

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 195/2023 (riunita con n. 337/2022)

PROMOSSA DA
"OMISSIS"

CONTRO
"OMISSIS"

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO GIAN PIO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Francesco Facchinetti
Codice fiscale: FCCFNC63H01E704I
Studio in: Via San Maurizio 14/B - 24065 Lovere
Telefono: 035-960673
Fax: 035-960673
Email: info@ingfacchinetti.it
Pec: francesco.facchinetti@ingpec.eu

Beni in **Sarnico (BG)**
Via Don Giacomo Besenconi n.26 / Viale Orgnieri n.8

INDICE

Lotto 1 - Edificio residenziale con giardino esclusivo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Edificio residenziale.....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE.....	5
Corpo: Edificio residenziale.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: Edificio residenziale.....	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: Edificio residenziale.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: Edificio residenziale.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo: Edificio residenziale.....	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
Corpo: Edificio residenziale.....	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: Edificio residenziale.....	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima.....	15
Fonti d'informazione.....	15
Valutazione corpi.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
ALLEGATI	18

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. Bruno Gian Pio Conca

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-11-2023 alle 9:20

Creditore Procedente: "OMISSIS"

Esecutato: "OMISSIS"

Custode: Dott. "OMISSIS"

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Francesco Facchinetti

Data nomina: 29-08-2023 (nomina per Es. n.337/2022: 13-09-2022)

Data giuramento: 29-08-2023 (giuramento per Es. n.337/2022: 14-09-2022)

Data sopralluogo: non necessario (sopralluogo per Es. n.337/2022: 26-10-2022)

Cronologia operazioni peritali:

- Acquisizione visura e scheda catastale vigenti in data 04.10.2022;
- Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico comunale in data 04.10.2022;
- Accesso agli atti del Comune di Sarnico effettuato in data 19.10.2022;
- Sopralluogo effettuato in data 26.10.2022;
- Richiesta di informazioni aggiuntive all'Ufficio Tecnico del Comune di Sarnico in data 15.11.2022 e seguenti, per delucidazioni sul PGT inerenti gli interventi ammessi sull'immobile;
- Ulteriori verifiche catastali e di proprietà per la situazione del mappale 5445 catasto terreni (parte dell'ex 2922 rappresentato in scheda catastale), incorporato nella proprietà, ma non oggetto di pignoramento (vedasi Allegato 4).
- Aggiornamento della perizia e degli allegati a seguito del pignoramento del mapp. 5445 catasto terreni, dopo la riunione della procedura n.195/2023 alla precedente procedura esecutiva n.337/2022.

Beni in **Sarnico (BG)**
Via Don Giacomo Besenconi n.26 / Viale Orgnieri n.8

Lotto 1 - Edificio residenziale con giardino esclusivo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Edificio residenziale con giardino esclusivo.

Abitazione in villino [A7] sita in Via Don Giacomo Besenconi n.26 / Viale Orgnieri n.8

Note: edificio residenziale costituito da un'unità "cielo-terra" sviluppata su tre piani fuori terra con giardino esclusivo sul lato sud, in posizione centrale a Sarnico.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "OMISSIS" - Piena proprietà

Cod. Fiscale: "OMISSIS" - Residenza: "OMISSIS" - Stato Civile: celibe

Ulteriori informazioni sul debitore: si segnala che, dopo l'atto di compravendita dell'immobile, l'esecutato ha richiesto la variazione del codice fiscale per questioni legate alla presenza in anagrafe del secondo nome dell'esecutato ("OMISSIS", anzichè solamente "OMISSIS"), pertanto il CF dell'esecutato è stato cambiato in "OMISSIS" (attualmente riportato nella visura catastale Allegato 1C) dal precedente "OMISSIS" indicato sugli atti di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

"OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") nato a il 0, Proprietà per 1/1; Immobile: Indirizzo: Via Don Giacomo Besenconi 26 / Viale Orgnieri 8, Sarnico (BG); Piani: piano terra, primo e secondo;

Unità immobiliare: sez. urb. SA, foglio 5, particella 1116, subalterno 701, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5, superficie 175 mq, rendita € 348,61, scheda catastale n. prot. BG0127588 del 11.04.2008

Confini: l'edificio oggetto di pignoramento confina (vedasi scheda catastale attualmente vigente, Allegato 1B):

- a nord con Via Don Giacomo Besenconi;
- a est con l'unità immobiliare di altra proprietà (mapp. 1117);
- a sud con mappale 5445 (striscia giardino, ora proprietà dell'esecutato, vedasi Allegati 4A/B) / Viale Orgnieri;
- a ovest con il mapp. 1292 ed il mapp. 323 di altra proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

"OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") nato a il , Proprietà per 1/1; Immobile: Indirizzo: Viale Orgnieri 8, Sarnico (BG); Piani: piano terra;

Terreno: foglio 1, particella 5445, qualità: incolto sterile, superficie 33 mq, privo di reddito;

Confini: il terreno oggetto di pignoramento confina (vedasi estratto mappa attualmente vigente, Allegato 4A):

- a nord con il giardino esclusivo del mapp. 1116, sub. 701 oggetto di pignoramento;
- a est con il mapp. 5446 di altra proprietà;
- a sud con Viale Orgnieri;
- a ovest con il mapp. 5444 di altra proprietà.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: i dati catastali dell'immobile corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Si fa presente che, sia nella scheda catastale che nella relativa visura (Allegati 1B/C), viene indicato come indirizzo dell'unità immobiliare oggetto di stima Via Don Giacomo Besenconi n.18; tale indirizzo, anche se il civico corretto è il 26, corrisponde all'ingresso secondario posto sul retro dell'edificio (lato nord); mentre l'accesso principale è posto su Viale Orgnieri n.8 (lato sud) e che risulta realizzato sul mappale 5445 (ex mappale 2922 indicato in scheda Allegato 1B), anch'esso oggetto di pignoramento e incluso nella vendita giudiziaria.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto di perizia si trova in Viale Orgnieri n.8 (catastalmente risulta però individuato in Via Don Giovanni Besenconi n.18), situato nella zona centrale di Sarnico a ridosso della sponda del fiume Oglio (vedasi documentazione fotografica Allegato 5 - fotografia n.1 estratto da immagine satellitare con l'immobile cerchiato in rosso). La zona circostante appare abbastanza tranquilla, dotata di buona viabilità e di parcheggi pubblici lungo le vie comunali limitrofe, in quanto è prettamente residenziale e l'accesso a Viale Orgnieri, in determinati orari, è riservato ai soli residenti o autorizzati. E' caratterizzata dalla presenza di edifici al massimo di tre/quattro piani e da case singole a due/tre piani con giardino/cortile di proprietà, di tipologia variegata. L'immobile non è molto distante da servizi essenziali come ospedale, scuole, farmacie ed esercizi commerciali.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale/commerciale a traffico limitato con parcheggi con parchimetro e per residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Esercizi commerciali (buona), Farmacie (sufficiente), Scuole (buona), Poste (non presenti), Giardini pubblici (buona), Ospedali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Brescia.

