

Avanti AL TRIBUNALE DI BERGAMO**Esecuzione Immobiliare n. 1168/2014****XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX****contro****XX*************ELABORATO PERITALE**

Premesso:

- Che l'Egr. G.E. Dott.ssa xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha nominato come Esperto Estimatore il sottoscritto Architetto Remo Capitano, libero professionista in Bergamo, via Montello, 11;
- Che all'udienza del 20 novembre 2015 è stato conferito al sottoscritto l'incarico di seguito trascritto per capitoli, accettato previo giuramento di rito;
- Che il sottoscritto ha eseguito le indagini necessarie, le ricerche documentali e visitato i beni oggetto della presente procedura;

tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

QUESITI

- 1° (Quesito) All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale;**

Nel Comune di Sarnico (provincia di Bergamo) nel compendio per civile abitazione in riva lago con accessori e terreni, denominato "La Meridiana", costituito da casa padronale e dependance con parco/giardino e piscina - avente ingresso carrale/pedonale dal civico n. 12 di via Predore e ingresso esclusivo alla casa padronale dal civico n. 10 - composto da un primo edificio (padronale) di tre piani fuori terra con annesso ampio giardino e da un secondo edificio (dependance) di due piani fuori terra con autorimessa interna e piccola corte pertinenziale, nonché da terreno alberato su cui insiste la piscina ed anche un deposito e tettoie, sono localizzate le seguenti porzioni immobiliari, così individuate secondo la documentazione comunale e catastale in atti:

P

- A. Abitazione di tipo economico** disposta su tre piani con annesso giardino accessibile sia dal civico n. 10 in lato ovest che dal civico 12 in lato est, individua unica unità immobiliare con consistenza di 11,5 vani composta da piano terra ove si articolano locali giorno e servizi con scala interna ai piani superiori, piano primo con plurimi locali notte e servizi con scala interna, piano secondo con grande camera con bagno mansardati e vani solai. Il tutto identificato al Catasto Fabbricati in Comune di Sarnico (Codice I 437), al Foglio 7, come segue:

MAPP.	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONSISTENZA		R.C. €
					VANI	MQ	
465	-	T-1-2	A/3	2	11,5	Totale 142 Totale escluse aree scoperte** 138	463,26

Si segnala la non esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento per quanto alla consistenza in mq calcolati sul solo piano terra.

Confini : in senso orario da nord via Predore, ad est mapp. 1341, 862 a sud verso lago area demaniale mapp. 1342 con piccola darsena, ad ovest mapp. 2418 e 1384 altra proprietà.

- B. Abitazione di tipo economico** disposta su due piani con annessa piccola corte accessibile dal mappale 465, individua l'unità immobiliare con consistenza di 4 vani composta al piano terra da locale soggiorno/pranzo e vano cottura con scala interna al piano superiore nonché piano primo con locali notte, disimpegni e bagno. Il tutto identificato al Catasto Fabbricati in Comune di Sarnico (Codice I 437), al Foglio 7, come segue:

MAPP.	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONSISTENZA		R.C. €
					VANI	MQ	
1341	1	T-1	A/3	2	4	Totale 103 Totale escluse aree scoperte** 103	161,13

Confini : in senso orario da nord via Predore, ad est mapp. 862, a sud verso lago mappale 862, ad ovest mapp. 465.

- C. Autorimessa** al piano terra del fabbricato B. con ingresso dalla corte pertinenziale accessibile dal mappale 465, identificata al Catasto Fabbricati in Comune di Sarnico (Codice I 437), al Foglio 7, come segue:

MAPP.	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONSISTENZA		R.C. €
					VANI	MQ	
1341	2	T	C/6	U	-	27	43,23

Confini : in senso orario da nord via Predore, ad est e a sud corte dei mappali 134 1, ad ovest P.T. mapp. 1341 sub 1.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento Direttore A.E. 29.03.2013)

- D. Terreno:** giardino intercluso - limitato a sud dalla striscia di terreno demaniale in fregio al lago - su cui insistono piccolo ricovero attrezzi con annessa tettoia, altra tettoia e piscina, individua il parco/giardino alberato, identificato al Catasto Terreni in Comune di Sarnico (Codice I 437), al Foglio 1, come segue:

MAPP	SUB	PORZ	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE (m2)			REDDITO €	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
862	-	-	prato	4	-	08	02	1,24	1,45

Confini : in senso orario da nord mapp 1341 e via Predore, ad est area pubblica (in uso a scuola di canottaggio) mapp 1342, a sud area demaniale in concessione con approdo e darsena, ad ovest mapp. 465.

