

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 252/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Rosa Cerbino  
**Codice fiscale:** CRBRSO62L61G264O  
**Studio in:** Via San Bernardino 28 - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035-216309  
**Fax:** 035-216309  
**Email:** rosacerbino@alice.it  
**Pec:** rosacerbino@archiworldpec.it

---

Beni in **Sarnico (BG)**  
Località/Frazione /  
via Poggio Fiorito n 2

## INDICE

### Lotto: 001 - ALLOGGIO TRILOCALE

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

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 23-10-2023 alle 13,00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Rosa Cerbino

**Data nomina:** 04-06-2023

**Data giuramento:** 05-06-2023

**Data sopralluogo:** 28-06-2023

Beni in **Sarnico (BG)**  
Località/Frazione /  
via Poggio Fiorito n 2

## **Lotto: 001 - ALLOGGIO TRILOCALE**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Sarnico (BG) CAP: 24067 frazione: /, via Poggio Fiorito, 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 7, particella 2321 - 2297, subalterno 702, scheda catastale /, indirizzo POGGIO FIORITO, scala /, interno /, piano SECONDO, comune SARNICO, categoria A/7, classe 1, consistenza 4,5 VANI, superficie 83 mq, rendita € € 209,17

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

I dati catastali corrispondono all'atto del pignoramento.

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'alloggio ha come pertinenza una cantina che si trova ad un piano interrato sotto un altro corpo di fabbrica adiacente, inoltre ha in dotazione dal condominio un posto auto riservato.

**Caratteristiche zona:** periferica di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Montuose

**Importanti centri limitrofi:** PREDORE.

**Attrazioni paesaggistiche:** LAGO DI ISEO.

**Attrazioni storiche:** BORGHI STORICI.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

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

L'immobile pur essendo classificato catastalmente come villino, in pratica è un alloggio inserito in un residence composto da piccole case affiancate in modo dinamico, Ogni singola casetta ha tre piani massimo

fuori terra, ogni una è costituita da pochi alloggi e un vano scala.

Nel caso specifico del nostro alloggio la scala comune serve tre unità immobiliari.

Il residence, affaccia sul lago di Iseo.

L'alloggio posto al secondo e ultimo piano ha due balconi il più grande in uso alla zona giorno affaccia sul lago, con una vista panoramica molto suggestiva, mentre il balcone a pozzo è rivolto verso il monte.

Superficie complessiva di circa mq **95,00**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1973/74

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /;

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Tutto il residence è tenuto in buone condizioni sia degli immobili che dei giardini comuni.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Cancello carrabile e pedonale per ingresso al residence. Calle di accesso al vano scala e all'alloggio.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>Ante doppie e uniche a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: I serramenti esterni hanno tutte doppio vetro rafforzato
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>battente e scorrevole</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>Laterizio</b> coibentazione: <b>non identificabile</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>Marmo/ceramica/parquet</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	Fermo da anni
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 769

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzioni di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/1972 al n. di prot. 769/119

Rilascio in data 19/09/1972 al n. di prot. 769

Abitabilità/agibilità in data 29/07/1974 al n. di prot. 769

NOTE: Inizio lavori 06/10/1972 Fine lavori 01/07/1974

#### Numero pratica: 2667/1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione opere interne

Presentazione in data 03/01/2006 al n. di prot. 37

Rilascio in data 10/03/2003 al n. di prot. 37

Abitabilità/agibilità in data 30/05/2006 al n. di prot. 5382/11597

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

##### Identificativo corpo: A.

**Abitazione in villini [A7] sito in Sarnico (BG) CAP: 24067 frazione: /, via Poggio Fiorito, 2**

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si è riscontrato che la finestra del bagno regolarmente evidenziata nell'ultima pratica edilizia, di fatto è occlusa quindi non c'è. Il fatto che il bagno a questo punto nn ha più area-zione, è assente anche quella forzata, pertanto il bagno non è a norma. Inoltre è stato riscontrato un altro errore, probabilmente di origine compilativa grafica, riguarda l'allineamento delle porte finestre del soggiorno.

Regolarizzabili mediante: Una pratica edilizia CILA o una piccola Sanatoria, sarà in comune di Sarnico a decidere.

Descrizione delle opere da aggiornare: Per la realizzazione di areazione forzata, in sostituzione alla chiusura della finestra, Mentre per il muro esterno delle porte finestre in catasto si può procedere con la correzione di errori grafici.

Oneri di regolarizzazione	
Pratica comunale	€ 2.000,00
Opere edili	€ 2.000,00
Aggiornamento catastale	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 4.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Qualora si presenti una nuova pratica edilizia il bagno potrà presentare problemi di regolarità in base ai nuovi regolamenti edilizi, riguardo agli indici di altezza e di volume di aria. Inoltre la finestra del bagno è occlusa, e in alternativa non è presente un aspiratore meccanico. L'eventuale adeguamento consisterà nella realizzazione di una areatore meccanico a norma, ed un eventuale ingrandimento del volume x regolamentare in volume di aria in conformità all'art. 3.4.4 e3.4.5. dell Regolamento di Igiene Titolo III luglio 2003.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.****Abitazione in villini [A7] sito in Sarnico (BG) CAP: 24067 frazione: /, via Poggio Fiorito, 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 27 del 13.06.2018
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Riferimenti: Tav. 5, Tav. 13; Cap. IV ; art. 8-8.5 delle NTA; Grado sismico 3/4; Beni culturali 42/2004 art. 136 D, art. 142 C_D

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità urbanistica.