Attrazioni paesaggistiche: Lago d'Iseo.

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: aeroporto Orio al Serio a 32 Km, autostrada A4 a 8 Km, servizio battelli Navigazione Lago d'Iseo a 600 m, autobus Bergamo Trasporti

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'edificio oggetto di perizia è un immobile residenziale autonomo posto in continuità sui lati est ed ovest con altri fabbricati esistenti (Allegato 5 - fotografie nn. da 2 a 7). Si tratta di un'unica unità immobiliare costituita da un piano terra adibito a zona giorno con ingresso, soggiorno, cucina, sala da pranzo, ripostiglio/lavanderia e cantina, da un piano primo con tre camere, disimpegno e bagno e da un piano sottotetto comodamente utilizzabile, ma non abitabile; l'immobile è anche dotato sul lato sud di un cortile/giardino di proprietà esclusiva (fotografie nn.8 e 9). L'ingresso principale all'immobile è posto su Viale Orgnieri (fotografia n.5), il quale ha degli orari di accesso limitati ad alcune fasce orarie per la presenza di un cancello automatizzato all'inizio della via, dal quale, nelle fasce orarie fissate, possono accedere solo gli autorizzati, fra cui tutti i proprietari degli immobili presenti nella via. L'ingresso pedonale/carrabile alla proprietà avviene tramite un cancello in ferro automatizzato con fotocellula (visibile nelle fotografie nn.4 e 9), attualmente non funzionante, dal quale si accede al vialetto lastricato del cortile/giardino privato (fotografie nn.8 e 9); l'immobile ha un ingresso secondario posto su Via Don G. Besenconi, tramite un portoncino in legno non blindato, ma rinforzato (visibile nelle fotografie nn.2 e 3), che consente di accedere direttamente al piano primo dell'appartamento (fotografia n.40). Con riferimento alla planimetria catastale (Allegato 1B) ed alla documentazione fotografica (Allegato 5), l'accesso principale all'unità immobiliare si trova alla termine del vialetto lastricato (fotografie nn.8 e 9) ed avviene tramite un portoncino in legno, dotato di bussola d'ingresso (fotografie nn.11 e 13). Dalla zona dell'ingresso (fotografia n.14) si accede sulla sinistra al soggiorno (fotografie nn.15 e 16), non particolarmente ampio, ma dotato di una buona luminosità. Si segnala la presenza di tracce di umidità da risalita in una zona del pavimento originario in cementine (fotografia n.17), in quanto in tutto il piano terra non è presente un vespaio aerato, come sarebbe necessario. Alla destra della porta d'ingresso si trova la sala da pranzo/tinello (fotografie nn.18 e 19), dotata di caminetto originario ed ancora funzionante (visibile nella fotografia n.18). Si segnala la presenza di alcune tracce di umidità da risalita alla base delle murature (fotografia n.20), che hanno causato delle screpolature nella tinteggiatura. La sala da pranzo è direttamente collegata alla cucina tramite un'apertura priva di porta. La cucina non è abitabile (fotografia n.21) ed è poco luminosa, in quanto è presente una piccola finestra a livello del soffitto, dotata di aerazione forzata (fotografia n.23). Il blocco cucina è dislocato su due pareti contrapposte (visibile nella fotografia n.21) e, nonostante sia poco ariosa, è dotata di tutta l'impiantistica necessaria. Anche in cucina si segnala la presenza di efflorescenze e screpolature sulla parete contro terra (fotografia n.22), oltre a tracce di percolamento di acqua sulla parte alta della parete (fotografia n.23) in corrispondenza del sopraluce. Relativamente a questa parete,

l'esecutato segnala che ha fatto realizzare una controparete con intercapedine (non aerata) che evidentemente non ha risolto completamente i problemi evidenziati. Tramite un'apertura priva di porta si passa direttamente dalla cucina ad un locale di servizio adibito a ripostiglio/lavanderia/locale tecnico (fotografia n.24), dotato di lavatoio (fotografia n.25) e dove è alloggiata la caldaia con la relativa impiantistica, dal quale è possibile sia accedere al ripostiglio/sottoscala che raggiungere direttamente la zona dell'ingresso a fianco della scala interna tramite una piccola porticina in legno e vetro (visibile nella fotografia n.28). Il locale ripostiglio/lavanderia/locale tecnico è posto in adiacenza alla cantina (fotografia n.27), la quale è dotata di un piccolo sopraluce che garantisce un minimo di aerazione naturale (fotografia n.26).

Dalla scala interna (si segnala punto ad altezza ridotta, in corrispondenza del pianerottolo intermedio), rivestita in pietra di Sarnico bocciardata, situata all'ingresso (fotografia n.28) è possibile raggiungere il reparto notte al piano primo. Di fronte allo sbarco al piano della scala è possibile accedere ad un piccolo e caratteristico balconcino (fotografia n.30), dotato di ringhiera in ferro battuto, dal quale si può scorgere il fiume Oglio (fotografia n.31). Il vano scala in posizione centrale alla pianta dell'alloggio funge da disimpegno (fotografia n.29) agli altri ambienti della zona notte costituita da tre camere e da un bagno, e consente l'ingresso da Via Besenconi e l'accesso al sottotetto da scala elicoidale abbastanza comoda. Le due camere poste a sud hanno una buona metratura e luminosità (fotografie nn.32, 33 e 34) ed affacciano entrambe sul giardino di proprietà. La terza camera, posta nell'angolo nord-ovest, ha una minore superficie e una luminosità limitata, in quanto è dotata di una finestra con vetri satinati per questioni di privacy, visto che affaccia direttamente su Via Besenconi; attualmente questa camera è collegata tramite un'ampia apertura ad arco (visibile nella fotografia n.34) alla camera matrimoniale ed è stata adibita a cabina armadio dall'esecutato (fotografia n.35). Il bagno al piano primo è di medie dimensioni, è provvisto di finestra che garantisce l'aerazione e l'illuminazione naturale ed è dotato di lavabo a colonna, sanitari e vasca a libera installazione (fotografie nn.36 e 37), tutti in ceramica bianca ed ancora in buone condizioni, oltre alla doccia angolare con box in cristallo (fotografia n.38). Si segnala il danneggiamento nel bagno di una porzione dell'originario controsoffitto in canniccato (fotografia n.39), in quanto l'esecutato riferisce di un'infiltrazione d'acqua dal piano sottotetto e proveniente dalla copertura.

