



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 283/2023



PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Paolo Crippa

**Codice fiscale:** CRPPLA64A25A794K

**Studio in:** via Azzano San Paolo 33 - 24040 Stezzano

**Telefono:** 3382901830

**Email:** studioarchcrippa@libero.it

**Pec:** paolo.crippa@archiworldpec.it



**INDICE****Lotto: 001 - Appartamento e cantina**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: A.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: A.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: A.....	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	10
Corpo: A.....	10
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo:.....	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	11
Corpo: A.....	11
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	12
Corpo: A.....	12
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	13
Criterio di stima .....	13
Fonti d'informazione.....	13
Valutazione corpi .....	13
Adegamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 29-01-2024 alle 8:30  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Paolo Crippa  
**Data nomina:** 18-06-2023  
**Data giuramento:** 20-06-2023  
**Data sopralluogo:** 19-07-2023

**Cronologia operazioni peritali:** 18.07.23 analisi documentazione conservatoria e catastale 19.07.23 Richiesta accesso atti Comune - sopralluogo e rilievo dal 19.07 al 10.08.23 restituzione grafica istruttoria e predisposizione perizia 16.10.23 Richiesta informazioni all'amministratore condominio 16.10.23 Richiesta di proroga accettata in data 19.10.23 31.10.23 Individuazione pratica e accesso al Comune di Sarnico dal 31.10 al 10.11.23 affinamento perizia su esiti accesso atti 28.12.23 riscontro da amministratore 03.01.23 accettazione AdE della variazione catastale

**Lotto: 001 - Appartamento e cantina****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Giuseppe Garibaldi n. 21**

Note: corpo comprensivo di appartamento posto al piano secondo e cantina al piano seminterrato

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: nubile

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Proprietà per la quota indivisa di ½ dell'intero cadauna tra OMISSIS e OMISSIS In forza di Atto di Compravendita del 16/02/2010 Repertorio n. 99799/16654 del Notaio VASINI MARIO in SARNICO (BG) - Trascritto a Bergamo il 22/02/2010 ai nn. 9269 RG n.5372 R.P - Nota presentata con Modello Unico n. 5372.1/2010 reparto PI di BG in atti dal 22.02.2020

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS per la quota proprietaria indivisa di ½ dell'intero con OMISSIS in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 1785, subalterno 734, scheda catastale Prot. n. BG0000224 DEL 02.01.24, indirizzo VIALE GIUSEPPE GARIBALDI n. 21, piano 2, comune SARNICO, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5, superficie 109, rendita € 220,79

Derivante da: Atto di Compravendita del 16/02/2010 Repertorio n. 99799 del Notaio VASINI MARIO in SARNICO (BG) - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5372.1/2010 reparto PI di BG in atti dal 22.02.2020 (nel documento sono indicati gli identificativi originari pari a Sez. Urb. SA Foglio 7 Particella 1785 sub. 713)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): millesimi di proprietà pari a 35,00 e millesimi di ascensore pari a 22,00 per ambedue i subb. 734 e 735 non dichiarate in atto ma desunte da nota dell'Amministratore in data 28.12.2023

Confini: Appartamento a est e sud con muri perimetrali su cortile comune, a ovest sub.17 e a nord con vano scala comune.

Note: Il nuovo accatastamento dei beni è stato eseguito a seguito dell'accertamento di difformità presenti ed ha imposto la scissione dell'appartamento dalla cantina così come previsto dalle disposizioni in materia. VARIAZIONE del 02/01/2024 Pratica n. BG0000224 in atti dal 03/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4647.02/01/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 224.1/2024)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS per la quota proprietaria indivisa di ½ dell'intero unitamente a OMISSIS in regime di separazione dei beni per la medesima quota proprietaria di ½ dell'intero, foglio 7, particella 1785, subalterno 735, scheda catastale Dich. prot. BG0000224 DEL 02.01.24, indirizzo VIALE GIUSEPPE GARIBALDI n. 21, piano S1, comune SARNICO, categoria C/2, classe 1, consistenza 3, superficie 6, rendita € 5,27

