



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 317/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Lilia Rota Sperti
Codice fiscale: RTSLLI69T58L388N
Studio in: Via del Colle 1 - 24069 Trescore Balneario
Telefono: 035944772
Email: studiorotasperti@gmail.com
Pec: lilia.rotasperti@archiworldpec.it



Beni in **Sarnico (BG)**
Località/Frazione
Via Crodarolo n. 23

INDICE

Lotto: 001 - appartamento al terzo piano ed autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A -appartamento al piano terzo	5
Corpo: B -autorimessa al piano terra	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A -appartamento al piano terzo	6
Corpo: B -autorimessa al piano terra	7
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A -appartamento al piano terzo	10
Corpo: B -autorimessa al piano terra	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A -appartamento al piano terzo	10
Corpo: B -autorimessa al piano terra	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A -appartamento al piano terzo	11
Corpo: B -autorimessa al piano terra	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: A -appartamento al piano terzo	12
Corpo: B -autorimessa al piano terra	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
Corpo: A -appartamento al piano terzo	14
Corpo: B -autorimessa al piano terra	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: A -appartamento al piano terzo	15
Corpo: B -autorimessa al piano terra	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
Corpo: A -appartamento al piano terzo	16

Corpo: B -autorimessa al piano terra	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	17
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	18
Regime fiscale della vendita.....	18



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-01-2025 alle 09:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lilia Rota Sperti
Data nomina: 13-09-2024
Data giuramento: 13-09-2024
Data sopralluogo: 06-11-2024
Cronologia operazioni peritali:
13/09/2024: accettazione incarico;
13/09/2024: scaricato documenti Fascicolo;
13/09/2024: richiesta al notaio del titolo di proprietà
13/09/2024: richiesta all'avvocato creditore procedente nota di trascrizione del pignoramento non presente nel Fascicolo
18/09/2024: reperito piante catastali e mappa;
18/09/2024: richiesto certificati del debitore al servizio demografico comunale; :indagine urbanistica previsioni PGT;
24/09/2024: richiesta all'Ufficio Tecnico comunale delle pratiche edilizie;
10/10/2024: richiesta informazioni all'amministratore condominiale
14/10/2024: altra mail all'amministratore condominiale per raccolta informazioni in merito al fatto che l'alloggio apparentemente è disabitato;
16/10/2024: primo sopralluogo all'immobile in Comune per accesso atti;
06/11/2024: secondo sopralluogo ai beni immobiliari pignorati con accesso forzoso alla presenza del custode;
14/11/2024: presentazione denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica appartamento;
15/11/2024: acquisizione ricevuta di approvazione Docfa, scarico planimetria catastale e visure storiche catastali.

Beni in **Sarnico (BG)**
Via Crodarolo n. 23

Lotto: 001 - appartamento al terzo piano ed autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A -appartamento al piano terzo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Crodarolo n. 23

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS

- Piena proprietà

OMISSIS - Residenza: irreperibile

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS proprietà 1/1,
comune Sarnico, foglio SA/6, particella 1824, subalterno 21,
categoria A/3, classe 02, consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq (escluse aree scoperte 106 mq), rendita €
221,56, scheda catastale prot. n. BG0190674 del 14/11/2024,
indirizzo Via Crodarolo 23, scala /, interno /, piano 3.

Derivante da:

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/11/2024 Pratica n. BG0190674 in atti dal
15/11/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 190674.1/2024); Variazione del 09/11/2015
- Inserimento in visura dei dati di superficie;
VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del
quadro tariffario;
SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 30/06/1987 in atti dal 08/06/1998 RIPRISTINO INDICAZIONE
SEZIONE CENSUARIA ERRATA DA IMPIANTO (n. CI0016.502/1997);
Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): in atto non si fa riferimento a millesimi
condominali.

Confini: da tre lati prospetto su area comune, da un quarto lato vano scala comune, e appartamento di
proprietà di terzi.