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A.****Abitazione in villini [A7] sito in Sarnico (BG) CAP: 24067 frazione: /, via Poggio Fiorito, 2**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si è riscontrato che la finestra del bagno regolarmente evidenziata nell'ultima pratica edilizia, di fatto è occlusa quindi non c'è. Il fatto che il bagno a questo punto nn ha più area-zione, è assente anche quella forzata, pertanto il bagno non è a norma. Inoltre è stato riscontrato un altro errore, probabilmente di origine compilativa grafica, riguarda l'allineamento delle porte finestre del soggiorno.

Regolarizzabili mediante: Una pratica edilizia CILA o una piccola Sanatoria, sarà in comune di Sarnico a decidere. Descrizione delle opere da aggiornare: Per la realizzazione di areazione forzata, in sostituzione alla chiusura della finestra, Mentre per il muro esterno delle porte finestre in catasto si può procedere con la correzione di errori grafici. Oppure inserire il tutto nella pratica edilizia che il comune consiglierà di adottare.

Note: Opere edilizie per la realizzazione dell'aspirazione forzata, o l'apertura della finestra. I costi riportati sono stimati su una media ma possono variare a seconda dei professionisti e delle maestranze. La eventuale sanatoria è esclusa, spetta al comune conteggiarla o considerarla gratuita.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al 27/06/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI****7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a TRIBUNALE DI BERGAMO in data 19/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a AGENZIA ENTRATE BERGAMO in data 09/05/2023 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/12/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/01/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a TRIBUNALE BERGAMO in data 27/11/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a AGENZIA ENTRATE BERGAMO in data 07/12/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

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

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione in villini [A7] sito in , via Poggio Fiorito, 2**

I beni non sono gravati da censo, livello e altro.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 9197,83

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 115,98

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** In dotazione posto auto.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
	sup reale lorda	95,00	1,15	109,25
		<b>95,00</b>		<b>109,25</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e



con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Accessori:

<p>A 1. Cantina</p>	<p>Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di / mq Valore a corpo: € 0 Note: La cantina è segnata sulla stessa scheda catastale dell'alloggio di cui è pertinenza. Il suo valore potrebbe essere di circa 1000 €, qualora la si volesse frazionare dall'alloggio, in questa stima fa parte del valore dell'alloggio e non è scindibile.</p>
-------------------------	--

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare abitativa non è divisibile, è frazionabile invece la cantina segnata sulla stessa scheda catastale dell'alloggio, il posto auto è direttamente attribuito a livello condominiale all'alloggio e non è vendibile.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

#### CRITERI DI STIMA

Allo scopo di valutare il bene si sono eseguite indagini presso:

Enti consultati per la verifica della legittimità dei beni

- AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO TECNICO ERARIALE PROVINCIALE di BERGAMO;
- AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZIO DI PUBBLICITA IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO di BERGAMO;
- UFFICIO TECNICO COMUNALE;

Indagini di mercato presso:

- OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE OMI;
- AGENZIE IMMOBILIARI, E DIVERSI PREZZIARI IMMOBILIARI;

Nel caso in oggetto, prima di procedere nella valutazione dei dati, è opportuno fare alcune premesse di ordine metodologico.

Nella presente relazione ho applicato il metodo di stima particolareggiato.

Nella definizione delle stime è stata considerata la superficie commerciale e considerati elementi comparativi per analoghe tipologie, per arrivare alla determinazione di un costo unitario a corpo.

Sono stati inoltre indagati fattori ambientali e morfologici, coefficienti di differenziazione riguardanti le caratteristiche architettoniche e indagini Tecnico-Urbanistiche ed eventuali coefficienti di riduzione se necessari.

Il valore di stima espresso dell'unità immobiliare, è un valore forfettario a corpo valutato al netto dei pregi difetti e di eventuali oneri e gravami quando è possibile monetizzarli, e da eventuali gravami occulti non individuabili con le indagini fatte per questa perizia, se pur approfondite. Il valore immobiliare al netto dei gravami di spesa (non sempre quantificabili) in detrazione, sono pertanto determinati sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento del sopralluogo dell'esperto stimatore.

Inoltre i disegni elaborati dall'esperto stimatore non sono in scala, hanno il solo fine di rappresentare sommariamente la distribuzione dello spazio reale, interpretando i dati delle concessioni edilizie, delle mappe catastali e quelli risultanti dal rilievo fotografico e architettonico effettuato sul posto.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di SARNICO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LOCALI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): /;

Altre fonti di informazione: /.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione in villini [A7] con annesso Cantina  
Sarnico (BG), via Poggio Fiorito n 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 258.048,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	109,25	€ 2.362,00	€ 258.048,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 258.048,50
Valore corpo			€ 258.048,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 258.048,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 258.048,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7] con annesso Cantina	109,25	€ 258.048,50	€ 258.048,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 253.548,50

Valore diritto e quota € 253.548,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 253.548,50

**Allegati**

PERIZIA DI STIMA INTEGRALE  
CARTELLA ZIPP FOTO E PLANIMETRIE  
PERIZIA SUCCINTA  
VERSIONE PERIZIA PRIVACY  
CHECK LIST  
IDENTIFICAZIONI CATASTALI  
DICHIARAZIONE DI TRASMISSIONE ALLE PARTI  
ESTRATTO TITOLI EDILIZI  
PIANTA STATO DI FATTO  
CT VISURA STORICA  
ACCESSO ATTI COMUNE  
MAPPA

08-03-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Rosa Cerbino**