Derivante da: Atto di Compravendita del 16/02/2010 Repertorio n. 99799 del Notaio VASINI MARIO in SARNICO (BG) - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5372.1/2010 reparto PI di BG in atti dal 22.02.2020 (nel documento sono indicati gli identificativi originari pari a Sez. Urb. SA Foglio 7 Particella 1785 sub. 713)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Millesimi di proprietà pari a 35,00 e millesimi di ascensore pari a 22,00 per ambedue i subb. 734 e 735 non dichiarati in atto ma desunte da nota dell'Amministratore in data 28.12.23

Confini: Cantina al piano seminterrato a est e sud con muri perimetrali edificio; a ovest sub.34 e a nord con corridoio comune e subalterno 19

Note: Il nuovo accatastamento dei beni è stato eseguito a seguito dell'accertamento di difformità presenti ed ha imposto la scissione dell'appartamento dalla cantina così come previsto dalle disposizioni in materia. VARIAZIONE del 02/01/2024 Pratica n. BG0000224 in atti dal 03/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4647.02/01/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 224.1/2024)

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

Non vi è corrispondenza tra i dati catastali nell'atto di pignoramento e quelli derivanti dalla variazione catastale resasi necessaria per difformità rilevate consistenti nella mancanza di un muro che avrebbe dovuto segregare la cucina dal soggiorno. I dati catastali relativi all'appartamento accertati nell'atto di pignoramento di cui mappale 1785 sub 713 sono ora aggiornati come segue: per l'appartamento mappale 1785 sub. 734; per la cantina mappale 1785 sub. 735. Rimangono la Sezione Territorio del Comune Censuario di Sarnico (I437), la Sez. Urb. SA e il foglio 7

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di appartamento al piano secondo di edificio a 8 livelli fuori terra oltre a uno seminterrato denominato "Condominio San Marco" sito in Sarnico (BG) via Giuseppe Garibaldi n. 21, laddove questa viabilità, di interesse locale, si addentra dopo aver costeggiato a lungo il lago sulla sponda nord. Il quartiere è di pregio ed è recentemente stato oggetto di interventi di rigenerazione urbana che hanno portato alla riqualificazione del limitrofo ex stabilimento della Stoppani dando origine a un quartiere di pregio attestato sul front water lacustre. Il contesto è dotato di ampi spazi per la sosta a pagamento con qualche stallo libero regolamentato ad orario posto al servizio delle attività commerciali. L'edificio è vicino a punti panoramici (ma lo è esso stesso) ed è limitrofo al porto turistico locale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** parco pubblico lungo lago (buona), attività commerciali (buone), pubblici esercizi (buona), uffici (buona), porto turistico (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Paratico.

**Attrazioni paesaggistiche:** Sarnico - Iseo.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico e Lago di Iseo.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus buone e funzionale

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di fabbricato denominato "Condominio San Mauro" in Sarnico via Giuseppe Garibaldi n. 21 composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno ulteriormente disimpegnati, per un totale di 109,28 m<sup>2</sup> di Slp (Superficie Lorda di Pavimento) oltre a terrazzo di 4,40 m<sup>2</sup> per una superficie commerciale complessiva pari a 111,92 mq. L'appartamento, realizzato nel 1965, ha finiture di livello medio tipiche del periodo con pavimento principalmente in lastre di marmo, parquet a piccole doghe nelle camere, piastrelle smaltate a pavimento e a rivestimento nel bagno e in una piccola porzione di parete nell'angolo cottura, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno con vetro doppio e camera singola, tapparelle in plastica, pareti ad intonaco finito con colore bianco a tempera; rubinetterie e sanitari di livello medio. L'impianto di riscaldamento è autonomo con

elementi radianti e caldaia marca Vaillant mod VC 242E dotata di libretto aggiornato da rapporto di controllo del 04.07.2023. L'impianto elettrico sottotraccia è datato e non risulta idoneo alle recenti disposizioni in materia di conformità ancorché probabilmente conforme a quelle vigenti all'epoca di realizzazione dell'edificio.

