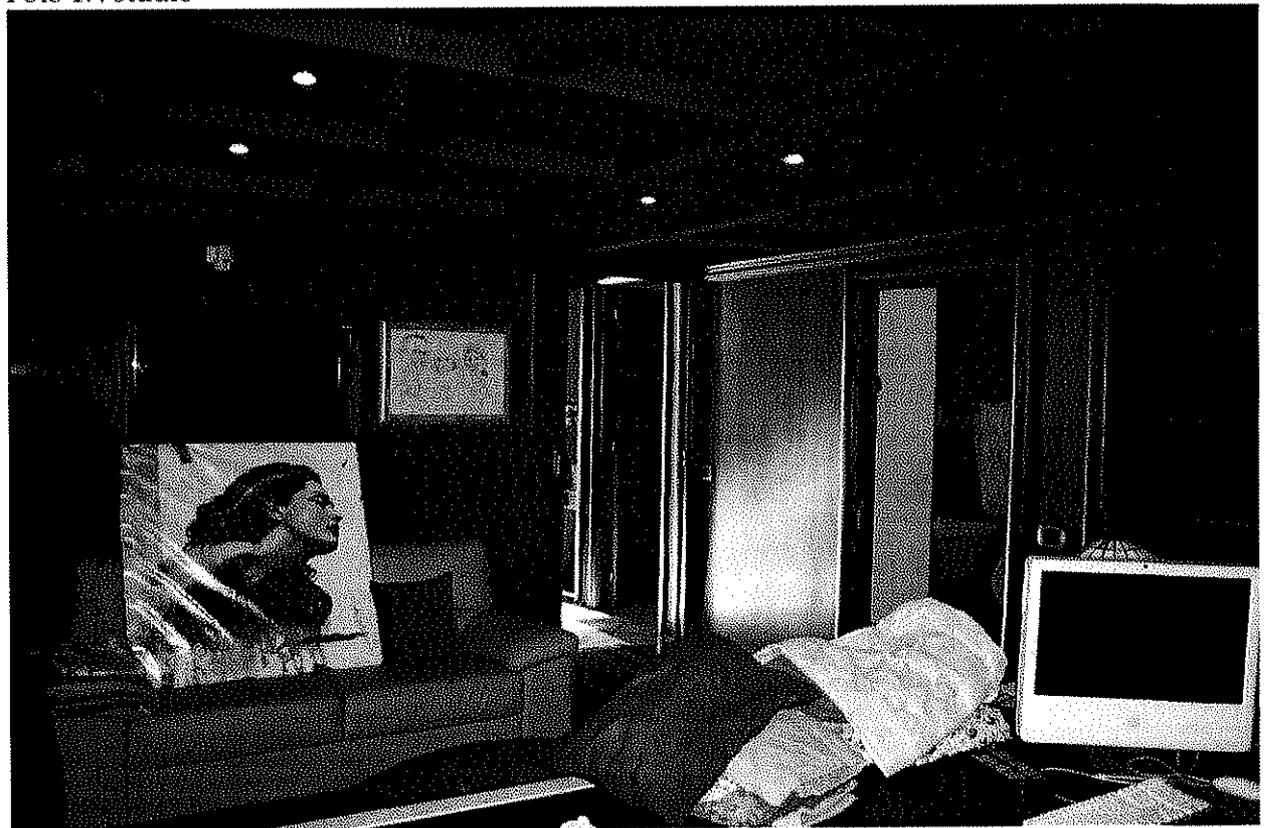


Foto 18: studio

t



Foto 19: ripostiglio



Foto 20: lavanderia

τ



Foto 21: camera a piano terra



Foto 22: bagno al piano terra

7

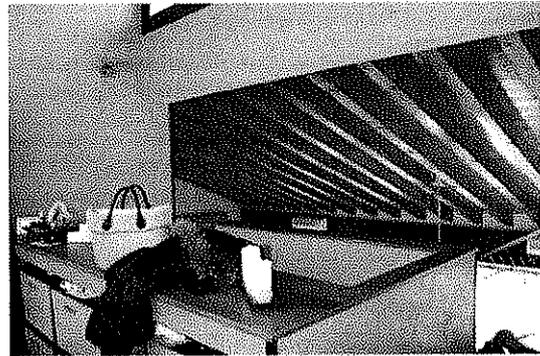
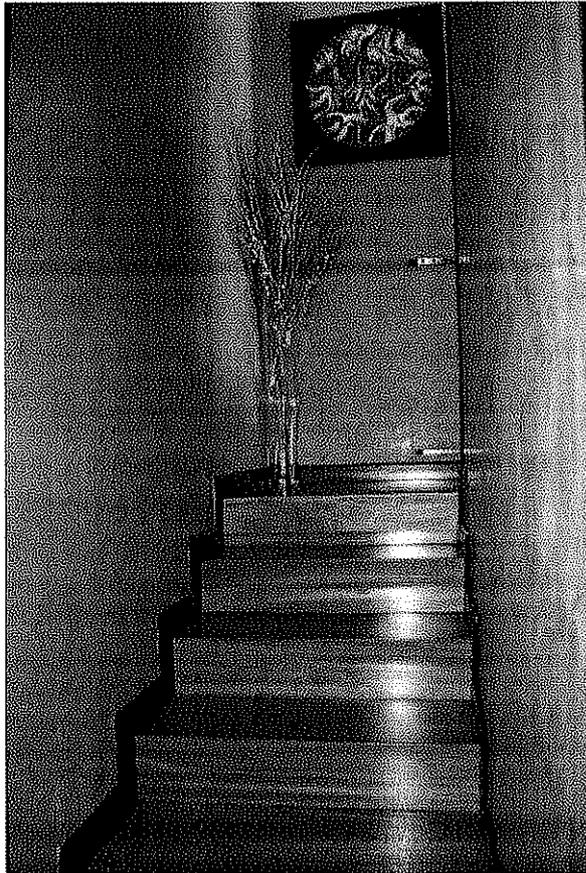