Note: IL CODICE FISCALE OMISSIS INDICATO AL CATASTO FABBRICATI E' ERRATO. IL CODICE FISCALE
CORRETTO DEL SIG. OMISSIS E': OMISSIS.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B -autorimessa al piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Crodarolo n. 23

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: irreperibile

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS, proprietà 1/1,
comune Sarnico, foglio 6, particella 1824, subalterno 2,
categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, superficie -, rendita € 24,02
scheda catastale prot. n. 293 del 09-03-1968, indirizzo Via Crodarolo s.n., scala /, interno /, piano T,

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): in atto non si fa riferimento a millesimi condominiali

Confini: area comune, autorimessa proprietà di terzi, portico comune, autorimessa proprietà di terzi.

Note: IL CODICE FISCALE OMISSIS INDICATO AL CATASTO FABBRICATI E' ERRATO. IL CODICE FISCALE CORRETTO DEL SIG. OMISSIS E': OMISSIS.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trovano a Sarnico, paese di quasi 6800 abitanti situato sulla sponda occidentale del lago Sebino. Dista circa 30 km da Bergamo e 10 km da Iseo. Gli immobili sono ubicati in zona semicentrale, a 500 metri di distanza dal lungolago. La zona è residenziale, con strade a traffico locale; nelle immediate vicinanze l'ampio parcheggio pubblico a servizio anche dell'ufficio postale supplisce alla carenza di posti auto lungo le strade.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Ufficio Postale (50 metri), Municipio (400 metri), Lungolago (500 metri), Piazza principale e chiesa Parrocchiale (800 metri), Ospedale (non Pronto Soccorso) (900 metri), campo sportivo (900 metri), Istituto Scolastico Comprensivo 1,1 km

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Iseo.

Attrazioni paesaggistiche: lago Sebino.

Attrazioni storiche: ville liberty.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 400 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A -appartamento al piano terzo**

Appartamento al piano terzo e autorimessa al piano terra in edificio condominiale di cinque piani fuori terra edificato nel 1966 e ben mantenuto. Il condominio è composto da soli 12 appartamenti, è privo di ascensore. L'appartamento in oggetto è composto da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, tre

camere da letto, di ampie dimensioni, un bagno e due balconi. La superficie lorda dell'unità immobiliare in oggetto è pari a 108,20 mq, con altezza interna di 2,80 m; E' triaffaccio, termoautonomo, con elementi radianti in ghisa. I serramenti esterni sono quelli originari, a doppio battente in legno con vetro singolo, le avvolgibili sono in pvc, di recente installazione. Pure risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio sono tutte le altre finiture: i pavimenti, in mattonelle con scaglie di marmo in tutti gli ambienti ad eccezione della cucina e del bagno dove sono in piastrelle di ceramica; le porte interne, a battente in legno tamburato con specchiature a vetro. L'impianto idro-sanitario, di riscaldamento ed elettrico sono sottotraccia, da adeguare alla normativa vigente ed il cui funzionamento è da verificare.

Superficie complessiva di circa mq **113,34**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1966

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

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Fermo restando che finiture e impianti sono datati, l'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione ma, essendo disabitato da anni, il funzionamento degli impianti è da verificare. La palazzina di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è stata ultimata nel 1966; è stata oggetto di opere di manutenzione, tra cui il rifacimento dei pavimenti e soffitti dei balconi e dei camminamenti parti comuni esterne, si presenta in ordine.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	impianto originario del 1966, funzionamento e conformità alle leggi vigenti da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaietta murale ubicata in cucina, termosifoni in ghisa
Stato impianto	disattivato, funzionamento e conformità alle leggi vigenti da verificare
Epoca di realizzazione/adeguamento	impianto originario del 1966
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

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

Autorimessa al piano terra, con accesso direttamente da Via Verdi, ha basculante ad apertura manuale ed è dotata di impianto elettrico; il pavimento è in battuto di cemento. Dimensioni utili: larghezza 4,25 m, lunghezza 3,50 m, altezza 2,15 m circa, quindi è in grado di ospitare solo piccole utilitarie e motociclette; superficie utile (cioè al netto dei muri) 15,20 mq.