Superficie complessiva di circa mq **113,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

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

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1 seminterrato

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** L'edificio in cui sono inseriti i beni oggetto di perizia si articola su 7 livelli fuori terra (il piano tipo dispone di n. 5 appartamenti a piano) oltre ad un ulteriore piano sottotetto (con due appartamenti contornati da balconi) e un piano seminterrato, ove sono ubicate principalmente cantine e alcune autorimesse singole e una autorimessa collettiva. L'edificio dispone di piccole aiole a prato piantumato con un ampio piazzale per la manovra delle auto destinato, in parte, alla sosta regolamentata in favore dei condomini. Il fabbricato presenta struttura in telaio di travi/pilastrini in cemento armato con solai in laterocemento e tamponamenti verticali in muratura finita, sul lato esterno, da mattoni faccia a vista. I prospetti hanno lastre in pietra tutt'attorno alle aperture caratterizzate da serramenti in legno verniciato e tapparelle in pvc; i terrazzi sono in cemento armato a sbalzo con barriera in ferro verniciato mentre la gronda è coperta, sul fronte verticale, da una lamiera anodizzata; il manto di copertura è in tegole.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>Note: terrazzi principalmente a sbalzo dalle facciate salvo alcuni terrazzi posti all'ultimo piano generati da un arretramento delle pareti dal fino della facciata sottostante.</p>
Copertura	<p>tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Fondazioni	<p>tipologia: <b>non è dato sapere</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non è dato sapere</b></p>
Scale	<p>tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>pietra</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>condominiale senza montascale con presenza di ascensore</b> condizioni: <b>buone</b></p>
Solai	<p>tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Strutture verticali	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Travi	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Infissi esterni	<p>tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b></p>

	condizioni: <b>sufficienti</b> Note: I serramenti dall'unità in esame presentano doppi vetri a camera singola
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole marsigliesi</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: non è dato sapere se la copertura è termicamente isolata
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>non è dato sapere</b> rivestimento: <b>mattone paramano</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>buone</b> Note: I vialetti pedonali hanno finitura in porfido (con posa opus incertum) mentre i piazzali sono finiti in asfalto
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> Note: solo nei bagni e su una modesta parate dell'angolo cottura vi sono piastrelle smaltate
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è dato sapere</b>
<i>Ascensore</i>	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è dato sapere</b> Note: gli ascensori al servizio dell'immobile sono due
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è dato sapere</b>
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>non presente</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è dato sapere</b> Note: L'impianto è stato rifatto ma non si conosce la data dei miglioramenti apportanti e quindi non è noto nemmeno il livello di conformità odierno rispetto alle normative vigenti.
<i>Fognatura</i>	rete di smaltimento: <b>non è stato possibile ispezionare la rete e i materiali</b> ispezionabilità : <b>difficile</b>

	condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è stato possibile ispezionare e ricostruire la rete</b> Note: La documentazione posta agli atti comunali non documenta le reti e le caratteristiche della stessa. Nessun materiale inerente il tema è stato prodotto dall'Amministratore dello stabile
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non è dato sapere</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è dato sapere e reperire conformità impianto</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1964 con adeguamento negli anni successivi (probabilmente 1996)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono state reperite entro le pratiche edilizie le certificazioni di conformità degli impianti realizzate comunque secondo gli usi e tipologie dell'epoca
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo alimentato a gas metano con elementi radianti
Stato impianto	scarso
Potenza nominale	potenza utile 24 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	1996
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	La caldaia è una Vaillant modello VC 242 E installata nell'anno 1993 in condizioni solo sufficienti. Non è stato possibile verificare la correttezza ed idoneità della canna fumaria.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	I dispositivi sono di natura condominiale ed in carico alla gestione dell'Amministratore
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: Licenza di Costruzione prot. n. 77/78/1964 prat. N. 431 del 26.03.1964**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione Condominio San Mauro