Foto 23: scale e disimpegno piano primo

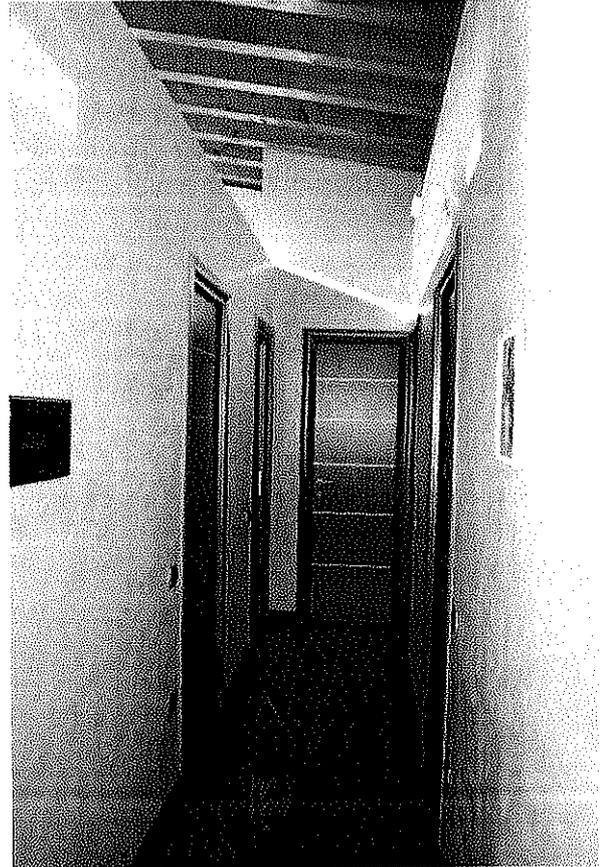


Foto 24: disimpegno a piano primo

l



Foto 25: camera padronale a piano primo

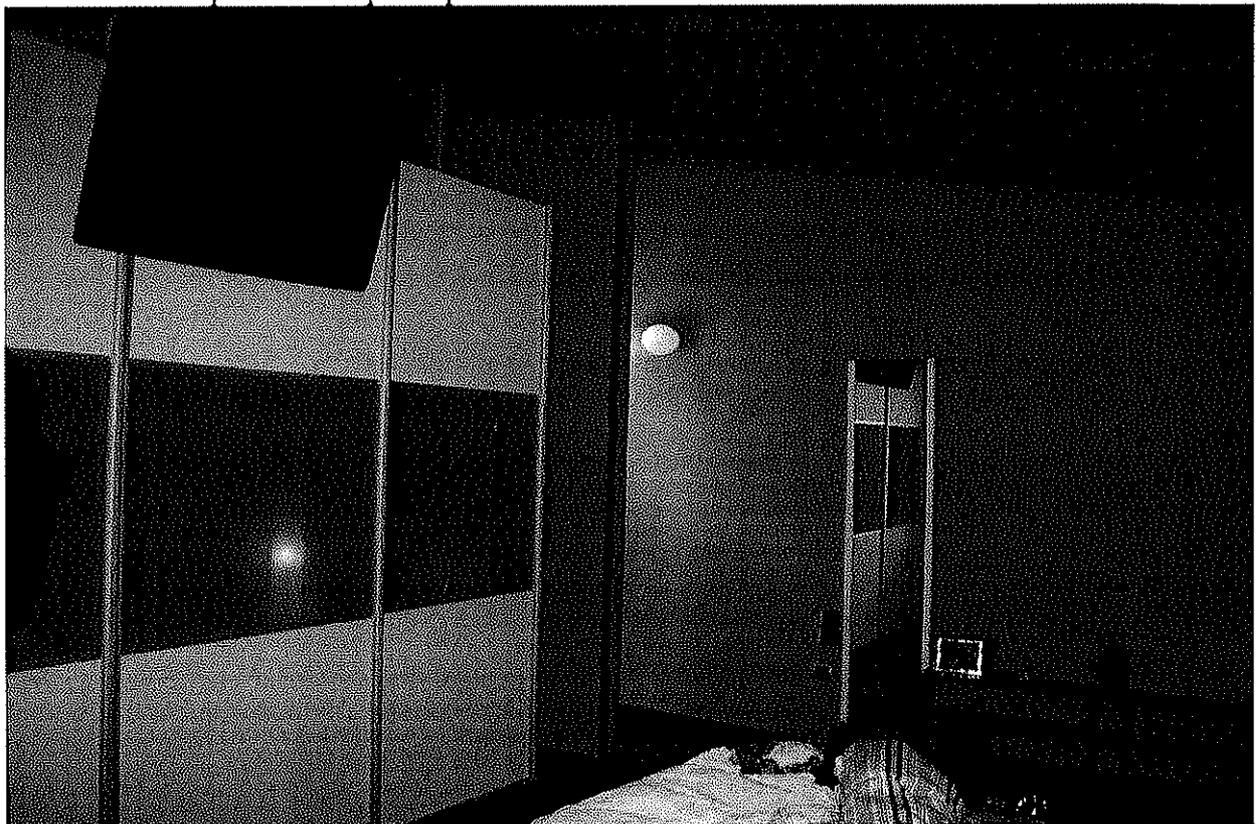


Foto 26: camera padronale a piano primo



Foto 27: bagno padronale a piano primo

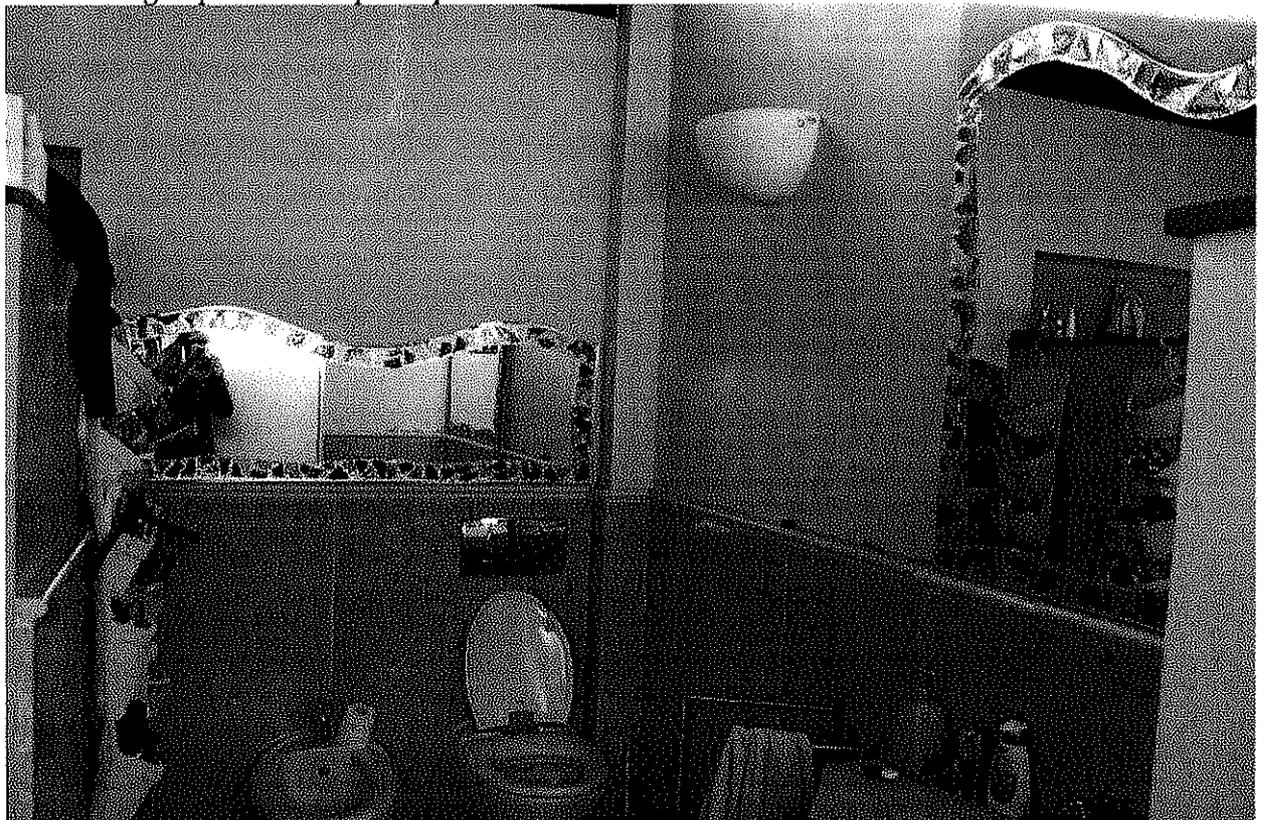


Foto 28: bagno padronale a piano primo

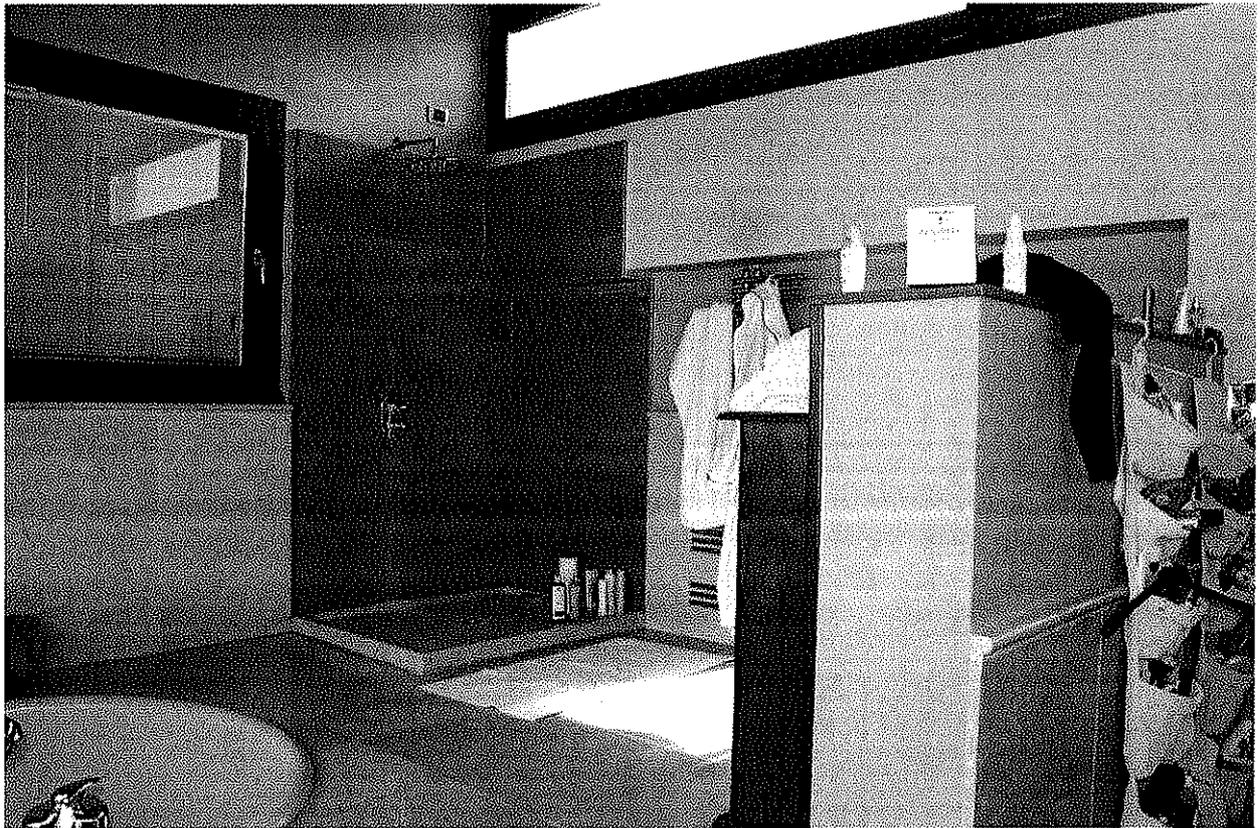


Foto 29: camera padronale a piano primo

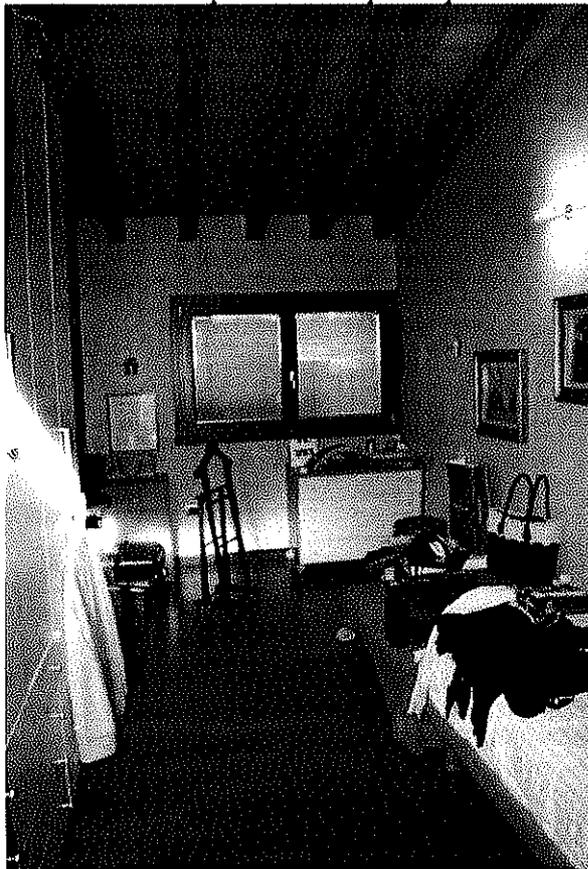


Foto 30: camera singola a piano primo



Foto 31: camera singola a piano primo



Foto 32: camera doppia a piano primo

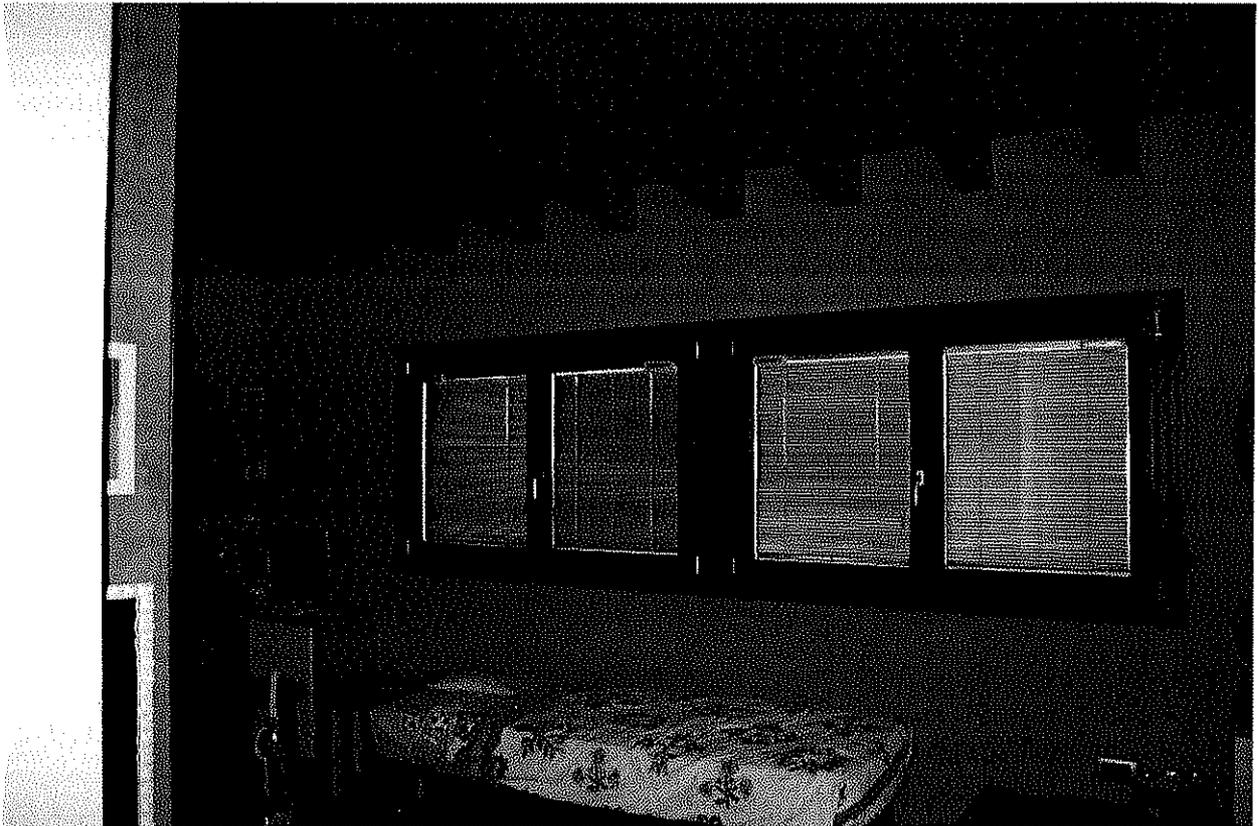


Foto 33: camera doppia a piano primo



Foto 34: camera doppia a piano primo

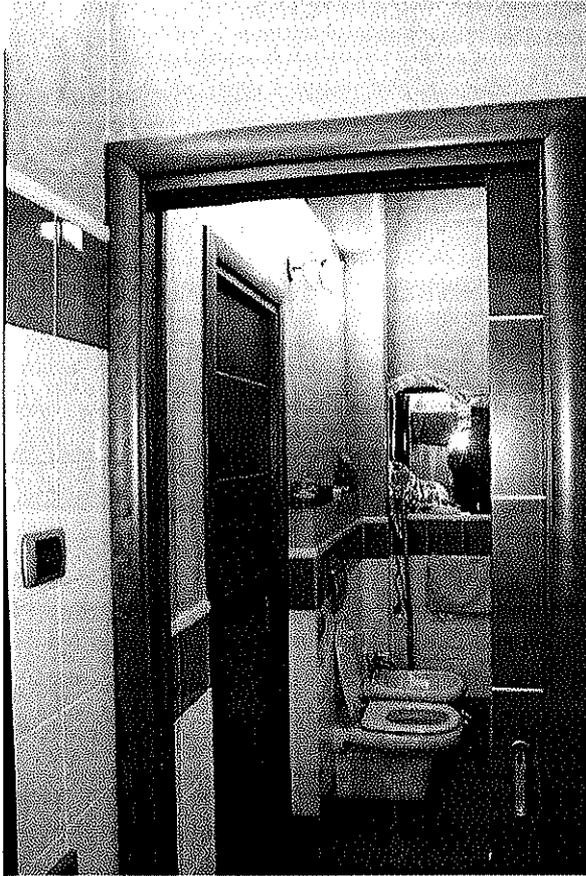


Foto 35: bagno doppio a piano primo

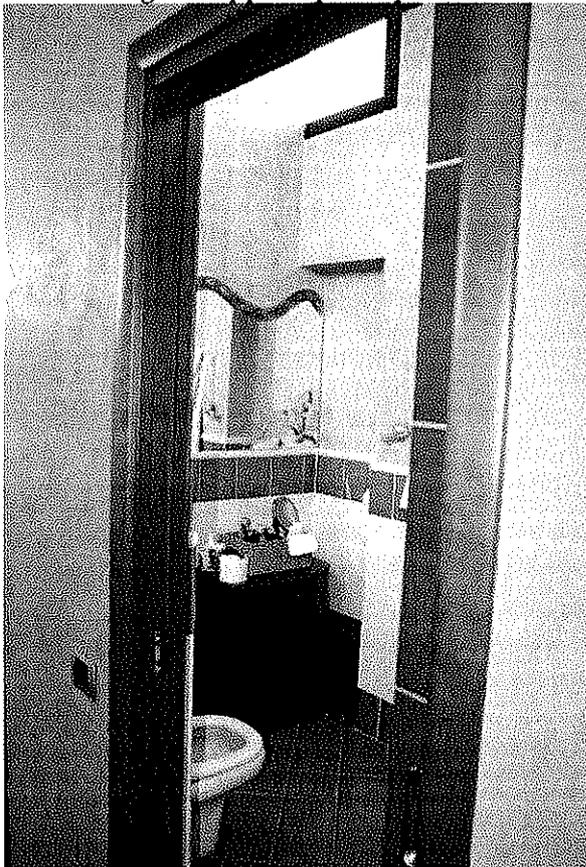
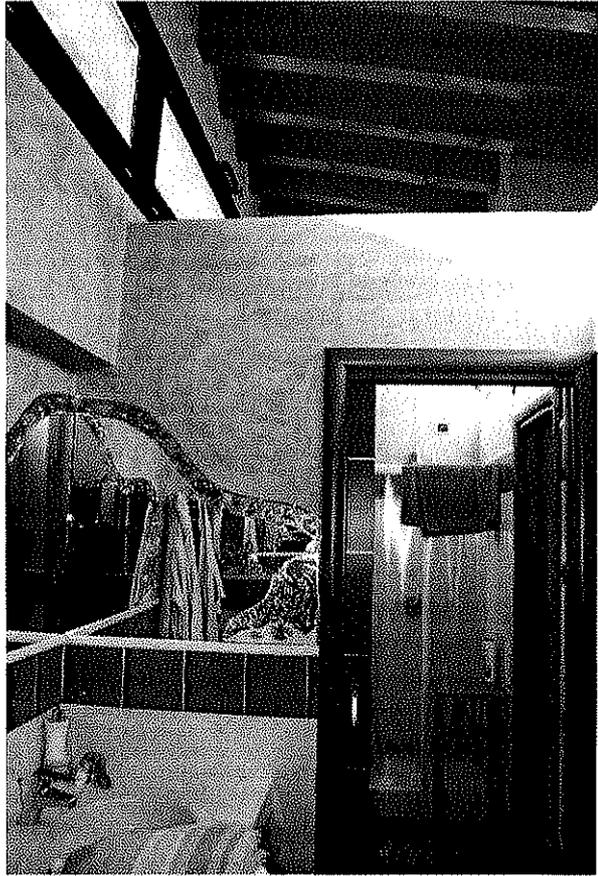
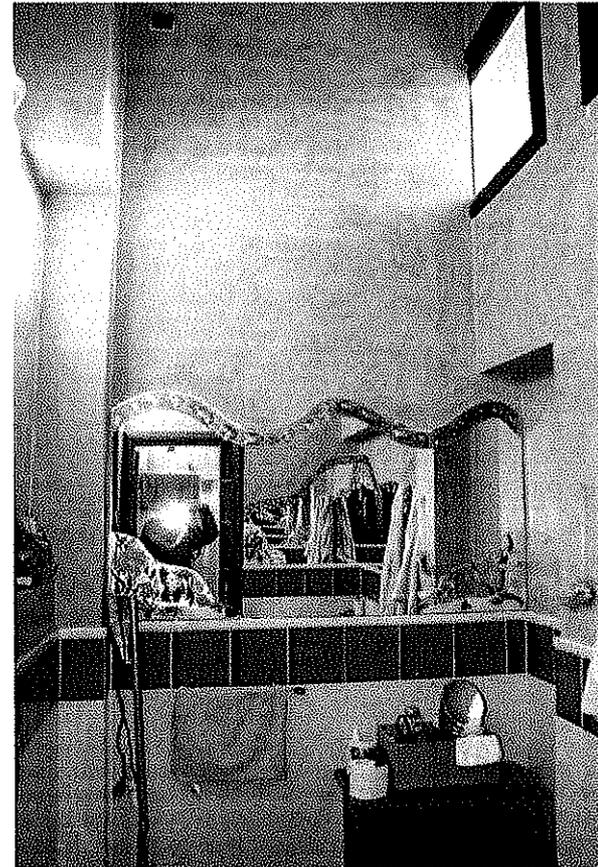