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1966

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,13 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	impianto originario del 1966, funzionamento e conformità alle leggi vigenti da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Crodarolo n. 23

Numero pratica: 459/1965

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di un condominio in via Verdi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/01/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 17/05/1965 al n. di prot. 459

Abitabilità/agibilità in data 21/04/1966 al n. di prot. 459

NOTE:

Denuncia Cementi Armati: 16-06-1965;

data inizio dei lavori: 17-05-1966; data di fine lavori: 20-04-1966.

La licenza edilizia non riporta misure grafiche però nella domanda di licenza edilizia presentata dalla proprietaria del terreno è indicato che la superficie coperta di progetto è 255 mq e la cubatura è 3750 mc.

Dati precedenti relativi ai corpi: A -appartamento al piano terzo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Crodarolo n. 23

Numero pratica: 7278/2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: sanatoria difformità rilevate rispetto alla P.E. iniziale n. 459 del 1965 - come da Relazione.

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 17/06/2022 al n. di prot. 8583

Rilascio in data 29/06/2022 al n. di prot. 7278/2022

NOTE:

sanatoria di variazioni non essenziali riscontrate rispetto alla Licenza di Costruzione originaria e/o errori grafici di rappresentazione. Per una più chiara comprensione si rimanda al relativo elaborato grafico della sanatoria e Relazione Tecnica Illustrativa, qui allegati. E' stata pagata dal condominio una sanzione pari a € 516,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A -appartamento al piano terzo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Via Crodarolo n. 23**

Numero pratica: P.E. 5448/2014

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di risanamento soffitti balconi con sostituzione della pavimentazione, inserimento di parti in lattoneria di rame

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 18/06/2014 al n. di prot. 5522

NOTE:

Inizio Lavori in data 19-06-2014. Presa d'atto da parte del Comune di Sarnico datata 20/06/2014 prot. n. 5687.

N.B: le opere di sostituzione della pavimentazione balconi non hanno interessato l'appartamento in oggetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A -appartamento al piano terzo

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Crodarolo n. 23**

Numero pratica: 459/1965

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di un condominio in via Verdi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/01/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 17/05/1965 al n. di prot. 459

Abitabilità/agibilità in data 21/04/1966 al n. di prot. 459

NOTE:

Denuncia Cementi Armati: 16-06-1965;

data inizio dei lavori: 17-05-1966; data di fine lavori: 20-04-1966.

La licenza edilizia non riporta misure grafiche però nella domanda di licenza edilizia presentata dalla proprietaria del terreno è indicato che la superficie coperta di progetto è 255 mq e la cubatura è 3750 mc.

Dati precedenti relativi ai corpi: B -autorimessa al piano terra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Crodarolo n. 23**

Numero pratica: 7278/2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: sanatoria difformità rilevate rispetto alla P.E. iniziale n. 459 del 1965 - come da Relazione.

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 17/06/2022 al n. di prot. 8583

Rilascio in data 29/06/2022 al n. di prot. 7278/2022

NOTE:

sanatoria di variazioni non essenziali riscontrate rispetto alla Licenza di Costruzione originaria e/o errori grafici di rappresentazione. Per una più chiara comprensione si rimanda al relativo elaborato grafico della sanatoria e Relazione Tecnica Illustrativa, qui allegati. E' stata pagata dal condominio una sanzione pari a € 516,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: B -autorimessa al piano terra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Via Crodarolo n. 23**

Numero pratica: P.E. 5448/2014

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di risanamento soffitti balconi con sostituzione della pavimentazione, inserimento di parti in lattoneria di rame

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 18/06/2014 al n. di prot. 5522

NOTE:

Inizio Lavori in data 19-06-2014. Presa d'atto da parte del Comune di Sarnico datata 20/06/2014 prot. n. 5687.