Tramite una scala interna posta sul lato sud a fianco dell'ingresso secondario (fotografia n.40) è possibile raggiungere il piano sottotetto, costituito da un unico ampio locale (fotografie nn.41 e 42) dotato di una buona luminosità grazie ai quattro lucernari ed alla tinteggiatura bianca di pavimento, falde di copertura e pareti perimetrali. Nel sottotetto è stato ricavato nell'angolo nord-est, con semplice tavolato in legno, un piccolo servizio igienico (fotografie nn.42 e 43) dotato di lavabo sospeso e wc (visibili nella fotografia n.43), entrambi in ceramica bianca ancora in buone condizioni, e di un lucernario che garantisce un'illuminazione e un'aerazione naturale del locale; si segnala che il wc è posizionato in prossimità della parete perimetrale con altezza sotto travetto pari a circa 110cm e questo ne impedisce o, per lo meno, ne limita un utilizzo agevole. Il piano sottotetto, inoltre, è un ambiente riscaldato tramite tre radiatori in ghisa (visibile nella fotografia n.45) ed un caminetto posto sulla parete est (fotografie nn.42 e 44); l'esecutato riferisce che per poter utilizzare il caminetto della sala da pranzo al piano terra è stato costretto a chiudere il caminetto del sottotetto con un pannello (visibile nelle fotografie nn.42 e 44), in quanto essendovi un'unica canna fumaria che li collega entrambi nel momento in cui viene utilizzato il caminetto al piano terra il fumo fuoriuscirebbe dal caminetto al piano sottotetto. Attualmente il locale sottotetto viene utilizzato dalla proprietà come mansarda/ripostiglio non avendo caratteristiche di abitabilità. Si segnala infine la presenza di evidenti tracce sulle pareti perimetrali di infiltrazioni d'acqua (fotografie nn.44 e 45) provenienti dalla copertura in legno che, essendo stata ristrutturata l'ultima volta nel 1976, necessiterebbe ora di un intervento di rifacimento completo e di adeguata coibentazione termoacustica.

N.B. Diversi fabbricati posti su Viale Orgnieri, tra i quali anche l'edificio oggetto di stima, fino al 2018 avevano una striscia di terreno, individuata dall'ex mapp. 2922, inglobata all'interno delle rispettive proprietà, ma che non era di proprietà dei singoli utenti, in quanto tale mappale faceva parte del demanio dello Stato. Ciascuno dei suddetti utenti pagava un affitto al Demanio, per poter disporre dell'uso della striscia di terreno, di fatto ormai incorporata stabilmente all'interno dell'immobile e sulla quale erano stati realizzati le recinzioni e gli ingressi su Viale Orgnieri, oltre a porzioni di vialetti e giardini. A seguito di sdemanializzazione di tale area, l'ex mapp. 2922 nell'anno 2016 venne frazionato negli attuali mappali nn. 5443, 5444, 5445, 5446 e 5447 (vedasi estratto mappa Allegato 4A e visura storica Allegato 4C), corrispondenti alle singole aree di competenza dei vari immobili su Viale Orgnieri. Nel 2018 i singoli utenti acquistarono dal Demanio con regolare atto di compravendita (nn. 6145/4606 del Notaio "OMISSIS" del 24.05.2018, registrato a Bergamo il 15.06.2018 al n. "OMISSIS" – Allegato 4D) le rispettive porzioni/mappali, diventandone in questo modo proprietari esclusivi.

Nel caso specifico dell'immobile in esecuzione, la recinzione e la prima fascia di circa 3,5m del giardino esclusivo lungo Viale Orgnieri sono costituiti dal mappale 5445 (porzione dell'ex mappale 2922 individuata nella scheda catastale, Allegato 4B), di cui l'esecutato è diventato proprietario esclusivo nel 2018 (Allegato 4D) e che è stato inserito nei beni oggetto di pignoramento con la presente procedura n.195/2023 e quindi incluso nella vendita giudiziaria.

Superficie complessiva (S.L.P.) di circa: edificio: 235,16 mq + giardino esclusivo: 130 mq

E' posto al piano: P.T., P.1° e P. sottotetto (non abitabile)

L'edificio è stato costruito: ante 1967, presumibilmente negli anni '30 del secolo scorso.

L'edificio è stato ristrutturato: si, con manutenzione ordinaria nel 2010

Ha un'altezza utile interna di circa: soggiorno e sala da pranzo: h=3,20m, cucina e ripostiglio/lavanderia:

h=3,37m, cantina: h=3,60m, camere: h=3,30m, bagno: h= 3,10m, sottotetto: hmax= 2,52m, hmin=1.05m;

L'intero fabbricato è composto da n.3 piani complessivi (due + un piano sottotetto non abitabile) di cui uno seminterrato, due fuori terra e nessuno interrati.

Stato di manutenzione generale: discreto, con necessità di ricorso / rifacimento urgente della copertura.

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'edificio possono essere definite discrete e nell'insieme si tratta di finiture di media/buona qualità, in quanto l'appartamento ha subito solo un intervento di manutenzione ordinaria interna nel 2010 e qualche precedente intervento di miglioria, ormai datato. I locali sono distribuiti sui tre livelli con al piano terra la zona giorno, al piano primo la zona notte ed al piano sottotetto un unico ambiente usufruibile, ma non abitabile; ad ogni piano i locali sono ben disimpegnati, la posizione centrale e l'orientamento sono buoni. Come già evidenziato nella descrizione soprastante, l'immobile presenta dei vizi/difetti esecutivi non trascurabili (umidità da risalita dai pavimenti e sulle murature del piano terra, infiltrazioni d'acqua dalla copertura ristrutturata nel 1976), ma anche delle criticità funzionali consistenti ad esempio nell'assenza di un servizio igienico nella zona giorno al P.T. e in una generale carenza di isolamento termo-acustico. L'alloggio è da ritenersi comunque abitabile, in quanto è tutt'ora abitato dall'esecutato, pur di effettuare il lavoro urgente di ricorso / rifacimento della copertura e alcuni semplici interventi di ordinaria manutenzione interna. Mentre per migliorarne la vivibilità dovrebbero essere messi in campo più consistenti interventi di ristrutturazione generale.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: doppia anta a battente</p> <p>materiale: legno</p> <p>protezione: persiane, scuri interni</p> <p>materiale protezione: legno</p> <p>condizioni: discrete</p> <p>Note: i serramenti esterni sono in legno di colore grigio scuro (colore bianco interno) con vetro singolo, tutti ancora probabilmente originari dell'epoca di costruzione in discrete condizioni (visibili nelle fotografie nn.7, 14, 18 e 27). Si segnala che le finestre al P.1° del bagno e della camera che affacciano a nord su Via Besenzone sono dotate di vetri satinati per ovvi motivi di privacy (visibili nelle fotografie nn.2 e 3). Gli infissi posti sul lato sud sono dotati di persiane originarie in legno di colore naturale (visibili nelle fotografie nn.10, 11 e 12), ancora in buone condizioni, in quanto sono state carteggiate e impregnate. Tutte le finestre sul lato nord sono dotate di inferriate fisse (visibili nelle fotografie nn. 8 e 3) e sono prive di oscuranti, eccezion fatta per l'infisso della camera che è dotato di scuri interni in legno di colore bianco. Anche i cinque lucernari in copertura sono in legno tinteggiato bianco (visibile nella fotografia n.43). La porta d'ingresso principale (lato sud) è in legno di colore naturale, ancora originaria in discrete condizioni, dotata di bussola interna con porta in legno e vetro di colore grigio scuro (visibile nella fotografia n.13). Il portoncino dell'ingresso secondario su via Besenzone non è blindato, ma è in legno di colore naturale all'esterno (visibile nelle fotografie nn.2 e 3), verniciato bianco all'interno e dotato di chiusura di sicurezza (visibile nella fotografia n.40); tale portoncino non è in buone condizioni di manutenzione e, a detta dell'esecutato, non è possibile aprirlo in quanto risulta bloccato.</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: legno e vetro</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: le porte interne sono quasi tutte a doppio battente in legno laccato bianco con pannello superiore vetrato, con maniglie di colore ottone/bronzo e, nonostante siano originarie, sono ancora in buone condizioni anche se alcune presentano delle scrostature della verniciatura (visibili nelle fotografie nn.16, 19,</p>