Foto 36: bagno doppio a piano primo



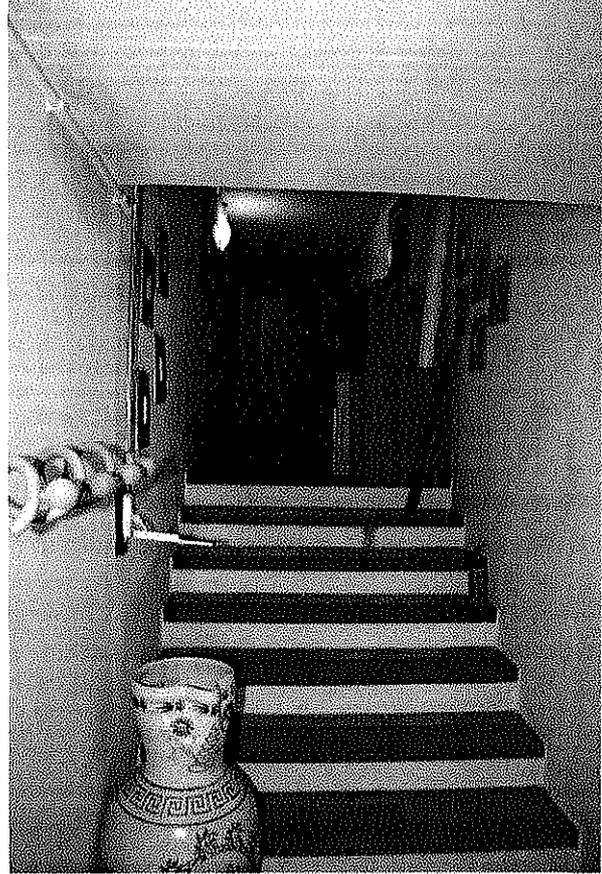
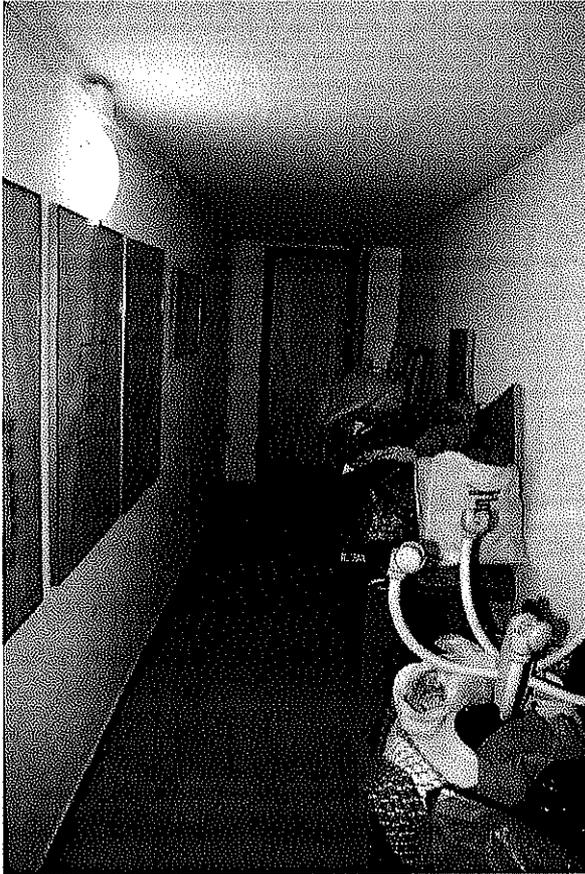


Foto 37: scale e corridoio box-PT



Foto 38: box doppio



Foto 39: spazio di manovra esterno



Foto 40: locale tecnico

COMUNE DI SOVERE  
Prot.0004838 - 24.05.2005  
CAT. X CLASSE 10 PARTENZA



## COMUNE DI SOVERE

Provincia di Bergamo  
SEDE: Via Marconi,6 C.A.P. 24060 P.Iva 00347880163  
Telefono 035/981107 Fax 035/981762 e-mail: ufficiotecnico.sovere@tin.it

### UFFICIO TECNICO

PRATICA EDILIZIA N° 94/2003

AL SIG. 

## CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Ai sensi dell'art. 24, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301;

Vista la domanda presentata in data 08-04-2005 con n. 3078 di protocollo ed integrazione in data 20-05-2005 con n. 4699 di protocollo, tendente ad ottenere il certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. 301/02 per i lavori di "Nuova costruzione di civile abitazione", realizzata in via Colle Aperto n° 12/a, identificata al mappale n° 1137 sub 1 - 1137 sub 2 del foglio n. 3 del NCEU di questo Comune censuario di Sellere;

Visto il Permesso di Costruire n° 46/2003 del 16-10-2003;

Vista la Variante in corso d'opera di cui alla D.I.A. presentata in data 04-05-2004 protocollo n° 4300;

Accertato che i lavori sono iniziati in data 12-01-2004 ed ultimati in data 03-01-2005;

Vista la seguente documentazione allegata alla domanda per l'ottenimento del certificato di agibilità:

- Copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio di Bergamo dell'iscrizione al catasto dell'immobile sopra citato ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 redatta in conformità alle disposizioni del Regio Decreto Legge 13 Aprile 1932, n. 652 e s.m.i.;
- Certificato di collaudo statico delle opere strutturali di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 con l'attestazione di avvenuto deposito presso il competente ufficio, ai sensi dell'art. 67, comma 8 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;
- Dichiarazione del richiedente il certificato di agibilità che certifica la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;
- Dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, gas metano, ai sensi degli artt. 111-113-126-127 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 e art. 1 della Legge 10/1991;
- Dichiarazione che le opere eseguite sono conformi alle norme di sicurezza e prevenzione incendi e

1

che in particolare non sono soggette a richiesta di Certificato Prevenzione in base al D.M. 16-02-1982 (G.U. n° 09-04-1982) ed alla Legge 26-07-1985 n° 986, sottoscritta dall'aveente titolo;

- Dichiarazione di conformità alle opere realizzate rispetto alla documentazione presentata in riferimento al contenimento energetico di cui alla Legge 10/1991 ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;
- Dichiarazione che i box sono stati realizzati secondo le disposizioni di cui agli artt. 2-7 del D.M. 1 febbraio 1986;
- Dichiarazione redatta da tecnico abilitato, con la quale si attesta che le opere eseguite sono state realizzate in conformità alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;

Visti gli artt. 24-25 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;

**A U T O R I Z Z A**

ad ogni effetto di legge, con decorrenza dalla data odierna, l'agibilità dell'immobile sito in via Colle Aperto n° 12/a, identificato al mappale n° 1137 sub 1 - 1137 sub 2 del foglio n. 3 del NCEU di questo Comune censuario di Sellere;

**C O N S I S T E N Z A D E L L ' O P E R A**

PIANI	Totale abitazioni	VANI DI ABITAZIONE			LOCALI PER ALTRO USO				Totale vani + locali	
		Stanze	Access.	Totale	Uffici	Negozi	Autor.	Altri		Totale
Interrato							1	1	1	2
Terra	1	2	3	5				2	2	7
Primo		4	5	9						9
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>14</b>			<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>17</b>

Sovere li 23-05-2005



IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
(Arch. Monica Russo)

*[Handwritten signature]*

**R E L A Z I O N E D I N O T I F I C A**

Io sottoscritto Messo del Comune di SOVERE dichiara d'aver notificato in data odierna il presente atto

a: Silvia [redacted] residente in questo Comune

in via Colle Aperto 12/a

consegnandone copia nelle mani della proprietaria

Sovere li 16-06-2005

PER RICEVUTA

[redacted]

IL MESSO COMUNALE

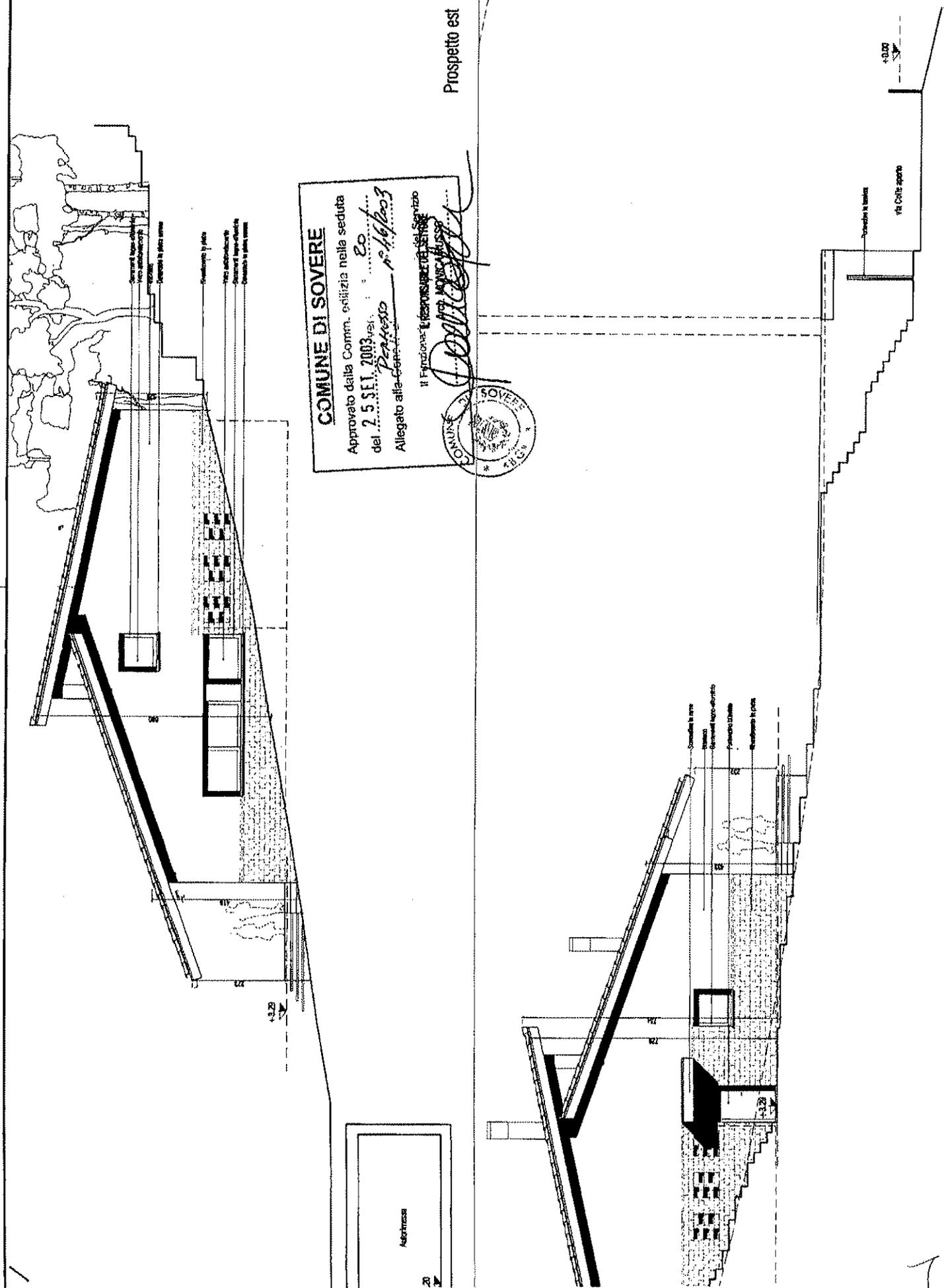
*[Handwritten signature]*

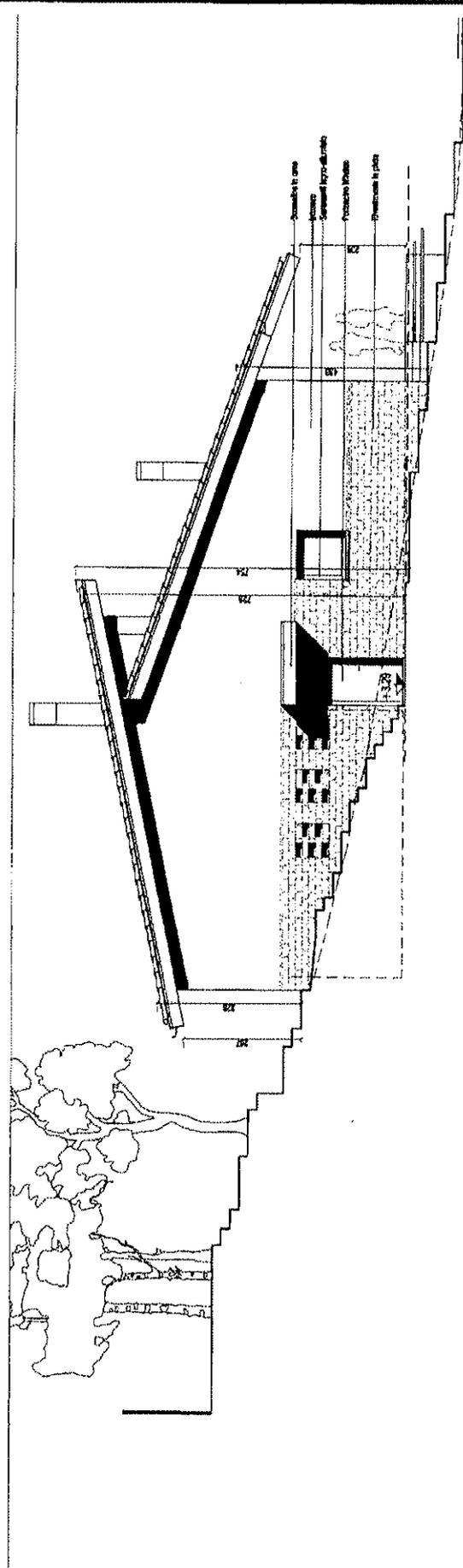
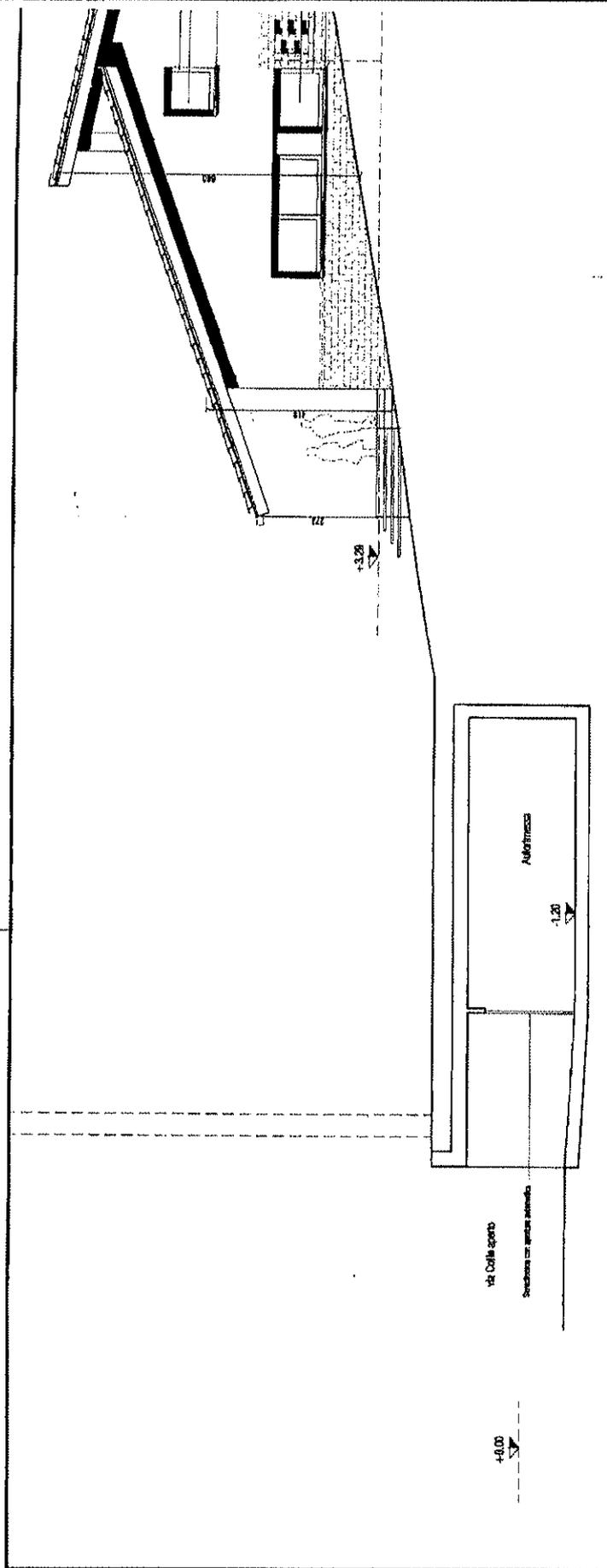
TAVOLA  
 Scala  
 Data  
 Attivo