N.B: le opere di sostituzione della pavimentazione balconi non hanno interessato l'appartamento in oggetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: B -autorimessa al piano terra

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A -appartamento al piano terzo.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Crodarolo n. 23**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazioni non essenziali consistenti in: diversa disposizione di alcune pareti internamente all'appartamento in oggetto e modesto spostamento della posizione di due finestre delle camere d letto in lato nord-ovest rispetto alla posizione delle stesse indicata nella pianta di progetto originario autorizzato.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
SCIA in sanatoria comprensiva di sanzione e spese tecniche per istruttoria (importo indicativo).	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Note: La pianta della Licenza Edilizia n. 459 del 1965 non è quotata. La sottoscritta ha rilevato le difformità sopra descritte con metodo grafico: sovrapponendola al rilievo dell'appartamento effettuato. Il tutto come meglio illustrato nelle allegate tavole di rilievo, stato di progetto approvato e sovrapposizione.

Non si ravvisano diversità di rilevanza nella sagoma dell'edificio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B -autorimessa al piano terra.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Crodarolo n. 23**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'altezza autorizzata risulta essere 2,30 metri mentre quella rilevata sul posto è di 2,13 metri, quindi inferiore. Evidentemente la sua quota di pavimento è stata mantenuta grossomodo allineata alla quota di via Verdi, da cui si accede in lato nord-ovest, quota superiore alla quota strada di via Crodarolo in lato sud.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
CILA in sanatoria comprensiva di sanzione e spese tecniche	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A -appartamento al piano terzo.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Crodarolo n. 23**

Strumento urbanistico Approvato:	VARIANTE N. 2 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 27 del 13/06/2018 in vigore dalla pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 37 del 12/09/2018
Zona omogenea:	Sistema residenziale - Ambito residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	art. 8.3 delle NTA del Piano delle Regole. -Ambito residenziale consolidato- .
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,60 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	15,00 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: B -autorimessa al piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Crodarolo n. 23

Strumento urbanistico Approvato:	VARIANTE N. 2 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 27 del 13/06/2018 in vigore dalla pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 37 del 12/09/2018
Zona omogenea:	Sistema residenziale - Ambito residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	art. 8.3 delle NTA del Piano delle Regole. -Ambito residenziale consolidato- .
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,60 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	15,00 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A -appartamento al piano terzo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Crodarolo n. 23

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

Note: La sottoscritta ha provveduto a presentare Denuncia di Variazione catastale n. BG0190674 del 15/11/2024 perché la planimetria catastale precedentemente in vigore erroneamente non riportava un balcone. Nel contempo sono stati indicati correttamente anche due tavolati interni che risultavano spostati rispetto alla loro reale posizione.

Identificativo corpo: B -autorimessa al piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Crodarolo n. 23

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

Note: Si precisa che la pianta catastale in vigore riporta l'altezza interna pari a 2,20 metri mentre quella riscontrata in loco è 2,13 m.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 08/06/1971

OMISSIS per i diritti pari ad 1/3 della piena proprietà,

OMISSIS per i diritti pari ad 1/3 della piena proprietà,

OMISSIS per i diritti pari a 1/3 della piena proprietà.

In forza di atto ante 24/07/1957.

Titolare/Proprietario: dal 08/06/1971 al 19/03/1982

OMISSIS per i diritti pari ad 1/6 della piena proprietà; OMISSIS per i diritti pari ad 1/6 della piena proprietà.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante

dai registri immobiliari: NO, - a rogito di , in data , ai nn. ;

registrato a Ufficio del Registro di OMISSIS, in data , ai nn. OMISSIS;

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS

Note: Successione in morte di OMISSIS per i diritti pari ad 1/3 della piena proprietà dell'appartamento oggetto di pignoramento. Non si rileva trascritta accettazione di eredità.