	<p>33 e 34). La porta del bagno al P.1° è ad un solo battente ed è dotata di pannello cieco (visibile nella fotografia n.37), mentre la porta che conduce alla cantina al P.T. è ad unico battente con pannello in vetro e necessiterebbe di una riverniciatura (visibile nella fotografia n.24). Si segnala che la cucina non è separata da porte nè dalla sala da pranzo nè del ripostiglio/lavanderia.</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: tegole marsigliesi coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare</p> <p>Note: la copertura dell'edificio oggetto di perizia è a padiglione su tre falde, in quanto sul lato est è in continuità con l'immobile adiacente (visibile nelle fotografie nn.2 e 7). Esternamente il tetto appare ancora in sufficienti condizioni di conservazione, ha struttura portante in legno massiccio con gronde esterne perliniate, manto di copertura in tegole marsigliesi e lattonerie in rame (visibili nelle fotografie nn.2, 3 e 7). La copertura è stata rifatta nel 1976 e presumibilmente non è isolata termicamente, anche se attualmente è presente un ambiente sottotetto riscaldato (fotografie nn.41, 42 e 43). In fase di sopralluogo e da quanto riferito dall'esecutato, si è potuta constatare la presenza di evidenti tracce di percolamenti sulle pareti perimetrali interne dovute a diffuse infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura (fotografie nn.43 e 45) e molto probabilmente della canna fumaria (fotografie nn.42 e 44) del comignolo esistente (visibile nella fotografia n.7). Per questi motivi si ritiene che la copertura debba essere completamente rifatta.</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento, zoccolatura in pietra condizioni: discrete</p> <p>Note: esternamente l'edificio in esame si presenta in discrete condizioni da un punto di vista estetico, con intonaci al civile delle facciate ancora originari dell'epoca di costruzione. Solamente in alcune zone della facciata nord (zoccolatura e fascia sotto gronda) su Via Besenzoni l'intonaco risulta ammalorato o quanto meno necessiterebbe di un intervento di manutenzione (visibile nelle fotografie nn.2 e 3). Sulla facciata sud è presente, invece, una zoccolatura in pietra naturale ancora in buone condizioni di conservazione (visibile nelle fotografie nn.8, 10 e 11). La tinteggiatura di entrambe le facciate è di colore giallo chiaro e purtroppo non si presenta ora al meglio, in quanto sembrerebbe essere ancora l'originaria verniciatura, anche se è sicuramente la tinteggiatura del prospetto su Via Besenzoni a presentare i maggiori segni di scrostamento e di degrado (visibile nelle fotografie nn.2 e 3).</p>
<i>Pavimentazioni esterne</i>	<p>materiale: pietra condizioni: discrete</p> <p>Note: la pavimentazione esterna del vialetto del giardino esclusivo e del marciapiede di fronte all'edificio (visibili nelle fotografie nn. 8, 9 e 11) è realizzata in lastre di ceppo di Grè, ancora in discreto stato di conservazione e necessiterebbe per lo meno di una pulizia accurata con idropulitrice.</p>
<i>Pavimentazioni interne</i>	<p>materiale: vari condizioni: buone</p> <p>Note: al piano terra nella zona dell'ingresso e nella sala da pranzo/tinello è stata realizzata in tempi più recenti (2010) una resina bianca posata sopra la pavimentazione preesistente (visibile nelle fotografie nn.14, 18, 19 e 28), mentre nel soggiorno è stato mantenuto il pavimento originario in cementine, formato quadrato con motivo geometrico (visibile nelle fotografie nn.15, 16 e 17). In cucina e nel ripostiglio/lavanderia è presente una pavimentazione in gres, formato rettangolare di colore grigio antracite (visibile nelle fotografie nn.21, 24 e 25), probabilmente rifatta in occasione dell'intervento di manutenzione ordinaria del</p>

	<p>2010, mentre nella cantina è ancora presente il pavimento originario in battuto di cemento bocciardato (visibile nella fotografia n.27). In quasi tutti i locali del piano primo è presente una resina bianca posata sopra la pavimentazione preesistente (visibile nelle fotografie nn.29, 32, 33 e 34), fatta eccezione per la camera nell'angolo sud-ovest (adibita attualmente a cabina armadi) nella quale è ancora presente l'originario pavimento in cementine, formato quadrato a motivo geometrico (visibile nella fotografia n.35); nel bagno a piano primo si hanno lastre in pietra di Sarnico levigata, formato rettangolare (visibili nelle fotografia nn.36 e 37). Sul balconcino al piano primo è presente un pavimento in battuto di cemento bocciardato (visibile nella fotografia n.30). Al piano secondo (sottotetto) è presente una pavimentazione in assi di legno verniciate di bianco (visibili nelle fotografia nn.41, 42, 44 e 45), mentre nel piccolo servizio igienico ricavato nell'angolo sud-est del sottotetto è stato posato un pavimento in gres, formato rettangolare di colore marrone (visibile nella fotografia n.43).</p>
<i>Rivestimenti</i>	<p>ubicazione: bagno materiale: pietra levigata condizioni: buone</p> <p>Note: in cucina non è presente un rivestimento a parete, ma è stata realizzata sul lato del blocco fornelli/lavello un'alzatina in metallo di circa 30-40cm (visibile nella fotografia n.21). Anche nel bagno al piano primo non c'è un rivestimento a parete (fotografie nn.36 e 37), tranne nella zona doccia dove è stato posato un rivestimento in lastre di pietra di Sarnico, formato rettangolare, uguale al pavimento (visibile nella fotografia n.38). Il servizio igienico al piano sottotetto non è dotato di rivestimento alle pareti (visibile nella fotografia n.43).</p>
<i>Scale interne</i>	<p>posizione: interna rivestimento: vari condizioni: buone</p> <p>Note: la scala interna che dall'ingresso al piano terra conduce al piano primo ha struttura in c.a./muratura ed è completamente rivestita in pietra di Sarnico (visibile nelle fotografie nn.14, 28 e 29) e, pur essendo originaria dell'epoca di costruzione dell'edificio, è ancora in buono stato di conservazione. Si segnala punto limitata altezza di passaggio in corrispondenza del pianerottolo intermedio. La scala interna che dal piano primo consente di accedere al piano sottotetto è realizzata presumibilmente con struttura in c.a./muratura ed è dotata di pedate rivestite in tavole di legno, colore noce scuro (visibile nella fotografia n.40).</p>