10 / NT  
 DESCRIZIONE PROGETTO  
 COMMITTENTE  
 TIPO PROGETTO  
 OGGETTO

Comune di Sovere, Provincia di Bergamo  
 Edificio residenziale  
 Giacomo e Vanda Mascoppi  
 Progetto definitivo  
 Prospetti est e ovest

GGAP STUDIO DI ARCHITETTURA  
 WALTER LIBERTO MORGANO BITTI MARCO LOAMBROSIONI FULVIO PAPPONETTI  
 TAVOLA





Prospetto ovest

T







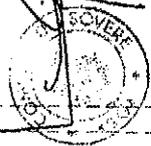
TAVOLA  
Scala  
Data  
Archivio

**07**

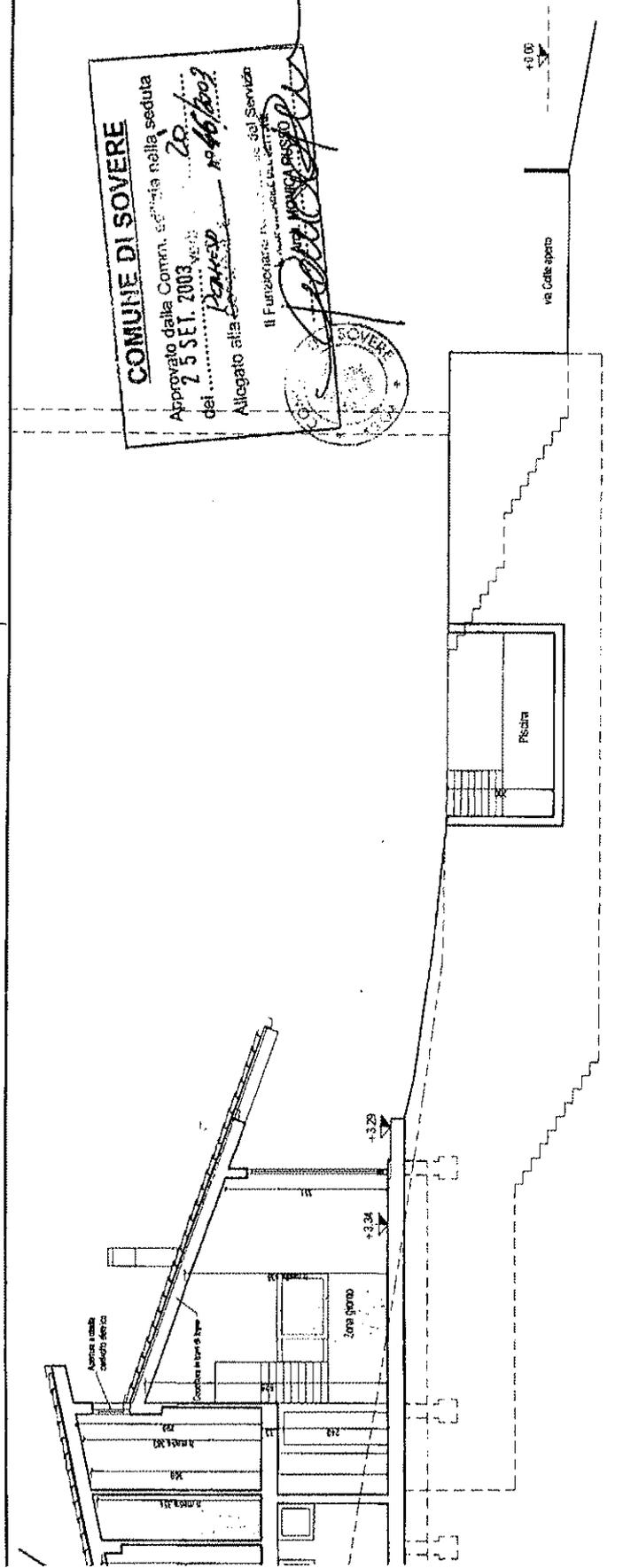
DESCRIZIONE PROGETTO  
COMMITTENTE  
TIPO PROGETTO  
Data  
1-100  
1-0-07-2003  
A101  
OGGETTO

Comune di Sovere, Provincia di Bergamo  
**Edificio residenziale**  
Progetto definitivo  
Sezioni A-A, B-B  
Giacomo e Vanda Macoppi

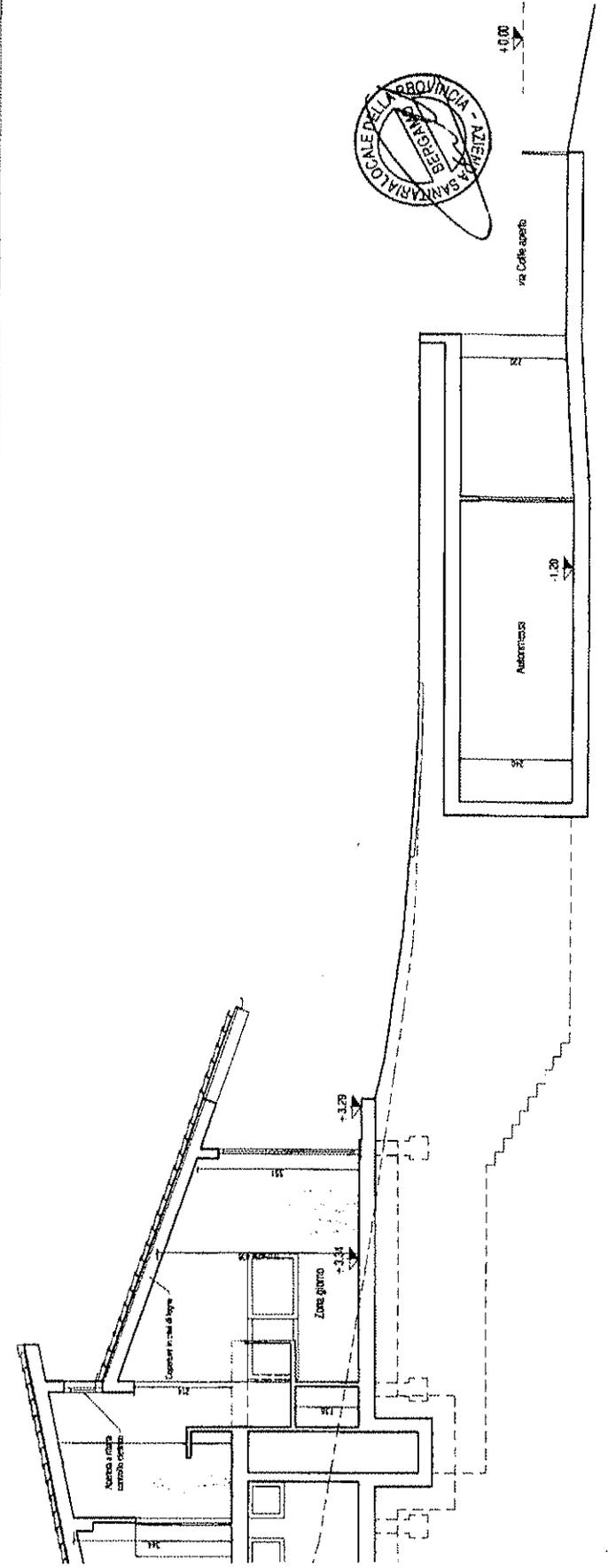
*[Handwritten signature]*  


**COMUNE DI SOVERE**  
 Approvato dalla Comm. edilizia nella seduta  
 del 25 SET. 2003  
 Allegato alla *[Handwritten text]*  
 Il Funzionario *[Handwritten text]*  


Sezione A-A



Sezione B-B



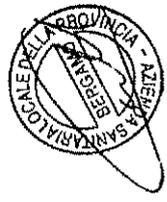


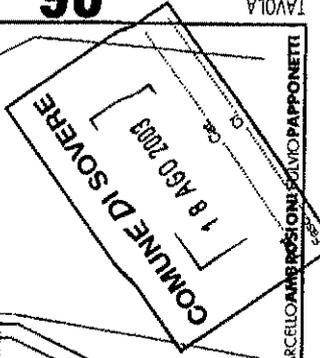


TAVOLA  
Scala  
Data  
Archivio

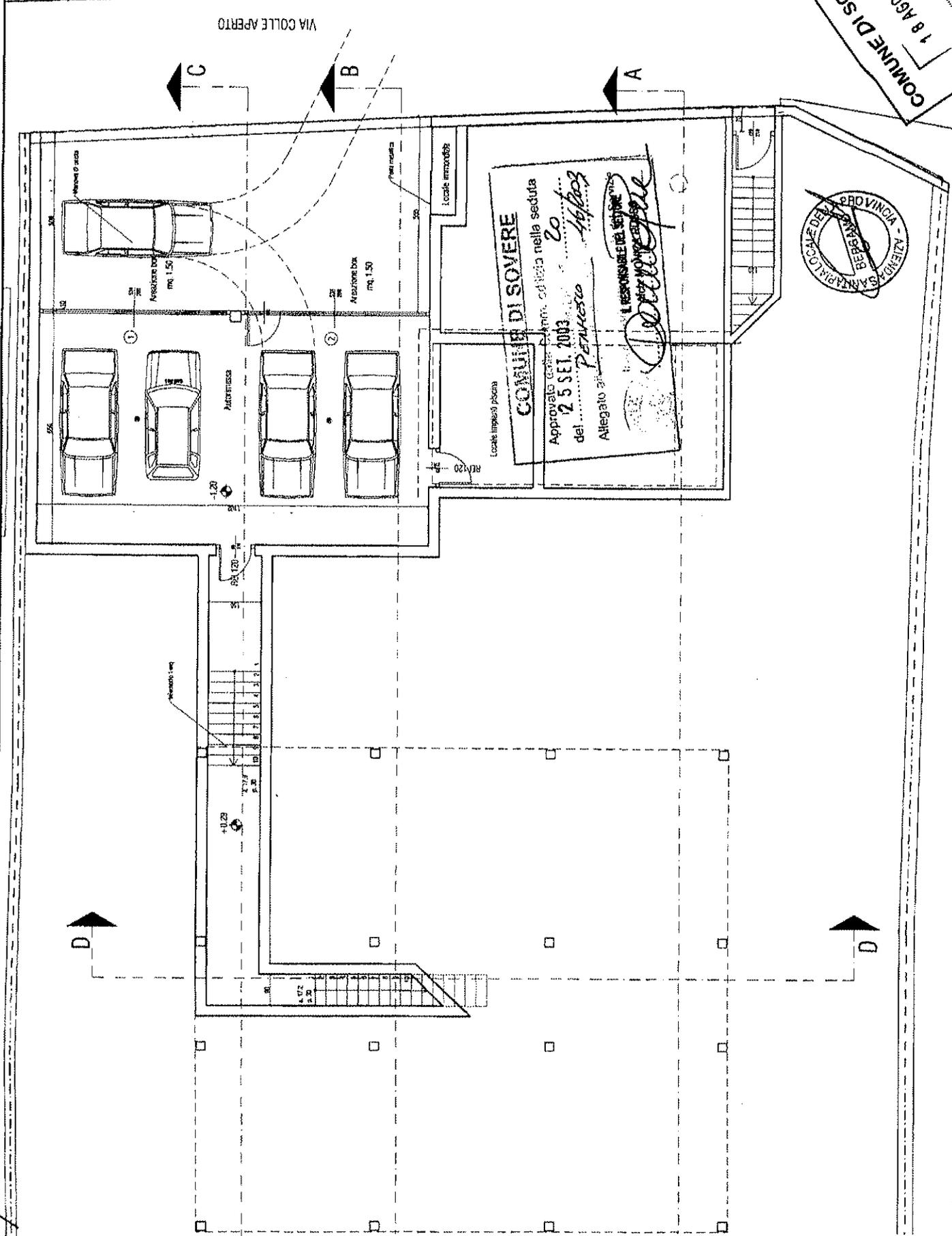
1:100  
1 0.07.2003  
A101

DESCRIZIONE PROGETTO  
COMMITTENTE  
TIPO PROGETTO  
OGGETTO

Comune di Sovere, Provincia di Bergamo  
Edificio residenziale  
Giacomo e Vanda Maccoppi  
Progetto definitivo  
Pianta piano interrato



**COMUNE DI SOVERE**  
Approvato dal Consiglio comunale nella seduta  
del 25 SET. 2003  
del 20 14/03/03  
Allegato al Permesso di Costruzione  
Il RESPONSABILE DEL SETTORE  
*Delegato*



## LEGENDA



CALDAIA IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ALIMENTATA A GAS METANO  
DELLA POTENZIALITA' NON SUPERIORE A 30000 Kcal/h.  
IMPIANTO ESEGUITO SECONDO LE NORME UNI-CIG



AMBIENTE DOTATO DI ESTRAZIONE FUMI COTTURA



AMBIENTE DOTATO DI CANNA DI VENTILAZIONE PER  
L'ESTRAZIONE FORZATA, RICAMBIO MINIMO 12 vol/h



CANNA FUMARIA CALDAIA



CANNA DI ESALAZIONE



CANNA DI VENTILAZIONE ESTRAZIONE FORZATA



COLONNE DI VENTILAZIONE SCARICO BAGNI E CUCINE



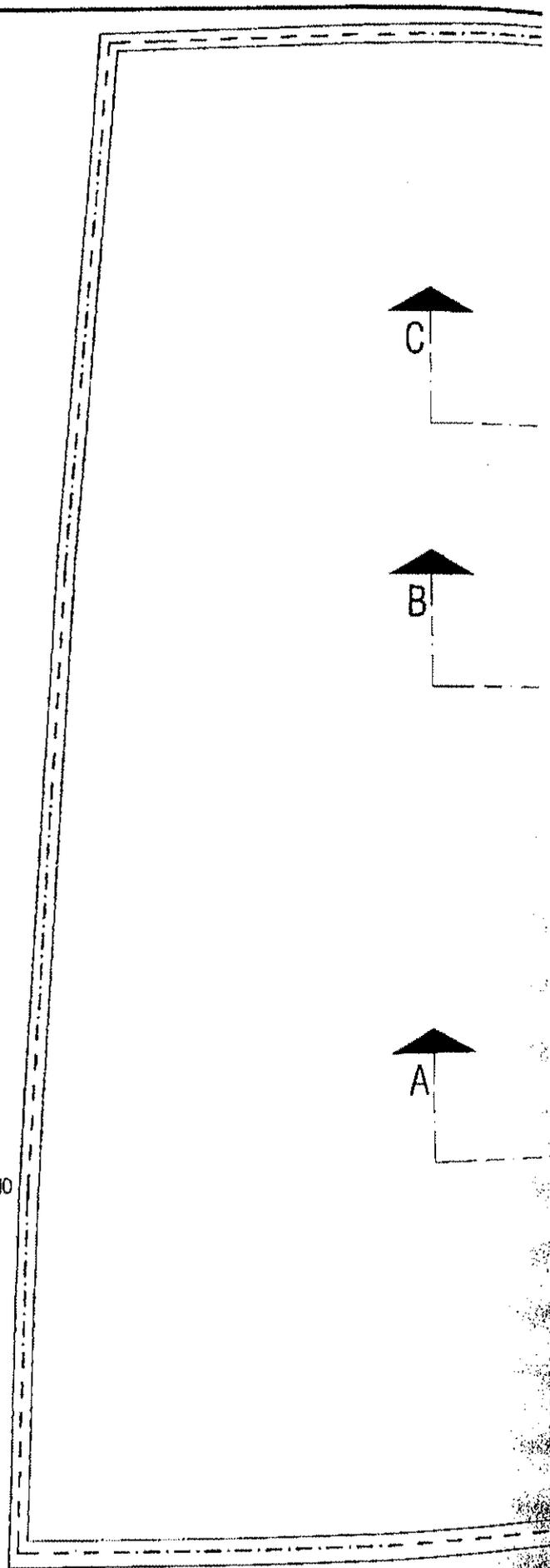
COLONNE SCARICO BAGNI E CUCINE



PILETTA DI SCARICO



PRESA D'ARIA ESTERNA NORME UNI-CIG



DESCRIZIONE PROGETTO  
 COMMITENTE  
 TIPO PROGETTO  
 OGGETTO

**03**

Comune di Sovere, Provincia di Bergamo  
 Edificio residenziale  
 Giacomo e Vanda Maccozzi  
 Progetto definitivo  
 Palmimetrica generale - Sezione ambientale