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/03/1964 al n. di prot. 77/78/1964

Abitabilità/agibilità in data 17/11/1966 al n. di prot. 431

NOTE: Si precisa che la Licenza di Costruzione prot. n. 77/78/1964 prat. N. 431 del 26.03.1964, per la "costruzione del Condominio "S, Mauro" in via Garibaldi a Sarnico risulta "subordinata alla esecuzione di tutto il complesso edilizio di cui ai corpi A e B" e obbligo di uso pubblico perpetuo pubblico di aree meglio definite in licenza (vedi allegati); il titolo è suffragato da Denuncia di nuova costruzione casa prot. n. 16/64 in data 15.01.1964, avente

controllo dei lavori in cemento armato al prot. n. 1137 della Prefettura di Bergamo in data 23.03.1964. Si segnala che il provvedimento autorizzativo originario risulta gravato da ricorso amministrativo avanti il TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) formalizzato al prot. n. 31X72 n.972 del Comune di Sarnico ed avanzato dal geom. OMISSIS contro il Comune di Sarnico per impugnativa ed annullamento del provvedimento Sindacale del 16.10.1972 volto a negare la Licenza Edilizia richiesta dal citato tecnico in data 29.03.1972; vicenda connessa alla sola parziale realizzazione della Licenza di Costruzione n.431 in violazione delle sue prescrizioni con variazione del posizionamento dell'edificio rispetto a quanto autorizzato.

**Numero pratica: Concessione Edilizia per opere minori prot. n. 3116 n.0863 RG del 24.06.1986**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: rivestimento cornicione condominio

Oggetto: variante

Rilascio in data 24/06/1986 al n. di prot. 3116

**Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 219 del 07.03.1988**

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: formazione di posti auto al piano seminterrato

Presentazione in data 30/07/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 07/03/1988 al n. di prot. 219

**Numero pratica: Concessione Edilizia n. 1863/1 in data 30.10.1996**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: cambio d'uso da residenziale a direzionale

**Numero pratica: Permesso di Costruire n. 4699/2009 in data 19.10.2009**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie (art. 2 LR n.1/01) da direzionale a residenziale

**Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 206 del 14.06.1989**

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: modifiche esterne a fabbricato

Presentazione in data 24/12/1996 al n. di prot.

Rilascio in data 14/06/1989 al n. di prot. 206

**Numero pratica: CILAS prot. n. 16756 del 30.11.2022 P.E. 7421/2022**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori asseverata superbonus

Per lavori: efficientamento energetico e miglioramento sismico edificio

Rilascio in data 30/11/2022 al n. di prot. 16756

NOTE: 8. Comunicazione di inizio lavori asseverata superbonus (CILAS) prot. n. 16756 del 30.11.2022 P.E. 7421/2022 suffragata da autorizzazione paesistica semplificata prot. n. 15276 del 14.11.2023 P.E. n.7591/2023

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Giuseppe Garibaldi n. 21**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Varianti interne per diversa distribuzione

Descrizione delle opere da aggiornare: rispetto al titolo originario (Licenza di Costruzione prot. n. 77/78/1964

prat. N. 431 del 26.03.1964) eliminazione di cucina e bagno disimpegnati in favore di ampliamento del soggiorno ;

rispetto alla Concessione Edilizia n. 1863/1 in data 30.10.1996 per cambio d'uso eliminazione cucina in favore di

soggiorno con angolo cottura

Oneri di regolarizzazione	
Spese Tecniche per predisposizione SCIA in sanatoria	€ 2.000,00
Oblazione per sanatoria	€ 1.000,00
Diritti segreteria e altri oneri	€ 200,00
<b>Totale oneri: € 3.200,00</b>	

Note: I valori di cui sopra si imputano per la rispettiva quota di proprietà delle singole parti al 50% ciascuna

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

##### Identificativo corpo: A.

##### Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Giuseppe Garibaldi n. 21