Le predette unità immobiliari partecipano alla comproprietà delle parti comuni per l'uso cui sono di fatto destinate, oltre alle cose ed agli enti elencati nell'art. 1117 del Codice Civile e, fra questi, in particolare i beni comuni non censibili quali i terreni su cui sorgono i fabbricati. Dall'ispezione catastale non risulta presente nessun bene comune nel complesso di fabbricati e, quindi, non esiste l'elaborato planimetrico.

Le stesse unità immobiliari partecipano all'uso comune con oneri di concessione indivisi dell'area demaniale ad uso giardino con piccola darsena e approdo, costituita da striscia di terreno di mq. 283 circa - parte del mapp. 1342 - che percorre in riva lago i precitati mappali in proprietà 862 e 465 e termina a ridosso del mappale 2419 (altra proprietà). L'area risulta in uso alla proprietà xxxxxxxx per rinnovo di concessione onerosa rilasciata nell'anno 2002 dal Consorzio per la Gestione associata dei Laghi d'Iseo, Endine e Moro in base a parere favorevole della Giunta Comunale di Sarnico.

PRECISAZIONI CATASTALI

I suddetti dati catastali risultano dalle seguenti denunce:

A. Abitazione con giardino pertinenziale (mapp. 465):

- Denuncia P.T-1-2 con planimetria in Sarnico via Provinciale Sarnico-Lovere depositata al N.C.E.U. di Bergamo in data 28 dicembre 1939 con Scheda n. 18370551, Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, redatta il 15 dicembre '939 a firma del(illeggibile)

P

- dell'Albo dei(illeggibile) della provincia di(illeggibile) , e mai fin qui modificata.

B. Abitazione con piccola corte pertinenziale in comune (mapp. 1431 sub 1):

- Denuncia P.T e P.1 con planimetria in Sarnico via Provinciale Sarnico-Lovere depositata al N.C.E.U. di Bergamo in data 29 dicembre 1939 con Scheda n. 18370550, Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, redatta il 15 dicembre '939 a firma del(illeggibile) - dell'Albo dei(illeggibile) della provincia di(illeggibile) , e mai fin qui modificata.

C. Autorimessa con piccola corte pertinenziale in comune (mapp. 1431 sub 2):

- Denuncia con planimetria in Sarnico via Provinciale Sarnico-Lovere depositata al N.C.E.U. di Bergamo in data 10 dicembre 1941 con Scheda n. 4343877, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx redatta iln.d....., a firma del(illeggibile) - dell'Albo dei(illeggibile) della provincia di(illeggibile) , e mai fin qui modificata.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della localizzazione delle unità immobiliari in un originario compendio unitario di fabbricati (padronale e dependance) con parco/giardino e piscina, prossimo al centro cittadino che ha pregio e valore nella sua totale consistenza godendo anche di concessione demaniale esclusiva per l'area in riva lago con darsena e approdo che costituisce ulteriore valorizzazione dei beni, valutata la conformazione planimetrica, tipologica, funzionale, di accessibilità, fruibilità e dello stato dei luoghi, evidenziato che le porzioni immobiliari oggetto di stima già allo stato di fatto costituiscono un unico lotto, si ritiene non opportuna la formazione di più lotti per la vendita in quanto la separazione dei beni comporterebbe l'alterazione dell'essenza e della funzione dell'insieme con conseguente perdita di interesse immobiliare: Rimettendo pertanto la valutazione finale al Giudice, si ritiene di proporre la vendita dei beni come segue:

LOTTO UNICO – via Predore n.ri 10/12 – Costituito da due distinti fabbricati con piccola autorimessa, corti e giardini pertinenziali, terreno con piscina, deposito e tettoie, censiti come segue:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Sarnico (BG), Foglio 7:

MAPP.	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONSISTENZA		R.C. €
					VANI	MQ	
465	-	T-1-2	A/3	2	11,5	142	463,26
1341	1	T-1	A/3	2	4	103	161,13
1341	2	T	C/6	U	-	27	43,23

P

- al Catasto Terreni del Comune di Sarnico (BG), Foglio 1:

MAPP	SUB	PORZ	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE (m2)			REDDITO €	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
862	-	-	prato	4	-	08	02	1,24	1,45

Confini

Del Lotto: in senso orario da nord via Predore, ad est area demaniale mapp. 1342 (parte in uso a scuola canottaggio), a sud e in riva lago area demaniale (parte mappale 1342 in concessione al Lotto per giardino e darsena), ad ovest mapp. 2419, 2418 e 1384 altre proprietà.