**COMUNE DI SOVERE**  
 Approvato dalla Comm. edilizia nella seduta  
 del 25 SET. 2003  
 Allegato alla Gen. n. 20  
 16/2003  
 Il Funzionario Responsabile del Servizio  
*[Signature]*

**COMUNE DI SOVERE**  
 18 AGO 2003  
 Prof. Cl. Fosc.

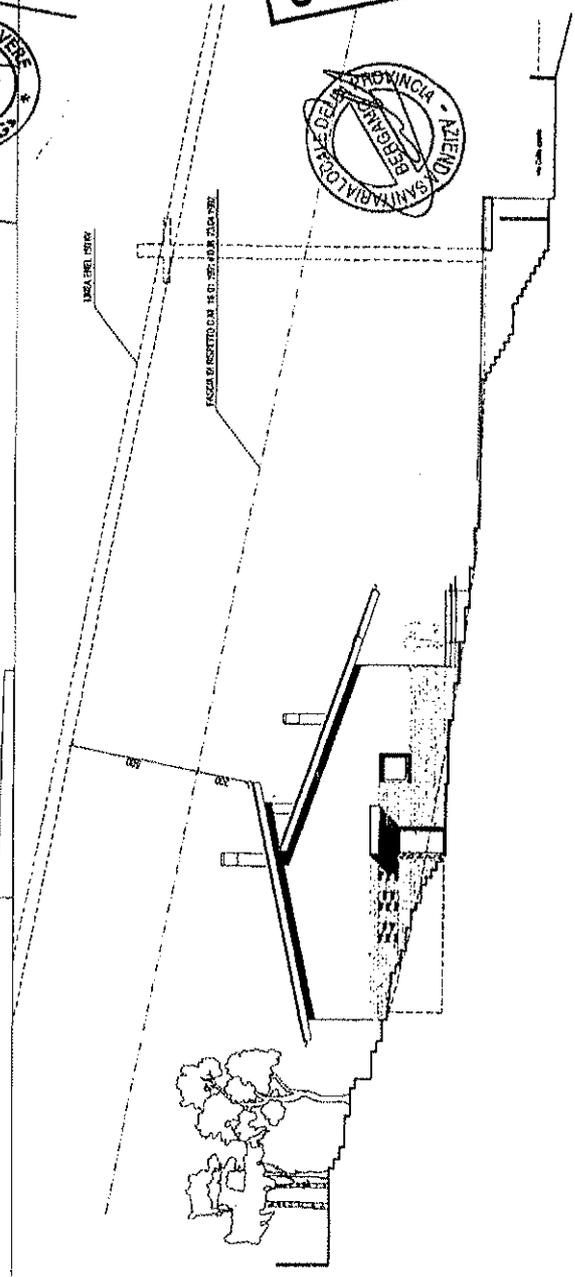
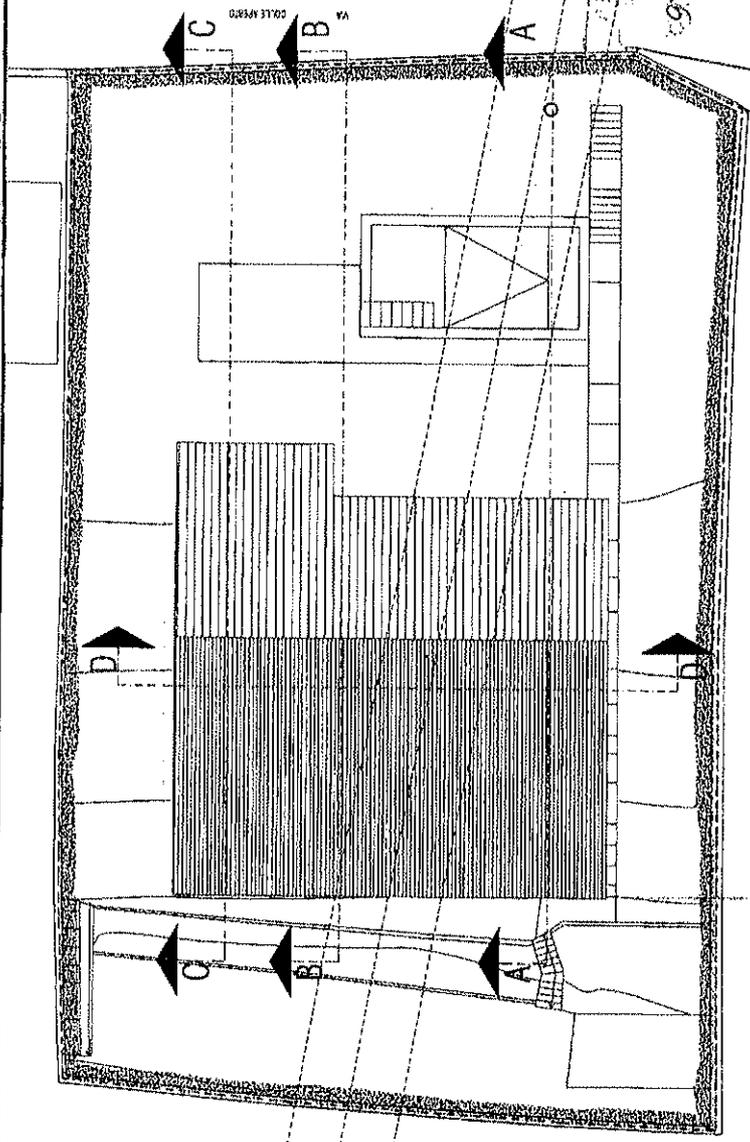


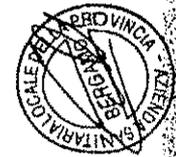
TAVOLA  
 Scala 1:100  
 Data 10.07.2003  
 Achivio A101

DESCRIZIONE PROGETTO  
 COMMITENTE  
 TIPO PROGETTO  
 OGGETTO

Comune di Soave, Provincia di Bergamo  
 Edificio residenziale  
 Progetto definitivo  
 Giacomo e Vanda Mascoppi  
 Piano piano terra

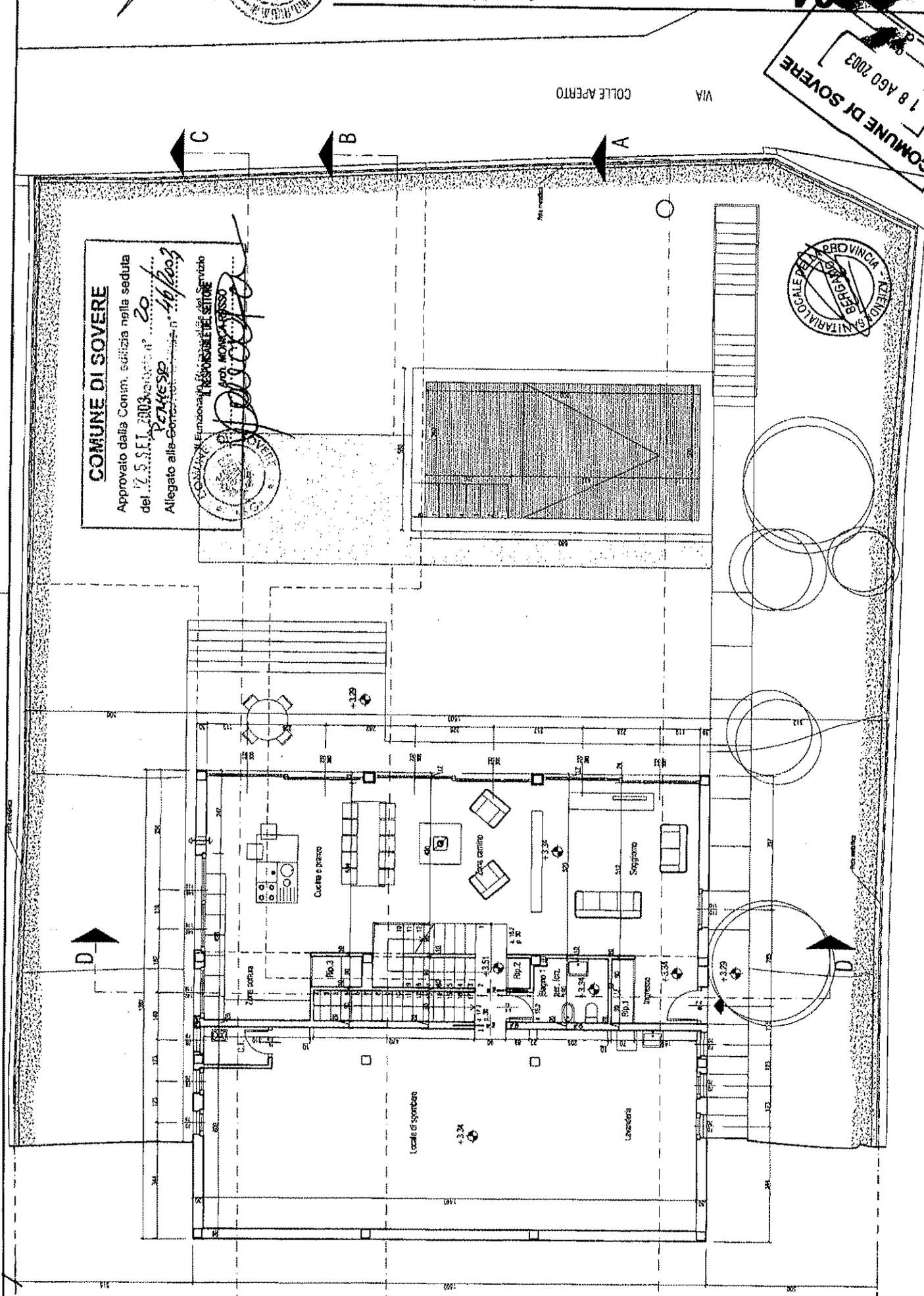


COMUNE DI SOAVE  
 18 AGO 2003



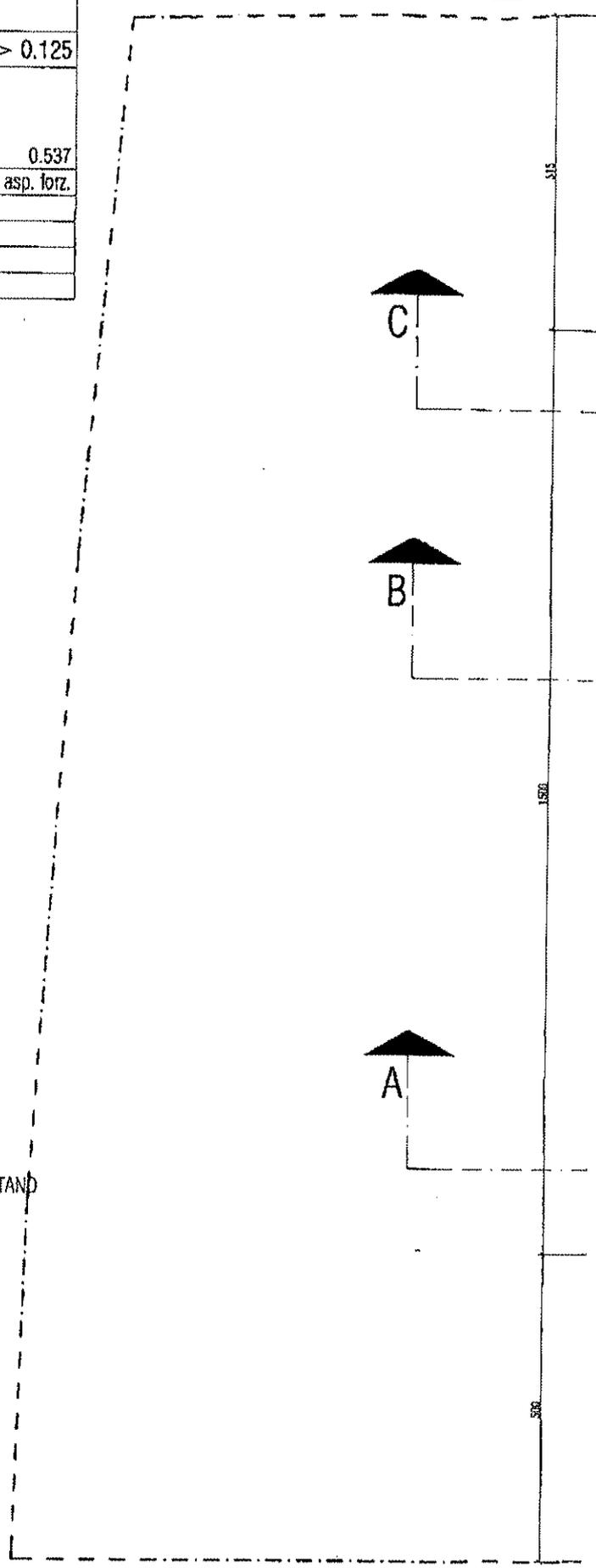
COMUNE DI SOAVE  
 Approvato dalla Comm. edilizia nella seduta  
 del 25 SET. 2003, seduta n° 20  
 Allegato alla Comm. n° 46/2003  
 P. MONTASSO  
 RESPONSABILE DEL SERVIZIO

WALTER LIBERTO, MORGANTI MARCELO, AMBROSONI RUIVO, PAVANETTI  
 STUDIO DI ARCHITETTURA  
 VIA RICAMO VA. PENICO 27  
 24102 BERGAMO



Dimostrazione R.A.I.