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DCC n.27 del 13/06/2018
Zona omogenea:	Ambito consolidato ad alta densità - art. 8.7 NTA
Norme tecniche di attuazione:	Ambito consolidato ad alta densità - art. 8.7 NTA. Indici urbanistici di riferimento: Uf 1,00 mq/mq; Rc 40 %; Dc, De, Ds v. art. 2; H m 18,00
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	18,00 ml
Volume massimo ammesso:	il volume esistente a suo tempo concesso è maggiore di quello ammissibile
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	la conformità è espressa in forza dei titoli abilitativi rilasciati compatibili con le previsioni urbanistiche sul comparto i quali, oggi, offrono capacità edificatorie inferiori a quanto esistente

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

Note: la conformità viene espressa in forza della compatibilità ammessa dal PGT di quanto esistente legittimamente realizzato in forza dei titoli abilitativi e dei diritti in capo al mantenimento dei volumi esistenti

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

##### Identificativo corpo: A.

##### Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Giuseppe Garibaldi n. 21

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

Note: La conformità catastale è dichiarabile a seguito del nuovo accatastamento eseguito in forza delle difformità rilevate rispetto alla scheda precedente che rappresentava un muro segregante una cucina non esistente di fatto. Il nuovo accatastamento ha comportato la scissione del mappale 1785 subalterno 713 nei nuovi subalterni 734 (appartamento) e 735 (cantina)

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 16/02/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: si precisa che l'acquisto veniva effettuato con la forma giuridica di società per azioni trasformata in quella acquirente con verbale dell'assemblea straordinaria ai rogiti del Notaio Carlo Leidi in data 18.11.1997 Rep. 123631 trascritto a Bergamo il 03.12.1997 ai nn. 40267/31490

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Sì: Atto di Compravendita del 16/02/2010 Repertorio n. 99799/16654 del Notaio VASINI MARIO in SARNICO (BG) - Trascritto a Bergamo il 22/02/2010 ai nn. 9269 RG n.5372 R.P - Nota presentata con Modello Unico n. 5372.1/2010 reparto PI di BG in atti dal 22.02.2020

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

Ipoteca ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0420 RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/10/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 778.468,84; Importo capitale: € 389.234,42.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/06/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 5.677,41; Note: Richiedente PRATICHE IT SRL Codice fiscale 05531130960 Indirizzo VIA LAZZARETTO 19 - 20124 MILANO.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/06/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.000,00; Importo capitale: € 1.130,14; Note: Richiedente PRATICHE IT SRL Codice fiscale 05531130960 Indirizzo VIA LAZZARETTO 19 - 20124 MILANO.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritti/trascritti a Bergamo in data 23/05/2023 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/02/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 290.000,00; Importo capitale: € 145.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

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

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sarnico (BG), via Giuseppe Garibaldi n. 21**

I beni non gravati da censo, livello o uso civico

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non note.

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

Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** spese deliberate per intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico (csd. superbouns 110%): 8.000,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** euro 5440,29. Come evidenziato nella comunicazione a mezzo mail pervenuta unicamente il 28.12.23 l'amministratore del condominio OMISSIS. sito in Sarnico via V. Veneto n.3 comunicava che le spese condominiali ordinarie della gestione 2022/23, arretrate ed insolte, ammontano a complessivi euro 5.440,29 integralmente a carico della OMISSIS essendo quelle della OMISSIS integralmente saldate

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 35 millesimi di proprietà e 22 di ascensore onnicomprensivi per appartamento e cantina

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile è raggiungibile al piano da ascensore e presenta soluzione interna che permette la visitabilità e eventuale ulteriore adattabilità per renderlo pienamente fruibile da soggetti diversamente abili

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non presenti

**Avvertenze ulteriori:** non risultano

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	109,00	1,00	109,00
	superf. esterna lorda	4,00	0,33	1,32
		<b>113,00</b>		<b>110,32</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 semestre 2023

Zona: Sarnico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1550

Valore di mercato max (€/mq): 2300

**Accessori:**

<p>A 1. Cantina</p>	<p>Posto al piano terra seminterrato Composto da un vano Sviluppa una superficie complessiva di 6 mq Valore a corpo: € <b>3000</b></p>
-------------------------	--