Titolare/Proprietario: dal 19/03/1982 al 16/12/2004

OMISSIS per diritti pari a 1/2 della piena proprietà In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO;

registrato a Ufficio del Registro di OMISSIS, in data , ai nn OMISSIS;

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: successione in morte di OMISSIS nata a OMISSIS e deceduta in data OMISSIS. Veniva devoluta in successione la quota di 1/2 della piena proprietà dell'appartamento oggetto di pignoramento. Non si rileva trascritta accettazione di eredità.

Titolare/Proprietario: dal 16/12/2004 al 20/06/2008

OMISSIS per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

In forza di atto di donazione - a rogito di notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: dal 20/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

OMISSIS nato in OMISSIS, c.f. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio 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.

Dati precedenti relativi ai corpi: A -appartamento al piano terzo.

Titolare/Proprietario: dal 06/10/1984 al 16/06/2008

OMISSIS per i diritti pari a 1/2 della nuda proprietà, OMISSIS per i diritti pari a 1/2 della nuda proprietà;

OMISSIS per i diritti pari a 1/2 dell'usufrutto,

OMISSIS per i diritti pari a 1/2 dell'usufrutto.

In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Da OMISSIS per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà. Non si rileva catastalmente accrescimento di Usufrutto in morte del sig. OMISSIS in favore della sig.ra OMISSIS.

Titolare/Proprietario: dal 16/06/2008 al 20/06/2008

OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

In forza di atto di permuta - a rogito di notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: dal 20/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio 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.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: B -autorimessa al piano terra.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di notaio OMISSIS in data 20/06/2008 ai nn. OMISSIS;

Registrato a Bergamo in data 24/06/2008 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2008 ai nn OMISSIS;

Importo ipoteca: € 306.000,00; Importo capitale: € 170.000,00; Note: Durata 20 anni.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito di OMISSIS in data 09/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/09/2024 ai nn OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A -appartamento al piano terzo

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Bergamo S.p.A. contro OMISSIS;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio OMISSIS in data 20/06/2008 ai nn. OMISSIS;

Registrato a Bergamo in data 24/06/2008 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/06/2008 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 306.000,00; Importo capitale: € 170.000,00; Note: Durata 20 anni.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 09/07/2024 ai nn. OMISSIS

iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B -autorimessa al piano terra

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 -appartamento al piano terzo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sarnico (BG), Via Crodarolo n. 23

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Identificativo corpo: B -autorimessa al piano terra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sarnico (BG), Via Crodarolo n. 23

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A -appartamento al piano terzo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sarnico (BG), Via Crodarolo n. 23

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 406,95 gestione anno 2023; invece € 630,83 previsione gestione anno 2024 (riferite unitariamente all'appartamento e all'autorimessa).

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:

installazione dell'ascensore: 120.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6290,00. Le spese condominiali per l'appartamento e per l'autorimessa insolute a carico del debitore esecutato ammontano a € 6290,00. Quelle riferibili agli ultimi due anni ammontano a € 1200 circa.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile non sono indicati i millesimi condominiali. Nel bilancio del Condominio Verdi in Sarnico via Crodarolo n. 23 i millesimi per l'appartamento e per l'autorimessa ammontano a 99,6000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno.

Avvertenze ulteriori: nessuna.

Identificativo corpo: B -autorimessa al piano terra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sarnico (BG), Via Crodarolo n. 23

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 406,95 gestione anno 2023; invece € 630,83 previsione gestione anno 2024 (riferite unitariamente all'appartamento e all'autorimessa).

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:

installazione dell'ascensore: 120.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Le spese condominiali per l'appartamento e per l'autorimessa insolte a carico del debitore esecutato ammontano a € 6290,00.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile non sono indicati i millesimi condominiali. Nel bilancio del Condominio Verdi in Sarnico vias Crodarolo n. 23 i millesimi pper l'appartamento e per l'autorimessa ammontano a 99,6000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno.