Destinazione	Sup. Locali	Sup. finestre	R.A.I. > 0.125
Zona giorno		$[(2.32 \times 3.00) \times 6] +$ $+ (1.10 \times 1.10) +$ $+ [(1.40 \times 1.10) \times 2] +$ $+ (1.40 \times 1.10) = 47.60 \text{ mq}$	0.537
Bagno 1	88.66 mq 4.39 mq		asp. forz.
Loc. di sgombero/lavanderia	86.40 mq	$(0.70 \times 0.70) \times 6 = 2.94 \text{ mq}$	
Rip.1	0.63 mq		
Rip.2	0.62 mq		
Rip.3	1.35 mq		



LEGENDA

-  CALDAIA IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ALIMENTATA A GAS METANO DELLA POTENZIALITA' NON SUPERIORE A 30000 Kcal/h. IMPIANTO ESEGUITO SECONDO LE NORME UNI-CIG
-  AMBIENTE DOTATO DI ESTRAZIONE FUMI COTTURA
-  AMBIENTE DOTATO DI CANNA DI VENTILAZIONE PER L'ESTRAZIONE FORZATA, RICAMBIO MINIMO 12 vol/h
-  CANNA FUMARIA CALDAIA
-  CANNA DI ESALAZIONE
-  CANNA DI VENTILAZIONE ESTRAZIONE FORZATA
-  COLONNE DI VENTILAZIONE SCARICO BAGNI E CUCINE
-  COLONNE SCARICO BAGNI E CUCINE
-  PILETTA DI SCARICO
-  PRESA D'ARIA ESTERNA NORME UNI-CIG

9

Scala  
Data  
Attività

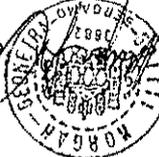
TAVOLA

1:100  
10.07.2003  
A101

DESCRIZIONE PROGETTO  
COMMITTENTE  
TIPO PROGETTO  
OGGETTO

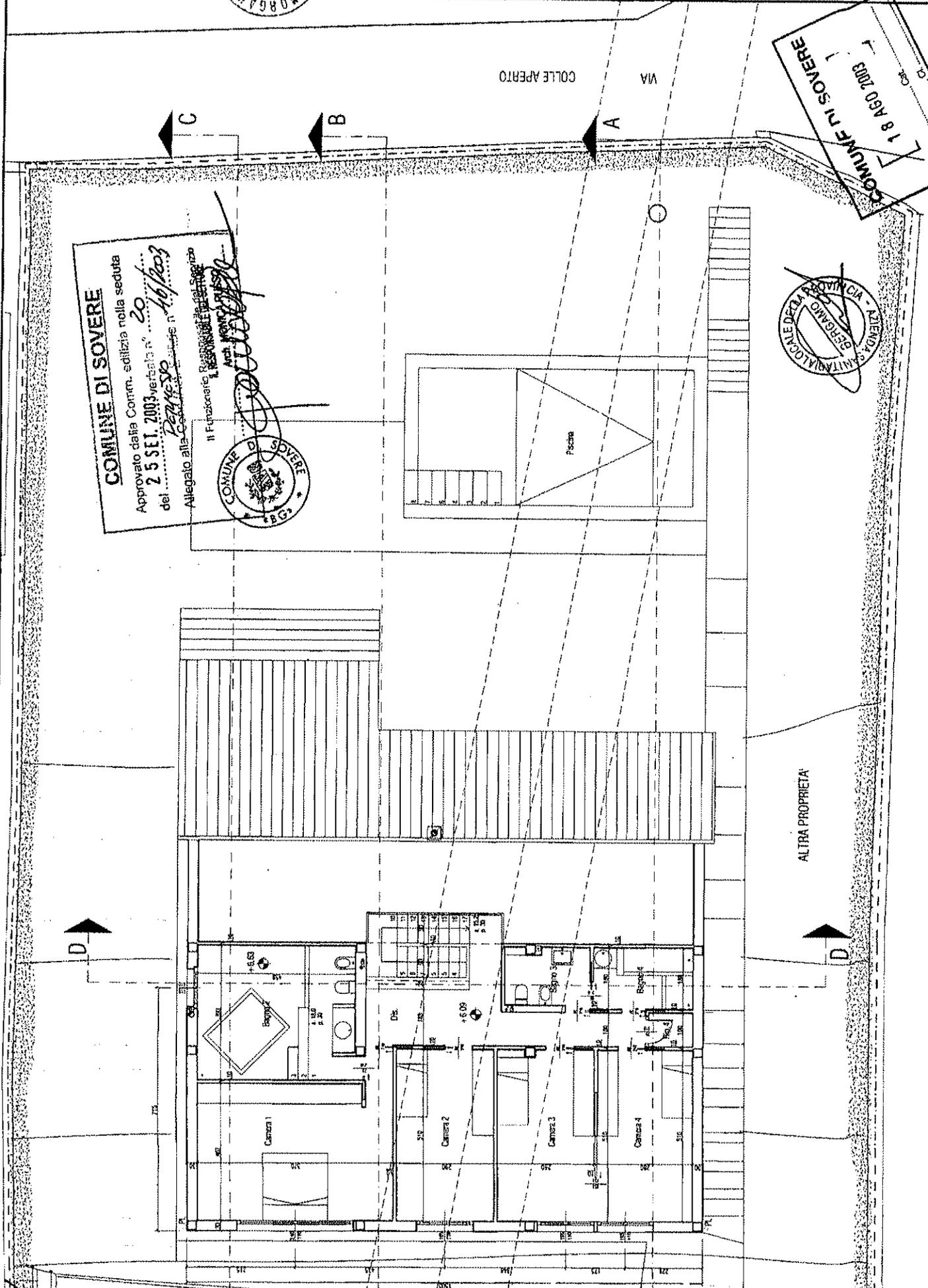
Comune di Soverato, Provincia di Bergamo  
Edificio residenziale  
Giacomo e Vanda Maccozzi  
Progetto definitivo  
Pianta piano primo

05



COMUNE DI SOVERATO  
18 AGO 2003

COMUNE DI SOVERATO  
Approvato dalla Comm. edilizia nella seduta  
del 25 SET. 2003, verbale n. 20  
del 16/10/03  
Allegato alla delibera n. 16/03  
Il Funzionario Responsabile del Servizio  
Urbanistico  
Arch. *[Signature]*



Dimostrazione R.A.I.

Destinazione	Sup. Locali	Sup. finestre	R.A.I. > 0.125
Camera 1	23.95 mq	(3.40+1.10)=3.74 mq	0.156
Camera 2	14.28 mq	1.65*1.10=1.82 mq	0.127
Camera 3	14.20 mq	1.65*1.10=1.82 mq	0.128
Camera 4	14.28 mq	1.65*1.10=1.82 mq	0.127
Bagno 2	18.10 mq	4.61*0.81=3.73 mq	0.215
Bagno 3	4.15 mq	2.35*1.10=2.58 mq	0.626
Bagno 4	5.15 mq	2.95*1.10=3.25 mq	0.631
Rip.4	1.30 mq		
Dis.	13.41 mq		

ALTRA PROPRIETA'

PIRELLA GNE

LEGENDA



CALDAIA IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ALIMENTATA A GAS METANO DELLA POTENZIALITA' NON SUPERIORE A 30000 Kcal/h. IMPIANTO ESEGUITO SECONDO LE NORME UNI-CIG



AMBIENTE DOTATO DI ESTRAZIONE FUMI COTTURA



AMBIENTE DOTATO DI CANNA DI VENTILAZIONE PER L'ESTRAZIONE FORZATA, RICAMBIO MINIMO 12 vol/h



CANNA FUMARIA CALDAIA



CANNA DI ESALAZIONE



CANNA DI VENTILAZIONE ESTRAZIONE FORZATA



COLONNE DI VENTILAZIONE SCARICO BAGNI E CUCINE



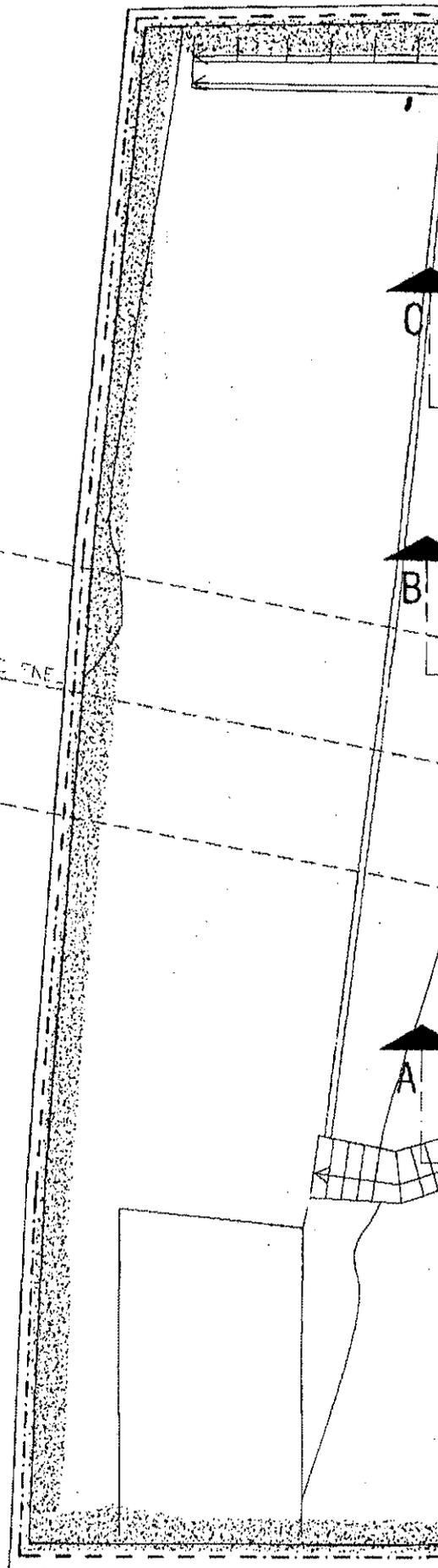
COLONNE SCARICO BAGNI E CUCINE



PILETTA DI SCARICO



PRESA D'ARIA ESTERNA NORME UNI-CIG



2



# COMUNE DI SOVERE

Provincia di Bergamo

SEDE: Via Marconi, 6 C.A.P. 24060 P.Iva 00347880163

Telefono 035/981107 Fax 035/981762 e-mail: ufficiotecnico.sovere@tin.it

## UFFICIO TECNICO

Pratica N. 94/2003

## **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 46/2003**

### **IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

Ai sensi del comma 1 dell'art. 13 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs n. 301/2002;

Vista la domanda presentata in data 18/08/2003, protocollo n° 7808 ed integrazione i data 07-10-2003 protocollo n° 9290 dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] intesa ad ottenere il Permesso di Costruire per l'intervento di "nuova costruzione", come definito dall'art.3, comma 1, punto e) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs n. 301/2002, consistente nell'esecuzione delle seguenti opere per NUOVA COSTRUZIONE CIVILE ABITAZIONE in questo Comune in Via Colle Aperto sui mappali 722-723-885 foglio n° 1 censuario di Sellere.

- Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa su progetto del tecnico GEOMETRA GRITTI MORGAN c.f. 02932560168;
- Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 25/09/2003, con verbale n° 20;
- Visto il parere del responsabile dell'A.S.L. espresso in data 04/09/2003;
- Visto il vigente Piano Regolatore Generale e le relative norme tecniche di attuazione;
- Visto il vigente Regolamento Edilizio comunale;
- Viste le vigenti leggi urbanistiche;
  
- Tenuto presente che gli oneri sono stati determinati in:

Opere di urbanizzazione primaria	€	1.170,24
Opere di urbanizzazione secondaria	€	1.700,16
Costo di costruzione	€	22.685,52
<b>TOTALE</b>	€	<b>25.555,92</b>

Rilascia il

**PERMESSO DI COSTRUIRE**

al Sig. [REDACTED]

1 Comune di CINISELLO BALSAMO relativo all'intervento di "nuova costruzione", come definito dall'art.3, comma 1, punto e) del D.P.R. 380/2001, rientrante nella tipologia sopra indicata, consistente nell'esecuzione delle seguenti opere:

NUOVA COSTRUZIONE CIVILE ABITAZIONE in questo Comune in Via Colle Aperto sui mappali '22-723-885 foglio 1 censuario di Sellere, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di dilizia, d'igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte, nonché delle avvertenze di seguito riportate:

- 1) i diritti dei terzi devono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 2) si deve evitarsi, in ogni caso, di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e devono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 3) il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 4) per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposito nulla osta dell'Ufficio comunale;
- 5) le aree e gli spazi così occupati devono essere restituiti nello stato originario, a lavoro ultimato o anche prima per richiesta dell'ufficio comunale, nel caso in cui la costruzione sia abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 6) per manomettere il suolo pubblico il costruttore deve aver ottenuto uno speciale nulla osta dall'Ente competente;
- 7) gli assiti di cui al paragrafo 3, od altri ripari, devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 8) l'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che fossero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 9) l'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti interventi di nuova costruzione, saranno dati da un funzionario dell'Ufficio comunale competente previo sopralluogo da effettuarsi per richiesta e alla presenza del Direttore dei Lavori;
- 10) devono essere osservate le norme, disposizioni e prescrizioni costruttive di cui al Capo I - II e IV del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, in merito alle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche (ex Legge 1086/1971) nonché alle prescrizioni per le zone sismiche (ex Legge 64/1974);
- 11) il titolare del permesso di costruire, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire, ai sensi del Capo I del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002;
- 12) la costruzione deve essere iniziata entro e non oltre il termine di mesi 12 (dodici) dalla data di rilascio del permesso di costruire e deve essere completata e resa agibile entro e non oltre il termine di mesi 36 (trentasei) dalla data di inizio dei lavori. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza sia richiesta proroga (art. 15, comma 2, D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002);
- 13) devono trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;

13) devono essere osservate le Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia di disciplina delle acque di rifiuto;

14) il rilascio del permesso di costruire non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intenda eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico ecc.) in conseguenza dei quali non possono essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

- **IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, l'avvenuto inizio dei lavori.**
- **Prima dell'inizio dei lavori deve essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni non esaustive: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi del presente permesso di costruire.**

Per quanto non espressamente citato dal presente permesso di costruire, si fa riferimento alle norme generali di Legge ed ai regolamenti comunali, ed il concessionario, l'assuntore ed il Direttore dei Lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza e dovranno curare che le opere siano condotte a termine a perfetta regola d'arte.

- Si allega un esemplare dei disegni presentati, munito di regolare visto.

Sovere, 16/10/2003



IL RESPONSABILE DEL SETTORE

(Arch. Monica Russo)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Monica Russo", written over a horizontal line.

#####  
Notificato l'avviso del provvedimento di Permesso di costruire in data 20-10-2003  
Effettuato il versamento degli oneri di urbanizzazione primari e secondari per un importo di  
€ 2890,40 pagati in data 20-10-2003  
e del contributo del costo di costruzione:  
I rata (40%) di € ..... pagata in data 20-10-2003  
e cauzione di € ..... relativa al pagamento delle successive rate  
oppure dell'intero ammontare della cifra di € 22.685,52  
e dell'importo relativo alla monetizzazione delle aree standards di € .....  
e della sanzione amministrativa di € .....  
Dalla Residenza Municipale, il 20-10-2003

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Rag. Luca Sana

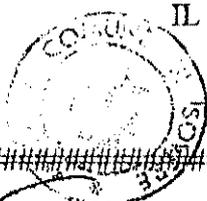


*Luca Sana*

#####  
Su attestazione del Messo Comunale si certifica che il presente permesso di costruire è stata affisso per  
estratto all'albo pretorio a partire dal 19/10/2003 e vi rimarrà pubblicato per quindici giorni consecutivi.

Addì, 20/10/2003

IL SEGRETARIO COMUNALE



*[Signature]*

#####  
Il sottoscritto Messo del Comune di SOVENE  
dichiara d'aver notificato in data odierna il presente permesso di costruire, ai sensi di legge, mediante  
consegna di copia a mano di ello

Steno

Addì, 20/10/2003

IL RICEVENTE

*[Redacted signature]*



IL MESSO COMUNALE

*[Signature]*







**A - PARTICELLE OGGETTO DI DENUNCIA**

Foglio	n° di mappa		Superficie	
	principale	sub.	ha	ca
3	885		-	20
	1137		08	80
	1140		01	30

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

Foglio	n° di mappa		Superficie	
	principale	sub.	ha	ca
3	885		-	20
	1137		08	80
	1140		01	30

VEDI FRAZIONAMENTO ALLEGATO

**B - PARTICELLE IN CATASTO**

Foglio	particella	Superficie		Formez. (metri)	Partic. (1)	Trasmissione della DITTA in Quadro Terzo (1)
		ha	ca			
3	885	-	20			
	1137	08	80			
	1140	01	30			
				N.C.E.U. NEGATIVO		

(1) Nel caso che la particella sia suddivisa in parti di diversa destinazione, indicare C.E.U. supporta da Partire e Ditta di C.E.U. Nel caso che si tratti di Ditta, indicare il nome del proprietario e il numero dell'atto di acquisto.