Le unità immobiliari appaiono correttamente inserite in banca dati, alla data d'ispezione dello scrivente, in capo per quota di 1\3 di proprietà ai signori:

- xxxxxxxxxxxxxxxx, [REDACTED] c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (*);
- xxxxxxxxxxxxxxxx, [REDACTED] c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (*);
- xxxxxxxxxxxxxxxx, [REDACTED] c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (*).

(*) Codice Fiscale validato in Anagrafe Tributaria

2° (Quesito) **Ad una sommaria descrizione del bene**

Il compendio monofamiliare, corrispondente ai civici n.ri 12 e 10 in lato sud di via Predore e compreso tra detta strada e il lago, è costituito da due distinti edifici (casa padronale e dependance) posti in fregio alla strada e tra loro separati dall'ingresso carrabile comune; il compendio prospetta direttamente a lago con ampio parco/giardino alberato con piscina attraverso l'annessa area demaniale (striscia di terreno in concessione) dotata di piccola darsena e approdo esclusivi.

L'insieme, seppure ancora oggi improntato a caratteristiche abitative risalenti agli anni '50 e perciò necessitante di ristrutturazione, si presenta ben tenuto e di elevato tenore residenziale per le caratteristiche peculiari sopra descritte, godendo del privilegio di felice esposizione e di un panorama incomparabile nonché di servizi riservati quali il parco recintato con approdo e darsena a lago.

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima rappresenta un'unità immobiliare di assoluto prestigio nel panorama delle residenze della sponda bergamasca del lago d'Iseo, da tutti considerato luogo molto ambito e commercialmente appetibile. A dimostrazione di ciò vi è il fatto che molti proprietari immobiliari provengano da altre province se non addirittura da altre Regioni anche estere. Questo territorio, che va dal lungolago fino al Beach Hotel Eurovil, costituisce la parte residenziale più esclusiva della città di Sarnico.

f

Nello specifico, la proprietà in questione ha tutte quelle caratteristiche che la rendono **Unica** nel suo genere (vicinanza al centro cittadino, posizione dominante con uno straordinario affaccio su tutto il bacino del basso lago da Montisola a Sarnico, esposizione di massimo soleggiamento, buone dimensioni, facile accesso).

I beni pignorati sono mantenuti direttamente dalla proprietà e, quindi, non risultano sottoposti ad amministrazione esterna e sono delimitati verso strada e le altre proprietà da alti muri di recinzione che concedono riservatezza e protezione dai rumori. A lago il giardino risulta di poco rialzato e protetto da parapetto costituito da doppio mancorrente in profilato tondo di ferro intervallato da plurimi pilastri in muratura intonacata sormontati da lastra in pietra.

Entrambi i fabbricati sono allacciati alla fognatura comunale e dispongono di allaccio alla rete idrica dell'acquedotto pubblico con contatore generale; i contatori del Gas metano per gli usi di cucina e riscaldamento sono collocati in appositi e distinte cassette con anta metallica ricavate nei muri perimetrali verso strada.

L'ingresso carrabile con cancello elettrocomandato risulta arretrato dalla via Predore per consentire la manovra in ingresso/uscita delle auto che avviene attraverso un varco ricavato nel guard-rail continuo che protegge la pista ciclopedonale esistente che separa la proprietà dalla sede stradale; a lato dell'ingresso principale, il muro ospita i citofoni, la cassetta postale oltre ad un cancelletto pedonale cieco in ferro verniciato scuro che immette alla proprietà.

Nel P.G.T. (piano di governo del territorio) vigente del Comune di Sarnico, il compendio di fabbricati con annessi e terreno è unitariamente inserito nel Piano delle Regole (PdR) Tav. 13, "Carta della disciplina del territorio" in legenda: Sistema ambientale agricolo – Parchi e giardini privati - normato dall'Art. 13.5 delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione).che recita, oltre a disposizioni di dettaglio quanto segue: *"Nell'ambito di tale zona è vietata ogni alterazione dello stato ambientale con particolare riguardo per la salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente e non sono consentite nuove costruzioni isolate"*. Il C.D.U. (certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato il 07 dicembre 2015 dal Comune di Sarnico con Prot. n. 12296 dell'U.T.C. (Ufficio Tecnico Comunale), certifica che il terreno ai mappali 862 nonché i mappali 465 e 1341 hanno destinazione d'uso a "Parchi e giardini privati" e non sono disciplinati dal "piano dei servizi".