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A -appartamento al piano terzo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell'edificio di abitazione è stato determinato computando la superficie lorda, cioè comprensiva dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati per l'intero spessore se confinanti con l'esterno e per 1/2 del loro spessore se a confine con altre unità immobiliari. La superficie lorda è stata poi ragguagliata con ragguagliata con percentuali di decremento per gli accessori, in questo caso i soli balconi.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie commerciale
Locali di abitazione	sup lorda di pavimento	105,65	1,00	105,65
Balconi	sup lorda di pavimento	7,69	0,33	2,56
		113,34		108,21

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2024

Zona: Sarnico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1550,00

Valore di mercato max (€/mq): 1900,00

Identificativo corpo: B -autorimessa al piano terra

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'autorimessa viene valutata a corpo e non a misura.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2024

Zona: Sarnico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1550,00

Valore di mercato max (€/mq): 1900,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni immobiliari costituenti il lotto non sono comodamente né convenientemente divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A -appartamento al piano terzo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sarnico (BG), Via Crodarolo n. 23

Libero

Note: accesso forzoso effettuato in data 06 novembre 2024 alla presenza del custode giudiziario. L'appartamento risulta disabitato probabilmente dal 2012, come da calendario e fatture per erogazione luce trovate in casa. Anche i condomini hanno confermato l'assenza di persone nell'appartamento da parecchi anni.

Identificativo corpo: B -autorimessa al piano terra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sarnico (BG), Via Crodarolo n. 23

Libero

Note: accesso forzoso effettuato in data 06 novembre 2024 alla presenza del custode giudiziario.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate delle aree di Bergamo e provincia e Listino Prezzi Immobili della Provincia di Bergamo edito da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari). Metodo di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture. L'autorimessa viene valutata a corpo e non a misura.

Nel caso specifico sono stati considerati favorevolmente la posizione dell'edificio in zona residenziale centrale e vicina al lago, in un contesto di soli 12 appartamenti, l'ampia metratura dell'appartamento, che potrebbe essere anche ristrutturato dividendolo in due alloggi più piccoli, nonché la sua esposizione su tre lati. Di contro sono stati considerati elementi a sfavore l'assenza dell'ascensore, la vestustà delle finiture ed impianti dell'appartamento e la scarsa altezza e lunghezza dell'autorimessa.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Sarnico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona ed in rete..

12.3 Valutazione corpi:

A -appartamento al piano terzo. Abitazione di tipo economico [A3] Sarnico (BG), Via Crodarolo n. 23

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 173.136,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali di abitazione	105,65	€ 1.600,00	€ 169.040,00
Balconi	2,56	€ 1.600,00	€ 4.096,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 173.136,00
Valore corpo			€ 173.136,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 173.136,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 173.136,00

B -autorimessa al piano terra. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Sarnico (BG), Via Crodarolo n. 23

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 14.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 14.000,00
Valore corpo			€ 14.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A -appartamento al piano terzo	Abitazione di tipo economico [A3]	108,21	€ 173.136,00	€ 173.136,00
B -autorimessa al piano terra	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 180.936,00

Valore diritto e quota

€ 180.936,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **180.936,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Le unità immobiliari in oggetto non risultano soggette ad imponibilità IVA.

Allegati

1. Mappa Catastale
2. Visure storiche Catasto Fabbricati
3. Piante catastali
4. Titolo di proprietà
5. Certificato di residenza
6. Licenza di costruzione originaria anno 1965 comprensiva di tavole, abitabilità, denuncia c.a.
7. SCIA anno 2014 per sistemazione pavimento e solette balconi
8. Permesso di Costruire in sanatoria anno 2022, comprensivo di relazione e tavola
9. Documentazione fotografica
- 10.1 Rilievo stato di fatto
- 10.2. Sovrapposizione a comparazione con lo stato di progetto autorizzato.

26-11-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Rota Sperti