**C - IDENTIFICATIVO ATTRIBUITO AI LOTTI**

Lotte	Foglio	particella	Superficie	
			ha	ca
	3	1137	10	30

EU

**D - COMPILARE SOLO NEL CASO IN CUI OCCORRA**

La intestazione delle particelle, come risulta dal quadro B, non corrisponde con la ditta dichiarata nel frontespizio. Si DICHIARA che il divario è originato dalla non ancora avvenuta valutazione a suo favore in dipendenza dei seguenti atti traslativi:

Indicare, regione, n° repert. e data documenti; per le successi, nome del defunto e data della morte

Si conferma che l'ultimo atto citato identifica esattamente la ditta dichiarata nel frontespizio.

Ovvero

La ditta dichiarata nel frontespizio non ha titolo legale reso pubblico e pertanto si riporta come segue la DITTA DA INTESTARE all'impianto del C.E.U., secondo le norme di conservazione del catasto (\*).

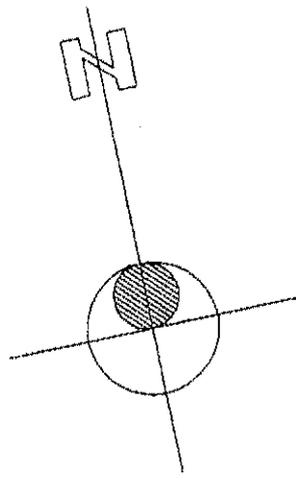
(cognome, nome, luogo e data di nascita -- ovvero ragione sociale)

ciascuno per i propri ditti

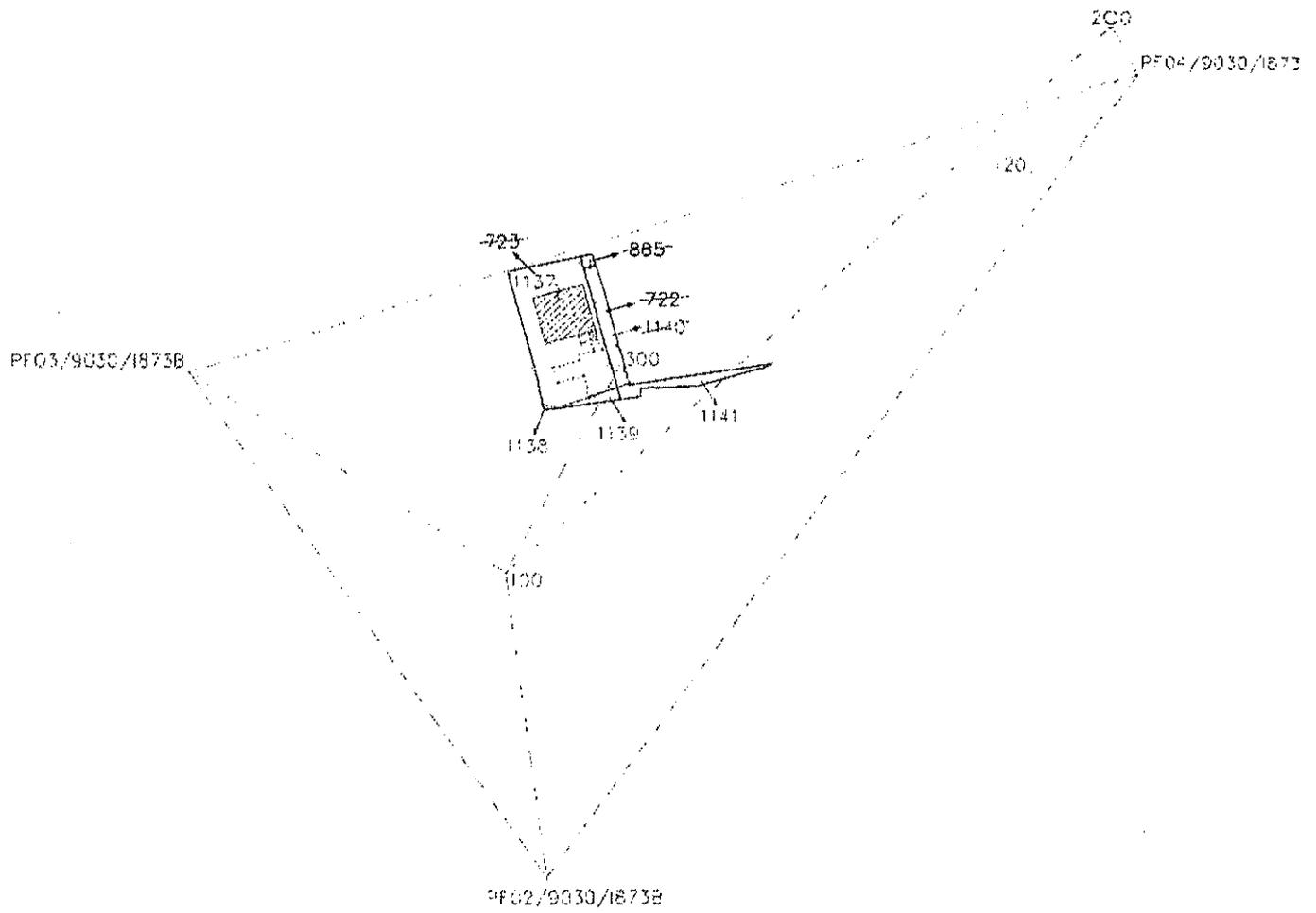
(\*) Indicare per primi i possessori dichiarati come elencati nel frontespizio, cominciando però i titoli di possesso e la quota, separati dalla ditta risultante dall'ultimo atto riportato al quadro C, ovvero -- ove non esistano scritture non registrate -- dalla intestazione indicata al quadro B).

e





ORIENTAMENTO

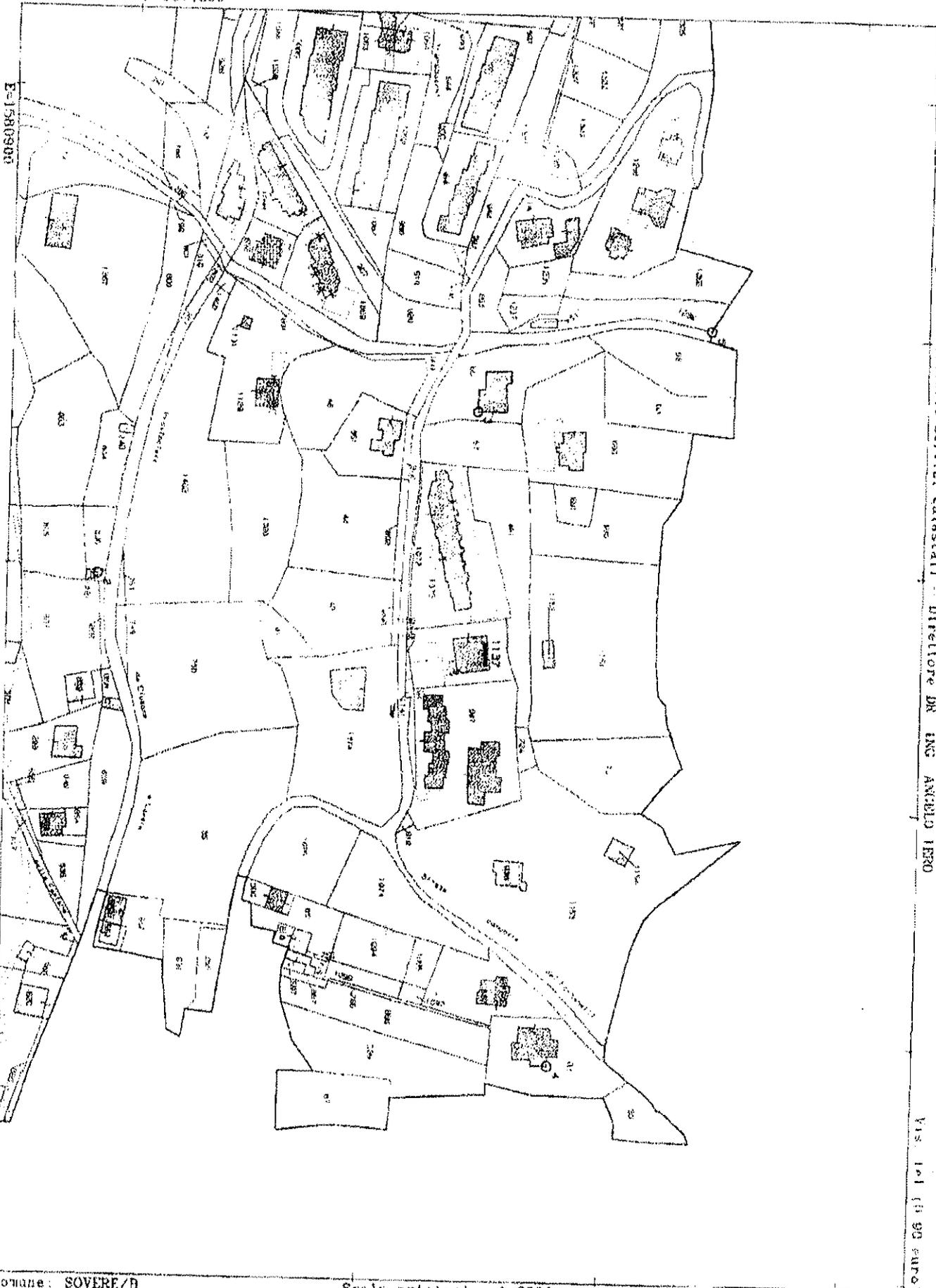


SCHEMA RILIEVO scala 1:2000

e

N=5074200

E=1580900



1 Particella 1137

Vis. 141 (n. 99 euro)

Comune: SOVERE/D  
Foglio: 903

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

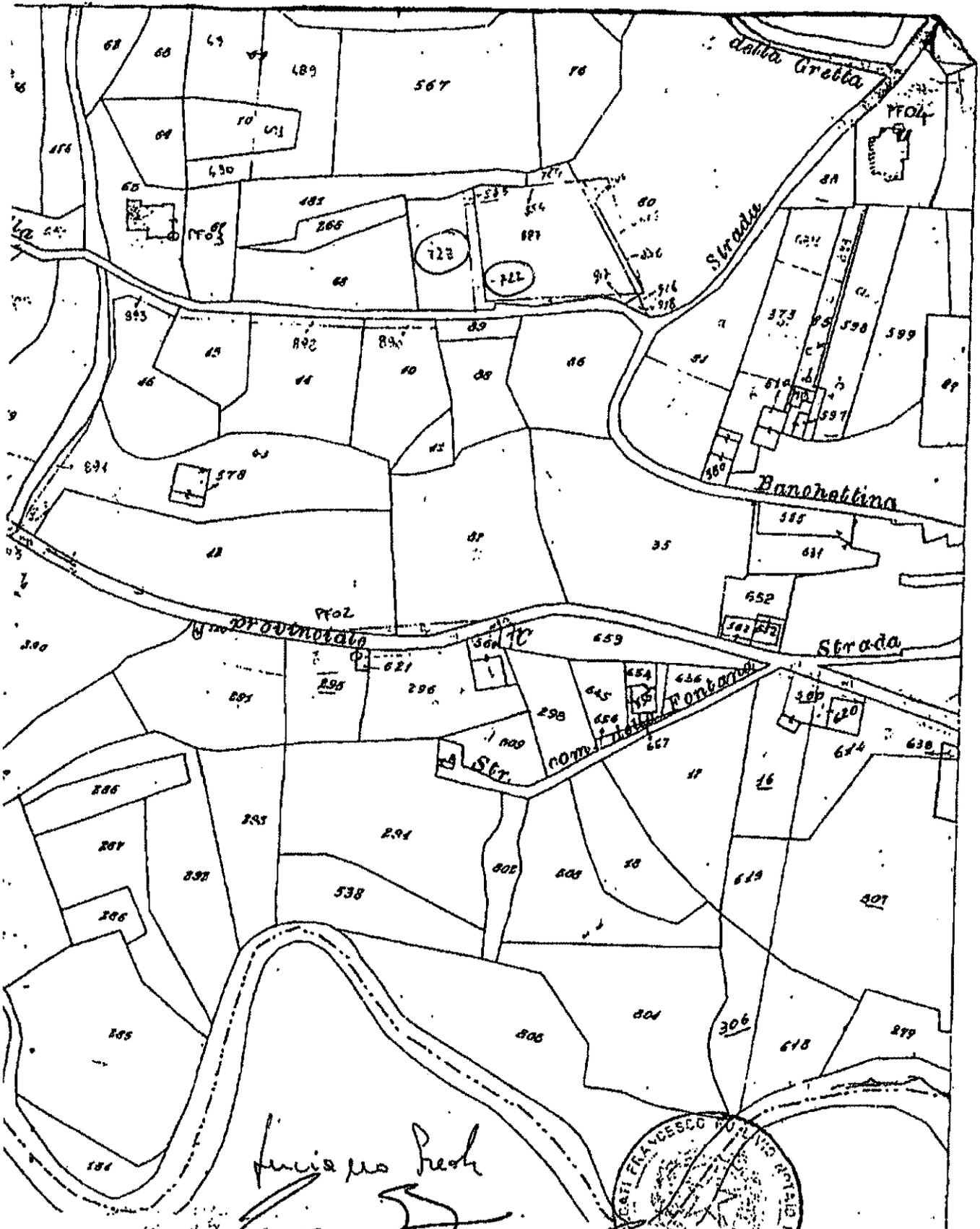
2-Jan-2015 14:57  
Prot. n. 152077/2015

Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio Servizi Catastrali - Direttore DR ING ANGELO IERRO

Firmato Da: GENTILI VALTER Eneaso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 578137c07b6d5d32005573d1163169



allegato B all'atto N. 194608 di Rep.  
N. 19415 di Racc.