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	rifatto nel 2010 mantenendo tubazioni e parti delle scatole originarie, realizzate aggiunte/integrazioni esterne
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto elettrico è parte sottotraccia (tubazioni e scatole elettriche originarie) e parte esterno (aggiunte/integrazioni realizzate nel 2010) ed è realizzato con interruttori in plastica di colore nero e placchette in metallo colore argento, marca BTicino, completo di quadro elettrico a norma con salvavita e correttamente suddiviso in varie ripartizioni (fotografia n.49), installato in apposito armadietto nel ripostiglio/lavanderia (visibile nella fotografia n.24). Le tubazioni e le scatole elettriche esterne aggiunte nell'intervento del 2010 sono tutte realizzate in metallo (visibili nelle fotografie nn.29, 35, 42 e 44). Nell'alloggio è presente anche un impianto d'allarme funzionante con tastiera (fotografia n.49) installata nel ripostiglio/lavanderia adiacente

	alla cucina (visibile nella fotografia n.24); l'esecutato riferisce che l'allarme è costituito da sensori perimetrali installati su tutti i serramenti esterni che affacciano su Viale Orgnieri (lato sud), in quanto i serramenti su Via Besenzoni (lato nord) sono dotati di inferriate (visibili nelle fotografie nn.2 e 3).
Impianto di riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	impianto autonomo, tradizionale a radiatori su tutti i piani eccezion fatta per il bagno al P.1° in cui è presente un riscaldamento a pavimento
<i>Stato impianto</i>	funzionante e correttamente mantenuto
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	probabilmente inserito qualche decennio dopo la costruzione originaria, fatta eccezione per il riscaldamento a pavimento nel bagno al P.1° realizzato nel 2010 dall'esecutato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale a radiatori in tutti i locali dell'edificio, eccezion fatta per il bagno al P.1° in cui è presente un riscaldamento a pavimento (fatto realizzare dall'esecutato nel 2010). Si tratta di un impianto autonomo dotato di una caldaia murale a camera stagna, marca Immergas, alimentata a metano ed installata nel ripostiglio/lavanderia (fotografia n.46); nell'immobile sono presenti tre termostati digitali, uno installato nella sala da pranzo al P.T. (fotografia n.47), uno installato al P.1° (fotografia n.48) ed uno installato nel bagno al P.1° (visibile nella fotografia n.37). Nei vari locali sono presenti dei radiatori in ghisa di colore bianco ancora in buone condizioni considerato che sono molto datati (visibili nelle fotografie n.19, 21, 28, 33, 34 e 45). Nel bagno al P.1° è installato uno scaldasalviette di colore bianco e le tubazioni dell'acqua sono completamente a vista (visibili nelle fotografie nn.36, 37 e 38).
Impianto di condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Nel corso dell'accesso agli atti, previa istanza presentata dal sottoscritto in data 04.10.2022 al Comune di Sarnico, avvenuto in data 19.10.2022 non è stata rinvenuta nè l'autorizzazione originaria relativa alla costruzione dell'edificio oggetto di perizia, nè l'abitabilità rilasciata dal Comune. Le informazioni sotto riportate sono state estratte dagli originali delle pratiche/autorizzazioni edilizie del Comune di Sarnico, reperite in seguito a richiesta di accesso agli atti depositati negli archivi comunali. Per completezza del quadro autorizzativo dell'edificio si riportano qui di seguito gli estremi di registrazione comunale delle pratiche rinvenute negli atti comunali.

Numero pratica: 396/2

Intestazione: "OMISSIS"

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di sistemazione copertura

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 11/03/1976

Rilascio in data 31/03/1976

NOTE: con tale pratica (Allegato 3A) è stato richiesto il nulla osta per la ristrutturazione della copertura dell'immobile oggetto di perizia. Il Comune di Sarnico ha autorizzato l'esecuzione dei lavori in data 31.03.1976. Nella pratica è presente solo una sezione quotata del fabbricato, attestante i tre piani esistenti, ma nessuna planimetria.

Numero pratica: 285/96**Intestazione: "OMISSIS"****Tipo pratica:** Denuncia Inizio Attività**Per lavori:** di sistemazione interna**Oggetto:** Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 19/06/1996 al n. di prot. 5193

NOTE: con tale pratica (Allegato 3B) sono state autorizzate lievi modifiche interne e la revisione degli impianti. L'abitabilità non è stata reperita in fase di accesso agli atti comunali. Nella pratica edilizia è presente solo una vecchia scheda catastale del 1940 con alcuni tratti colorati che, collegandola alla sezione del 1976, confermano di fatto la situazione attualmente vigente.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'epoca di realizzazione dell'immobile oggetto di perizia non è certa (presumibilmente anni '30 del secolo scorso), ma sicuramente si tratta di un edificio ante 1967, il quale ha subito solo in tempi più recenti alcuni interventi interni di manutenzione ordinaria (anno 2010) che non hanno richiesto autorizzazioni edilizie. Nel corso dell'accesso agli atti non si è potuto constatare che la situazione attualmente esistente dell'unità immobiliare sia conforme ai disegni autorizzati e depositati con l'ultima pratica edilizia (DIA n.285/96 del 19.06.1996, n. prot. 5193), in quanto tale pratica risulta non idonea, essendo priva di elaborati grafici con piante, sezioni, prospetti di progetto/raffronto, ma dotata solamente degli estratti mappa e di una vecchia planimetria catastale del 1940 in cui sono segnati dei tratti colorati in rosso e giallo per indicare sommariamente le nuove opere e le demolizioni (Allegato 3B).

Durante l'accesso agli atti è stata rinvenuta anche un'Autorizzazione Paesistica Semplificata (n.prot. 5503 del 14.05.2018, P.E. n.6312/2018) con contestuale pratica edilizia (SCIA n.prot.6607 dell'08.06.2018, P.E. n.6312/1), entrambe presentate dall'esecutato, con le quali si richiedeva l'autorizzazione per la realizzazione di modifiche in facciata, l'inserimento di un servizio igienico al P.T. e di un piccolo ascensore interno e la formazione di un abbaino in copertura (Allegato 3C-1). Nonostante tale pratica risulti però definitivamente archiviata dall'ufficio tecnico del Comune di Sarnico nel dicembre 2020 (in quanto non è stata presentata la documentazione integrativa richiesta dal Comune in data 14.06.2018; vedasi, per eventuale utilità, richieste e risposte del Comune di Sarnico, Allegati 3C-1 e 3C-2) si ritengono quantomeno valide le piante, le sezioni ed i prospetti dello stato di fatto depositate, che rispecchiano esattamente la situazione riscontrata in fase di sopralluogo, salvo per il servizio igienico nel sottotetto denominato ripostiglio. Non essendo presenti agli atti disegni tecnici validi, precedenti alla SCIA del 2018 (che comunque non è stata contestata dall'ufficio tecnico comunale, che anzi l'avrebbe autorizzata, previo recepimento delle prescrizioni indicate), per la conformità edilizia dell'esistente si ritiene si possa far riferimento a quest'ultima. Si attesta pertanto la conformità edilizia, salvo per il servizio igienico all'ultimo piano che dovrà essere rimosso. Peraltro le pareti di tale servizio hanno carattere precario, essendo costituite da due tavolati in legno. Per massima prudenza, nella valutazione dell'immobile si porta dunque in detrazione il costo stimato di una semplice pratica edilizia per la demolizione del suddetto servizio e dei costi stimati per la sua rimozione.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Abitazione in villini [A7] sito in Via Don Giacomo Besenconi n.26 / Viale Orgnieri n.8