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

I beni che compongono il lotto (appartamento e cantina) non sono divisibili

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: Al momento del primo sopralluogo l'appartamento era occupato in forza di contratto di locazione ad uso turistico al OMISSIS, sottoscritto in data 17.04.2023 e registrato in data 18.04.2023 al prot. 23041817472936594 per una validità estesa sino al 15.11.2023. Oggi l'appartamento risulta libero.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Stima eseguita in base alle quantità di misura dei beni, dedotte dalla documentazione reperita e dai rilievi effettuati in sito; considerato quanto visionato, verificato ed esposto nonché tenuto conto dell'ubicazione dei beni, delle caratteristiche costruttive, del livello di finitura, realizzazione, manutenzione, conservazione, grado di vetustà e potenzialità trasformative; la valutazione eseguita è comparativa rispetto a compravendite effettuate nel bacino territoriale omogeneo a quello in esame inerente edifici ed immobili aventi caratteristiche simili oltre che considerati i valori statistici disponibili sulle banche dati dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio competente in merito alla determinazione dei valori immobiliari ovvero banche dati disponibili inerenti l'andamento del mercato immobiliare; viene stimato il più probabile valore venale da attribuire comprensivo delle relative pertinenze e servitù.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Sarnico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) - [www.casa.it](http://www.casa.it) - Osservatorio FIAIP Bergamo e Provincia - Listino prezzi immobili FIMMA - Agenzia Immobiliare Tecnocasa franchising network - [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) - [www.wokicasa.it](http://www.wokicasa.it) ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili con stato conservativo normale variabile tra il min 1.550 euro/mq a 2.200 eur/mq (fonte Banca dati valori immobiliari Agenzia delle Entrate) - Valori medi 2.200 euro/mq in lieve flessione ([www.wikicasa.it](http://www.wikicasa.it)) - andamento quotazioni residenziali in fascia da 1661 euro/mq a 2054 euro/mq ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) valore medio 2.164 euro/mq ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)) .

**12.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina  
Sarnico (BG), via Giuseppe Garibaldi n. 21**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 190.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 187.544,00.

Stima eseguita in base alle quantità di misura dei beni, dedotte dalla documentazione reperita e dai rilievi effettuati in sito; considerato quanto visionato, verificato ed esposto nonché tenuto conto dell'ubicazione dei beni, delle caratteristiche costruttive, del livello di finitura, realizzazione, manutenzione, conservazione, grado di vetustà e potenzialità trasformative; la valutazione eseguita è comparativa rispetto a compravendite effettuate nel bacino territoriale omogeneo a quello in esame inerente edifici ed immobili aventi caratteristiche simili oltre che considerati i valori statistici disponibili sulle banche dati dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio competente in merito alla determinazione dei valori immobiliari ovvero banche dati disponibili inerenti l'andamento del mercato immobiliare; viene stimato il più probabile valore venale da attribuire comprensivo delle relative pertinenze e servitù. Fonti di informazione: Agenzia delle Entrate; Comune di Sarnico; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: www.immobiliare.it - www.casa.it - Osservatorio FIAIP Bergamo e Provincia - Listino prezzi immobili FIMMA - Agenzia Immobiliare Tecnocasa franchising network

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	109,00	€ 1.700,00	€ 185.300,00
	1,32	€ 1.700,00	€ 2.244,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 190.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 187.544,00
Valore corpo			€ 188.772,00
Valore accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 191.772,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.886,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	110,32	€ 191.772,00	€ 95.886,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:  
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

€ 5.440,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.200,00

pagamenti dovuti per lavori edili deliberati

€ -8.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 175.132,00

Valore diritto e quota

€ 87.566,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 175.132,00



**Allegati**

inquadramento territoriale e urbanistico, visure, estratti catastali, estratti pratica edilizia, estratti valori immobiliari

10-03-2024



L'Esperto alla stima  
**Arch. Paolo Crippa**