Luigi no Redi  
*[Handwritten signature]*



*[Handwritten mark]*

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

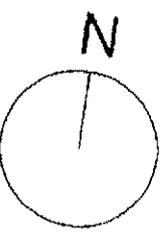
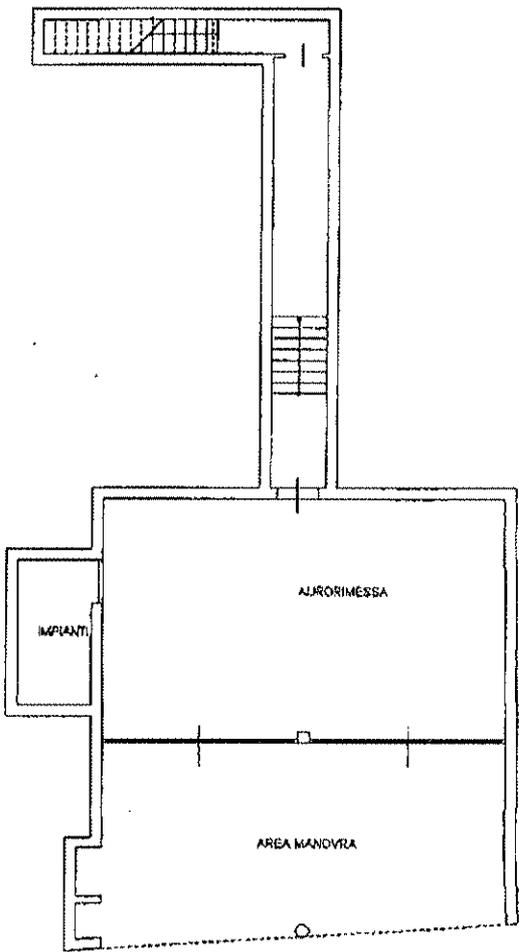
Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.d.u. in Comune di Sovero  
Via Colle Aperto \_\_\_\_\_ civ. SN

Identificativi Catastali:  
Sezione: SE  
Foglio: 3  
Particella: 1137  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Giliberto Walter  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Bergamo N. 1495

Scheda n. 1      Scala 1:200

Stampa professionale:  
WALTER GILIBERTO  
ORDINE ARCHITETTI BERGAMO  
N. 1495  
ARCHITETTO



PIANTA PIANO INTERRATO (H. 2.25 mt)

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Bergamo

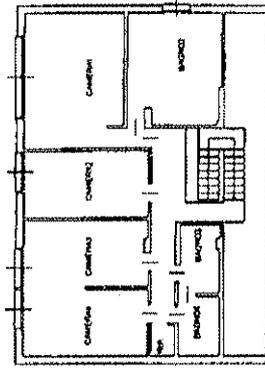
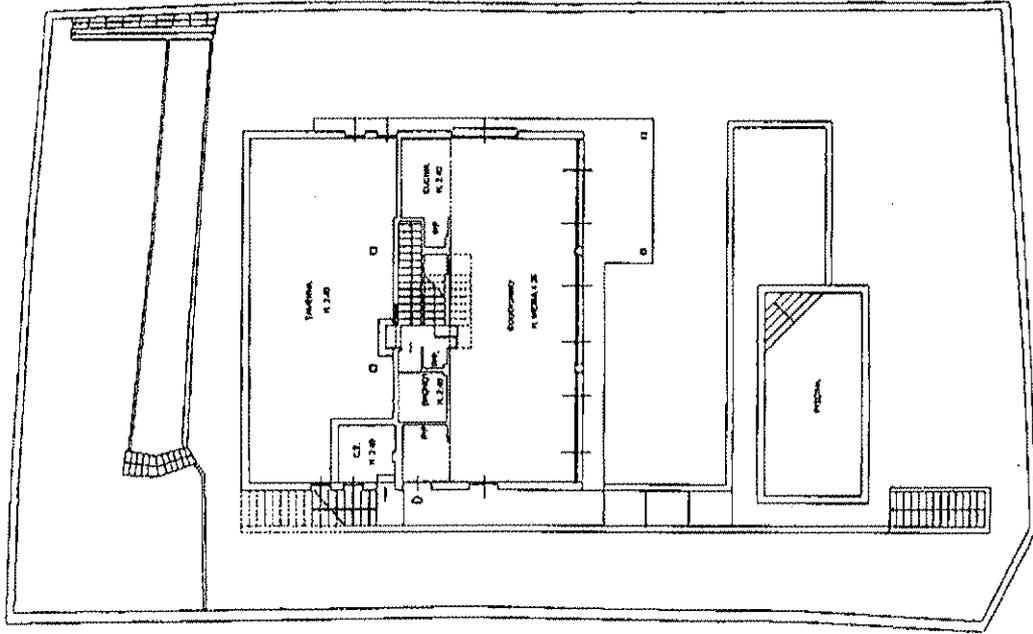
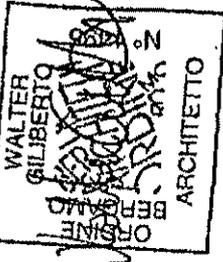
Scheda n.1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. del  
 Elementaria di n.a.n. in Comune di SOVERO  
 Via Colla Aperto

cat. ZN

Identificativi Catastali:  
 Sezione: ZE  
 Foglio: 3  
 Particella: 1137  
 Subalterno: 1

Compilata da:  
 Gilberto Walter  
 Iscritto all'albo:  
 Architetti  
 Prov. Bergamo N. 1495



PIANTA PIANO SECONDO (H. media 3.35 mt)

PIANTA PIANO TERRA

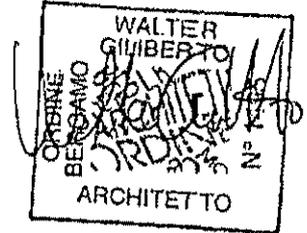
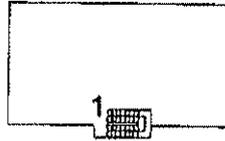
*Handwritten signature or mark.*

**ELABORATO PLANIMETRICO**

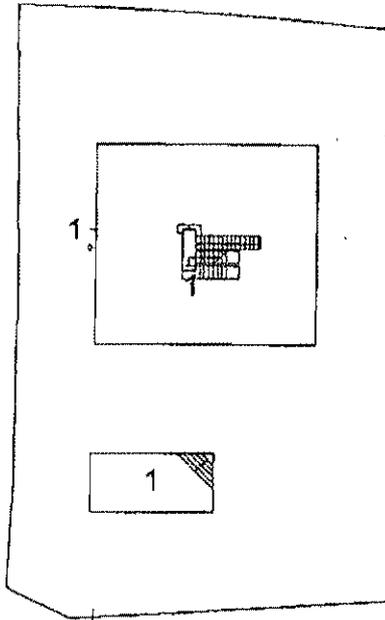
Compilato da:  
Giliberto Walter  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Bergamo N. 1495

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

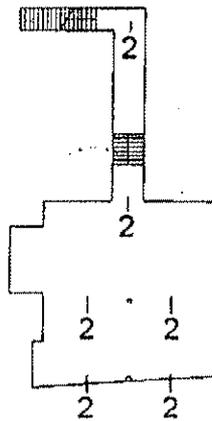
Comune di Sovere	Protocollo n.	del
Sezione: SE Foglio: 3 Particella: 1137	Tipo Mappale n. 73938	del 04/04/2005
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500



PIANTA PIANO SECONDO (H. media 3.35 mt)



PIANTA PIANO TERRA

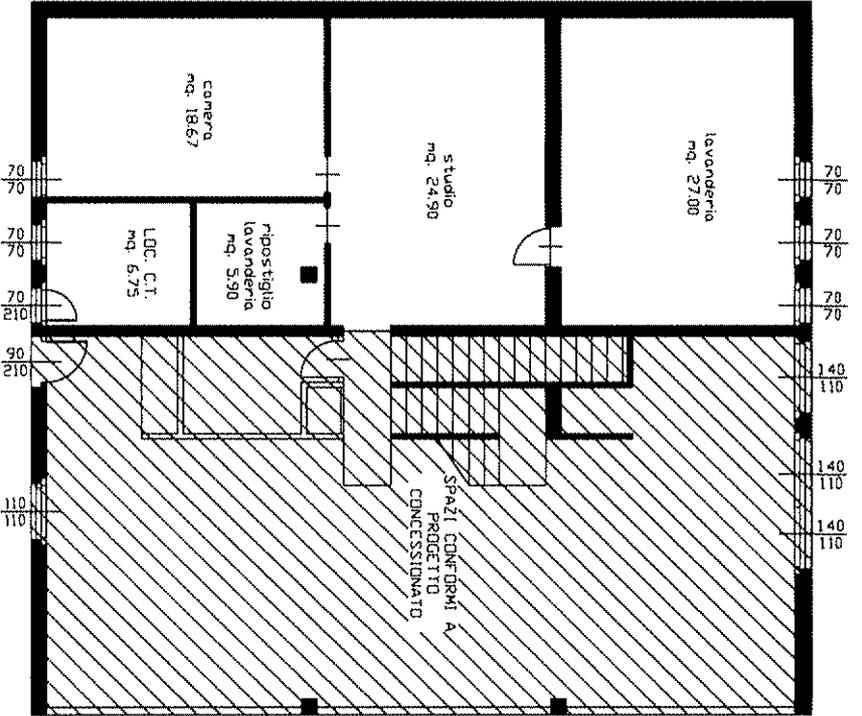


PIANTA PIANO INTERRATO (H. 2.25 mt)



P

PIANTA PIANO TERRA/SEMINTERRATO



Comune di SOVERE		Provincia di BERGAMO	
PLANIMETRIA DI RILIEVO VILLA IN VIA COLLE APERTO N.12/a Foglio 3 Mapp. 1137 Sub. 1 e 2			
Titolo:		Scala:	
Pianta di rilievo del 11/12/2015		1 : 100	
		Tavola n°	
		1	

Dot. Ing. ANDREA VANNINI - via Donatori di sangue, 7 - LEVERE (BG) - tel. 039/2002065

TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Es. Imm. N.947/14;

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. Giovanni PANZERI

\*\*\*

Procedura esecutiva immobiliare promossa da Intesa San Paolo S.p.a., con sede sociale in Torino, Piazza San Carlo 156, C.F. e numero iscrizione nel Registro Imprese di Torino 00799960158, P.Iva 01810700152, in persona del Dr. Teodolfo Gallucci nato a Ischia il 6 febbraio 1971, nella sua qualità di procuratore,

difesa dall'Avv. Valter Gentili (Codice Fiscale GNT VTR 63P01 A794U) e domiciliata presso il di lui Studio in Bergamo Via Sant'Antonino 20, pec valter.gentili@bergamo.pecavvocati.it,

contro i

debitore esecutato;

Esecuzione immobiliare N. 947/14.

\*\*\*

#### ALLEGATO 4: SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO

I beni in oggetto di pignoramento sono così identificati:

1. Ubicazione e caratteristiche della zona: l'unità immobiliare residenziale è sita in via Colle Aperto n.12/a nel Comune di Sovero (BG). L'area è a carattere residenziale, con servizi primari e secondari. La Strada Provinciale S.P.53 di via Costituzione tra Lovere e Clusone dista solo 400 m. Nonostante la vicinanza a

T

strade trafficate, la zona è molto tranquilla. I terreni pignorati sono stati soppressi in seguito all'edificazione dell'unità residenziale in oggetto.

2. Descrizione e consistenza: trattasi di villa su due livelli con piscina esterna e autorimessa interrata. L'unità gode di accesso esclusivo, direttamente su via Colle Aperto. L'autorimessa interrata è per 4 autovetture e dispone di area di manovra esclusiva di profondità di 5.0m per l'intera larghezza del box apri a circa 11.00m. Dall'interno del box si accede ad una scala di accesso alla villa. Si dispone anche di entrata pedonale con cancello separato e scala esterna. Al piano terra prendono posto un disimpegno di mq 3,70 da cui si ha accesso ad un soggiorno con cucina e zona pranzo senza soluzione di discontinuità complessivamente di 80,36 mq, un bagno di 4,80 mq, tre ripostigli di 3,31 mq complessivi ed un ulteriore disimpegno di mq 3,70. Allo stesso livello prende posto anche un seminterrato con camera, studio, ripostiglio e lavanderia di 76,47 mq complessivi e il locale caldaia di 6,75 mq con accesso dall'esterno. Attraverso una scala si accede al secondo piano, dove prendono posto un disimpegno di 13,90 mq, quattro camere da letto di cui la padronale di 24,72 mq con bagno di 18,04 mq, e altre due da 14,28 mq, e una da 14,79mq, con due bagni in comune di 5,22 mq e 4,41 mq. Esternamente troviamo un porticato e marciapiede di 33,8mq, una piscina di 51,04 mq e un giardino con vialetto d'ingresso complessivamente di circa

700 mq. L'area catastale, intesa come area lorda commerciale, così come definite nell'Allegato C al D.P.R. 138 del 23 Mar 1998, risulta pari a 556,00 mq, come esplicitato al punto 2.9, mentre l'area netta commerciale risulta pari a 505,00 mq.

3. Quota di Proprietà: i beni oggetto di perizia risultano intestati al

Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera proprietà villa unifamiliare con piscina e autorimessa sopra descritta, identificata al catasto Fabbricati del Comune di Sovere in via Colle Aperto n.12/a, al foglio 3, alla part. 1137 sub 1, cat. A7, vani 15, T-1, l'abitazione con piscina e alla part. 1137 sub 2, cat. C6, mq 78 l'autorimessa.

4. Identificazione catastale: I beni risultano censiti al Catasto

Fabbricati del Comune di Sovere in via Colle Aperto n.12/a, al foglio 3, alla part. 1137 sub 1, cat. A7, vani 15, T-1, l'abitazione con piscina e alla part. 1137 sub 2, cat. C6, mq 78 l'autorimessa.

5. Estremi Licenze di Costruire: Il fabbricato in via Colle Aperto

n.12/a in Comune di Sovere (BG), costituito da villa singola con piscina e autorimessa interrata, è stato costruito in seguito a domanda di Permesso di Costruire presentata in data 18.08.2003 Prot. 7808 e integrazione in data 07.10.2003 Prot. 9290, e rilasciato il 16.10.2003 dal Comune di Sovere (BG) il Permesso di Costruire n.46/2003 Pratica n.94/2003. Le opere allo stato attuale, non sono esattamente conformi alle planimetrie catastali del 04.04.2005 (Allegato 3), e al progetto presentato e approvato in Comune di Sovere, per piccole modifiche consistenti in

T

spostamento del locale caldaia, realizzazione di camera, studio, lavanderia e ripostiglio nel locale di sgombero al piano terra/seminterrato e non realizzazione di tramezza al piano primo con unione di due camere in una. Da informazioni prese all'Ufficio Tecnico del Comune di Sovere si è accertato che tali lavori non sono stati denunciati e autorizzati e costituiscono un abuso minore, per il quale i proprietari non hanno mai richiesto condono. Si necessita, quindi di Permesso di Costruire in Sanatoria per essere regolarizzate, per cui la sanzione prevista è pari a 516,00 euro. Inoltre la camera e lo studio non possiedono i requisiti minimi di areoilluminazione, per cui possono avere destinazione diverse da quella preposta al momento della redazione della presente perizia.

6. Valore attribuito: il valore di stima finale di tutti i beni immobili risulta pari a 1.119.950,00 € per la villa con piscina e autorimessa interrata al catasto come al sub. 1 del mappale 1137 cat. A7, vani 15, T-1 e sub. 2 part. 1137, cat. C6, mq 78 del foglio 3 del Comune di Sovere (BG).

7. Nell'occasione della visita sui luoghi eseguiti si è potuto verificare che i beni oggetto di perizia sono occupati dal Sig. XXXXXXXXXX proprietario dei beni.

\* \* \*

STUDIO DI INGEGNERIA Ing. Andrea VANNONI

via Donatori di Sangue, 7 Lovere (BG); Cell.339.2002065; e-mail:vannoniandrea@hotmail.com; pec: andrea.vannoni@ingpec.eu

---

TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Es. Imm. N. 947/14;

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. Giovanni PANZERI

---

**Oggetto: Deposito Relazione Peritale estimativa e dichiarazione circa la trasmissione alle parti**

**Riferimento: Tribunale di Bergamo- esecuzione immobiliare n. 947/14 promossa da**

**Intesa San Paolo s.p.a. contro** XXXXXXXXXX

Il sottoscritto Ing. Andrea Vannoni, con studio in via Donatori di Sangue 7, Lovere (BG), cell 339.2002065, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n.2962, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, nominato C.T.U. nella causa di cui in epigrafe,

DEPOSITA

copia della Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio e dei Documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto, comprensiva di separata succinta descrizione e della istanza di liquidazione, inoltre

DICHIARA

che la Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio e i Documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto, sono stati trasmessi alle parti creditrici precedenti ed intervenuti, e debitrice a mezzo raccomandata e/o pec.

Distinti Saluti

Lovere 04/11/2015

Il consulente tecnico d'Ufficio

*Dott. Ing. Andrea Vannoni*

T