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Sistema residenziale: centro e nuclei storici (Tav. 13a del PdR)
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 14 e 16.3 delle NTA del Piano delle Regole
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Negli ambiti dei nuclei del centro storico, il PGT si attua mediante Piano Attuativo Convenzionato e interventi edilizi diretti (Permessi di Costruire, Scia, Cia, ecc.), da definire/concordare con il Comune
Estremi delle convenzioni:	non specificato
Obblighi derivanti:	non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	SI

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	non specificato
Rapporto di copertura:	= esistente (art. 16.3 NTA del PdR)
Altezza massima ammessa:	= esistente (art. 14.1.2 NTA del PdR)
Volume massimo ammesso:	= esistente (art. 16.3 NTA del PdR)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	su mia precisa richiesta l'addetto dell'ufficio tecnico del Comune di Sarnico mi ha precisato che sia le "unità organiche di intervento" (art. 14.6), sia le "schede azioni ed interventi" (art. 14.4), a cui si fa riferimento nelle NTA del Piano delle Regole (Allegato 2A), sono riferimenti rimasti dal PGT del 2011, ma che ormai sono da ritenersi superati, non più disponibili e in qualsiasi caso non obbligatori. Pertanto sull'immobile permane solo la prescrizione di interventi di "Risanamento conservativo Rc" (art. 16.3) (estratto Tav. 14.1 Allegato 2B), da attuarsi tramite Piano convenzionato con il Comune così come previsto dalle NTA del PdR (art. 14.3.c)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	per l'immobile oggetto di perizia non è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, così come definito dall'art. 14.1 delle NTA del PdR (Allegato 2A). L'immobile, inoltre, è sottoposto a vincolo paesaggistico (Tav. 5 DDP - carta dei vincoli) ai sensi degli art. 136 e 142 del D.Lgs n.42/2004.

L'immobile è conforme alle destinazioni urbanistiche previste dal PGT vigente per la zona territoriale omogenea in cui ricade. Per quanto indicato sopra si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

La distribuzione dei locali e la posizione delle tramezze interne all'unità immobiliare sono correttamente riportate nella scheda catastale vigente (Allegato 1B), fatta eccezione per le seguenti difformità riscontrate:

- nella pianta del piano terra la sala da pranzo/tinello è indicata come cucina e l'attuale locale cucina è indicato come ripostiglio;
- nella pianta del secondo piano (sottotetto) viene rappresentata una copertura a capanna, anziché a padiglione su tre lati;
- al piano secondo (sottotetto) è stato ricavato nell'angolo nord-est un piccolo bagno con pareti in tavole di legno (fotografia n.43), non rappresentato nella scheda catastale, che per rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio/catastale andrà smantellato.

Regolarizzabili mediante: smantellamento del piccolo wc al piano sottotetto, già previsto per la conformità edilizia.

Note sulla conformità: si tratta comunque di lievi difformità che non modificano in alcun modo la consistenza e la rendita catastale dell'immobile, pertanto si conferma la conformità catastale dell'immobile oggetto di perizia, senza necessità di modifica della scheda. L'esecutato ha segnalato che la porzione del mapp. 2922 del C.T. (che nel frattempo è stata frazionata, acquisendo l'identificativo catastale 5445, visibile nell'Allegato 4A), posto dinanzi al giardino esclusivo, è stato da lui acquistato con regolare atto di compravendita (nn. 6145/4606 del Notaio "OMISSIS" del 24.05.2018, registrato a Bergamo il 15.06.2018 al n. "OMISSIS", Allegato 4D) a seguito di sdemanializzazione dell'area suddetta, in quanto in precedenza tale mappale era di proprietà del demanio dello Stato e l'esecutato pagava un canone di affitto a quest'ultimo. Pertanto, in caso di eventuale aggiornamento della scheda, si potrà procedere ad aggiornare anche questo particolare o a fondere i due mappali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Unità immobiliare (sez. urb. SA, foglio 5, particella 1116, subalterno 701)

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" (quota 1/3 di piena proprietà); "OMISSIS" (quota 1/3 di piena proprietà); "OMISSIS" (quota 1/3 di piena proprietà).

Proprietario/i ante ventennio fino al 09.08.2006.

In forza di denuncia di successione registrata all'Ufficio registro di Bergamo in data 20.12.1988, al n. 757/1989, trascritta all'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 07.03.1990, al n. 5610 di formalità.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Note: l'immobile oggetto di perizia è pervenuto ai Sigg. "OMISSIS" a seguito di denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Bergamo il 20.12.1988 al n. 757/1989 e trascritta all'Agenzia del Territorio di Bergamo il 07.03.1990 al n.5610, con cui il Sig. "OMISSIS", nato a il e deceduto il , lasciava in eredità alla moglie ed ai figli le quote di 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'unità immobiliare in oggetto.

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" (quota 1/2 di piena proprietà); "OMISSIS" (quota 1/2 di piena proprietà).

Proprietari dal 09.08.2006 al 09.05.2008.

In forza di denuncia di successione registrata all'Ufficio registro di Bergamo in data 09.08.2006, al n. 700/2006/6, trascritta all'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 31.08.2009, al n. 34975 di formalità.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Note: l'immobile oggetto di perizia è pervenuto ai Sigg. "OMISSIS" a seguito di denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Bergamo il 09.08.2006 al n. 700/2006/6 e trascritta all'Agenzia del Territorio di Bergamo il 31.08.2009 al n.34975, con cui la Sig.ra "OMISSIS", nata a il e deceduta il , lasciava in eredità ai figli la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno dell'unità immobiliare in oggetto.

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" (quota 1/1 di piena proprietà).

Proprietario dal 09.05.2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 09.05.2008, ai nn. 19600/9582, registrato a Chiari il 13.05.2008 al n. "OMISSIS", trascritto all'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 15.05.2008, al n. 18809 di formalità.

Note: l'esecutato, Sig. "OMISSIS", ha acquistato la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia dai Sigg. "OMISSIS" per le quote di 1/2 ciascuno, con atto di compravendita del 09.05.2008, nn.19600/9582 a rogito del Notaio "OMISSIS", registrato a Chiari il 13.05.2008 al n. "OMISSIS", trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 15.05.2008 al n.18809 di formalità.

6.2 Terreno (Catasto terreni, foglio 1, particella 5445)

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" (quota 1/1 di piena proprietà).

Proprietario/i ante ventennio fino al 24.05.2018.

In forza di Decreto Interministeriale n.726 del 14.07.1982, pubblicato nella G.U. n.254 del 15.09.1982.

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" (quota 1/1 di piena proprietà).

Proprietario dal 24.05.2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 24.05.2018, ai nn. 6145/4606, registrato a Bergamo 1 il 15.06.2018 al n. "OMISSIS", trascritto all'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 18.06.2018, al n. 20865 di formalità.

Note: l'esecutato, Sig. "OMISSIS", ha acquistato la quota di 1/1 di piena proprietà del terreno mapp. 5445 oggetto di perizia dal "OMISSIS", con atto di compravendita del 24.05.2018, n.rep. 6145, n. racc. 4606 a rogito del Notaio "OMISSIS", registrato a Bergamo 1 il 15.06.2018 al n. "OMISSIS", trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 18.06.2018 al n. 20865 di formalità.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

7.1 Unità immobiliare (sez. urb. SA, foglio 5, particella 1116, subalterno 701)

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva n. 6173 del 15.05.2008 a favore di "OMISSIS", contro "OMISSIS"; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo, a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 09.05.2008 al n.rep. 19601/9583; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 400.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva n. 3950 del 01.01.2016 a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 18.05.2016 a n.rep. 105651/20843; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva n.7502 del 18.09.2018 a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Derivante da: decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia in data 04.08.2018 al n.rep. 4058; Importo ipoteca: € 17.000,00; Importo capitale: € 15.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva n.1360 del 17.02.2022 a favore dell' "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Pubblico Ufficiale: "OMISSIS" di Roma in data 16.02.2022 al n.rep. 3734/1922; Importo ipoteca: € 67.844,96; Importo capitale: € 33.922,48.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare n. 25526 del 29.06.2022 a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bergamo, in data 10.06.2022 al n.rep. 4348.

7.2 Terreno (Catasto terreni, foglio 1, particella 5445)

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva n.7502 del 18.09.2018 a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Derivante da: decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia in data 04.08.2018 al n.rep. 4058; Importo ipoteca: € 17.000,00; Importo capitale: € 15.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca della riscossione n.1360 del 17.02.2022 a favore dell' "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Pubblico Ufficiale: "OMISSIS" di Roma in data 16/02/2022 al n.rep. 3734/1922; Importo ipoteca: € 67.844,96; Importo capitale: € 33.922,48.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare n. 16840 del 04.05.2023 a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Pubblico Ufficiale: Uff. Giudiziario del Tribunale di Bergamo, in data 11.04.2023 al n.rep. 2786.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: no.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non previste, in quanto l'immobile non è un condominio.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non previste, in quanto l'immobile non è un condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non previste, in quanto l'immobile non è un condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non previsti, in quanto l'immobile non è un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No. Attualmente l'immobile non è accessibile da persone diversamente abili, in quanto si sviluppa su tre livelli e le scale interne non sono dotate di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: in fase di accesso agli atti non è stato reperito l'APE

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

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

Avvertenze ulteriori: non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato in seguito ad un rilievo sommario delle misure dei locali in fase di sopralluogo, dagli estratti delle tavole grafiche in scala reperite in fase di accesso agli atti e dalla scheda catastale in scala.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano terra (ingresso/vano scala, soggiorno, sala pranzo, cucina)	sup lorda di pavimento	61,20	1,00	61,20
Piano terra (ripostiglio/lavanderia, cantina)	sup lorda di pavimento	15,37	0,40	6,15
Piano terra (rip. sottoscala)	sup lorda di pavimento	3,45	0,20	0,69
Piano primo (tre camere, bagno, disimpegno, vani scale)	sup lorda di pavimento	76,57	1,00	76,57
Piano secondo (sottotetto)	sup lorda di pavimento	76,57	0,40	30,63
Balcone a P.1°	sup lorda di pavimento	2,00	0,33	0,66
Giardino esclusivo	sup lorda di pavimento	130,00	0,10	13,00
		365,16		188,90

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Vista e considerata la configurazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non si ritiene in alcun modo possibile la formazione di più lotti da adibire ad una possibile vendita futura, in quanto l'unità immobiliare è stata pensata, progettata e realizzata per essere un'unica proprietà indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore.

Note: in questa procedura n.195/2023 non è stato necessario procedere ad un nuovo sopralluogo, in quanto il sottoscritto CTU aveva già effettuato il sopralluogo in data 26.10.2022 nell'ambito della procedura n.337/2022, durante il quale nell'immobile era presente l'esecutato, Sig. "OMISSIS", il quale ha dichiarato di risiedere nell'alloggio.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima impiegato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è la stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), corretta infine per tener conto di una piccola opera interna di regolarizzazione edilizia e catastale.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, comune di Sarnico;
Ufficio tecnico di Sarnico (BG);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Valore medio usato per immobili centrali semi-recenti (20-50 anni) in Comune di Sarnico: 1.300 €/mq (listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2021/2022);

Altre fonti di informazione: valori OMI, osservatorio immobiliare, borsino immobiliare, annunci immobiliari vari.

12.3 Valutazione corpi:

Edificio residenziale.

Abitazione in villino [A7] in Sarnico (BG), Via Don Giacomo Besenconi n.26 / Viale Orgnieri n.8

Per la determinazione del più probabile valore del fabbricato da valutare, è necessario tener conto delle sue specifiche peculiarità e condizioni, che rendono la valutazione più difficile rispetto ad un semplice appartamento. Si tratta infatti di un immobile terra-cielo, assimilabile ad una villetta a schiera - posto che è in perfetta continuità (sia di facciate, che di tetto) col fabbricato similare contiguo sul lato est e adiacente a quello sul lato ovest, la cui facciata è in continuità solo su via Besenconi – in ottima e panoramica posizione sul lungofiume e a poca distanza dal ponte e dal lungolago di Sarnico. L'edificio inoltre dovrebbe essere stato edificato attorno agli anni '30 del secolo scorso, e, seppur di costruzione semplice e lineare, ha mantenuto in gran parte le sue caratteristiche originarie e presenta alcuni elementi architettonici di qualche pregio (contorni delle finestre e delle porte in pietra di Sarnico / idem le colonne e le copertine della recinzione su Viale Orgnieri, oltre alla muratura in pietra / la bella scala interna, in pietra di Sarnico bocciardata / la caratteristica sagoma del terrazzino con la barriera in ferro originaria), che l'attuale proprietario ha rispettato anche internamente, conservando i serramenti esterni e le porte interne originali, oltre ad alcuni pavimenti in cementine e inserendo rispettosamente i limitati lavori interni effettuati. I lati negativi di tale condizione sono dati: dalla scomodità per mancanza di un box (per quanto parzialmente ovviabile dal cancello carrabile e dal vialetto, che consente l'accesso e la sosta di un'auto di medio-piccole dimensioni, e dalla disponibilità in vicinanza di posti auto riservati ai residenti), che non potrà essere realizzato; dalle limitazioni su eventuali interventi di ristrutturazione, che dovranno rispettare i vincoli di risanamento conservativo fissati dal PGT (con interventi da concordare con il Comune) e dagli allineamenti esistenti; sicché eventuali interventi di isolamento termico delle murature perimetrali (che ora ne sono del tutto prive) dovranno verosimilmente essere fatti internamente e anche l'indispensabile rifacimento della copertura sarà in qualche modo condizionato dalla continuità col tetto dell'edificio contiguo; la facciata retrostante, bruttina, inoltre è direttamente sulla via Besenconi, con riduzione di privacy e tranquillità. Infine vi sono i difetti interni, il primo dei quali è costituito dalle infiltrazioni d'acqua dalla copertura, che hanno già determinato alcuni danni visibili nella documentazione fotografica allegata e che richiedono un intervento urgente, come minimo di ricorso della copertura (ma meglio sarebbe prevedere il suo rifacimento integrale con adeguata coibentazione termica); il secondo da una limitata risalita d'umidità dalla pavimentazione e dalle murature del piano terra (che è verosimilmente privo di vespaio aerato) e dall'umidità e da qualche infiltrazione (ora forse risolta con interventi sulle reti pubbliche) proveniente dalla muratura delle pareti dei locali seminterrati a piano terra, sotto il piano di via Besenconi; poi si segnalano: i serramenti esterni originari, ancora a vetro semplice, del tutto inadeguati dal punto di vista termoacustico; l'impiantistica, in condizioni parzialmente originarie e parzialmente rifatte, ma di cui non sono state rese disponibili certificazioni; la scomodità dell'unico bagno a piano primo. Per il resto, con qualche intervento di manutenzione / adeguamento eseguiti dai proprietari storici precedenti e con quelli fatti nel 2010 dall'attuale proprietario (rifacimento del bagno, compreso impianto di riscaldamento, dei pavimenti di gran parte dei locali, ampliamento e manutenzione dell'impianto elettrico, manutenzione delle ante esterne), l'immobile – fatta la sistemazione del tetto, il ripristino dell'automazione del cancello e la ritinteggiatura - è da subito abitabile, pur di accettare i residui difetti e le limitazioni segnalate, che naturalmente lo rendono meno vivibile e svalorizzano il pregio dell'immobile.

Alla luce di questo excursus descrittivo delle particolari caratteristiche dell'immobile, ho esaminato: - i valori rilevati dai listini prezzi degli immobili FIIMA 2021 e 2022 per la Provincia di Bergamo (patrocinato dalla Provincia, Comune, Università e CCIAA di Bergamo, oltre che ANCE, Confedilizia, APPE, Confcommercio e varie agenzie immobiliari bergamasche), che per l'epoca di costruzione e la posizione dell'immobile potrebbero oscillare fra i 1.200 e i 1.300 €/mq, ma che non riporta la specifica categoria delle villette;

- i valori OMI rilevati dall'Agenzia delle Entrate per Sarnico centro nel primo semestre 2023, che attesta un valore, per ville e villini in condizioni normali, compreso fra i 2.400 e i 3.300 €/mq, ovviamente da ridurre significativamente in considerazione delle condizioni dell'immobile e dei lavori necessari a eliminare i problemi segnalati e a migliorarne la vivibilità;

- i valori riportati dall'osservatorio e dal borsino immobiliare, sempre abbastanza elevati per la categoria dell'immobile indipendente e con tendenza in crescita;

- i valori desumibili esaminando numerose inserzioni di agenzie immobiliari per immobili in vendita a Sarnico, nella zona dell'immobile oggetto di perizia o in altre (ma in questo secondo caso, con immobili di tipologia confrontabile), che in generale riportano sempre valori decisamente elevati. Incrociando tutti questi dati con le caratteristiche dell'immobile, tenendo conto della sua posizione di pregio, ma anche dei difetti descritti e dei significativi lavori necessari, anche solo per gli adeguamenti minimi, se non per la sua auspicabile valorizzazione, ritengo corretto attribuire il valore unitario di 1.400,00 €/mq di superficie commerciale ragguagliata, che determinano un valore complessivo di 264.460,00 €. Valore che viene poi ridotto dei costi per la piccola opera interna necessaria a consentire l'acquisizione della conformità urbanistica e catastale, determinando un valore finale di 262.000,00 €.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra (ingresso/vano scala, soggiorno, sala pranzo, cucina)	61,20	€ 1.400,00	€ 85.680,00
Piano terra (ripostiglio/lavanderia, cantina)	6,15	€ 1.400,00	€ 8.610,00
Piano terra (rip. sottoscala)	0,69	€ 1.400,00	€ 966,00
Piano primo (tre camere, bagno, disimpegno, vani scale)	76,57	€ 1.400,00	€ 107.198,00
Piano secondo (sottotetto)	30,63	€ 1.400,00	€ 42.882,00
Balcone a P.1°	0,66	€ 1.400,00	€ 924,00
Giardino esclusivo	13,00	€ 1.400,00	€ 18.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 264.460,00
Valore corpo (edificio con giardino esclusivo)			€ 264.460,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 264.460,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 264.460,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Edificio residenziale con giardino esclusivo	Abitazione in villini [A7]	188,90	€ 264.460,00	€ 264.460,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, comprese spese di smantellamento del servizio igienico al P. sottotetto e arrotondamento valore - € 2.460,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 262.000,00
 Valore diritto e quota € 262.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 262.000,00**

Allegati

ALLEGATI 1A/B: copia della scheda e della visura catastale dell'immobile attualmente vigenti e presenti in catasto;
ALLEGATI 2A/B: estratto delle NTA del Piano delle Regole ed estratto della "Tav. 14.1 PdR - Disciplina dei centri storici" con individuato in rosso l'immobile oggetto di perizia;
ALLEGATO 3A: copia del Nulla Osta n.396/2 del 31.03.1976 con l'istanza presentata e copia dell'elaborato grafico;
ALLEGATO 3B: copia della D.I.A. n.285/96, n. prot. 5193 del 19.06.1996 con gli estratti mappa e l'elaborato grafico;
ALLEGATO 3C-1: copia della S.C.I.A. n.6312/1, n. prot. 6607 dell'08.06.2018 (non conclusa e archiviata dal Comune), relazione tecnico illustrativa, copia degli estratti degli elaborati grafici dello stato di fatto, richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune, comunicazione del Comune relativa all'archiviazione della SCIA;
ALLEGATO 3C-2: copia Autorizzazione Paesistica Semplificata (n. prot. 5503 del 14.05.2018, P.E. n.6312/2018), relazione paesaggistica semplificata e copia degli estratti degli elaborati grafici di progetto e raffronto, richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune, comunicazione del Comune relativa all'archiviazione dell'Autorizzazione Paesistica Semplificata;
ALLEGATI 4A/B/C/D: estratto mappa con individuato il mapp. 5445, scheda catastale con evidenziata porzione dell'ex mapp. 2922, visura storica mapp. 5445, estratto dell'atto di compravendita del mapp. 5445 (parte ex mapp. 2922);
ALLEGATO 5: documentazione fotografica dell'immobile.

Lovere, 19-10-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Facchinetti



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "F. Facchinetti", written over the bottom part of the professional seal.