Nel Documento di Piano e alla sua Tav. 5.1 - Vincoli Ambientali – il compendio oggetto di perizia ricade nei vincoli di carattere generale dei *"Laghi Insubrici : Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale*, art. 19 comma 4, PTR (fonte Regione Lombardia) ed ex D.Lgs 42\2004 art. 142; nello specifico ricade nel vincolo delle *"Bellezze indivisive e d'insieme (ex D.Lgs 42\2004 art. 136)*.

L'U.T.C. ha inoltre rilasciato dichiarazione in data 07 dicembre 2015 Prot. n. 12297 con la quale accerta che i beni e terreni sopra descritti non sono soggetti a procedura espropriativa per Pubblica utilità da parte del Comune di Sarnico.

Nello specifico il fabbricato principale o **casa padronale**, come meglio descritto nelle scheda relativa al mappale 465, allegata alla rilasciato in copia dalla proprietaria signora Marzoli Gabriella al sottoscritto perito che ha proceduto a verifica in sede di sopralluogo constatando sostanziale correlazione per dimensioni e consistenza con quanto alle schede originarie depositate nell'anno 1939 al Catasto dei Fabbricati di Bergamo, individua un edificio di tre piani con giardino pertinenziale e superficie commerciale ragguagliata totale paria circa mq, 470,07 così distribuito al suo interno:

- al piano terra la zona giorno con grande terrazza/soggiorno all'aperto e ampio giardino, e, all'interno, atrio e scala, soggiorno, pranzo, cucina, WC e doccia, corridoio e cantina sottoscala, nonché esternamente e su livello diverso locale lavanderia e ingresso/disimpegno coperti; il tutto con superficie commerciale ragguagliata pari a circa mq 242,72 e altezza interna di 3,25 circa m;
- al piano primo su unico livello la zona notte con vano scala, corridoio, cinque ampie camere, due bagni e disimpegno guardaroba il tutto con superficie commerciale ragguagliata pari a circa mq 140,00 e altezza interna di 3,05 circa m;
- al piano secondo su unico livello altra zona notte con vano scala e soffitte, grande camera letto/studio con bagno, il tutto con superficie commerciale ragguagliata pari a circa mq 87,35 e altezza media interna di 1,85 circa m;

La **casa padronale** è costituita da un fabbricato di tre piani di cui l'ultimo mansardato più piccolo locale lavanderia esterno al piano terra a lui annesso e separato dall'ingresso pedonale coperto accessibile dal civico n. 10 di via Predore. Da qui un alto portoncino rinforzato internamente con lamiera metallica immette al piano giorno e alla grande cucina con servizi e dispensa (sottoscala) nonché ai due distinti ampi locali di cui il primo destinato a pranzo e il secondo a soggiorno/libreria. Questi tra loro separati e connessi oltre il vano scala (privo di ascensore) dall'atrio di ingresso sito in fronte sud con antistante terrazza/soggiorno all'aperto, rialzata e lastricata ad opus incertum, che prospetta l'ampio giardino verso lago.

Al piano notte superiore si articolano 5 stanze di ampie dimensioni con bagni: di queste due con salottino in camera ed una a letto singolo. Al piano mansardato si trova una sesta ampia

stanza con bagno e salottino interno dotati di abbaino e lucernari in falda di tetto. Tutto intorno plurimi locali a solaio finestrati da luci in gronda.

Il fabbricato, la cui originaria costruzione risale al 1939 poi sottoposto ad adattamenti interni nel 1959/60, ha struttura in muratura mista con pilastri e travi in c.a. e solai intermedi del tipo misto in laterizio e cemento; copertura a quattro falde in coppi su orditura in legno con gronde a sbalzo a sagoma ricurva fuoriuscente nella quale sono ricavate le finestre del piano terzo; pure in coppi su struttura lignea è la copertura dell'ingresso pedonale annesso al corpo lavanderia che ospita la caldaia murale per il riscaldamento dell'edificio. Tutte le facciate, che risultano prive di balconi, hanno finitura in intonaco di colore uniforme bianco e zoccolatura in stollato di cemento.

I canali di gronda e i pluviali discendenti sono a vista esterni alla muratura. La facciata verso strada è interessata da tesate a vista elettriche/telefoniche. La facciata interna che prospetta il giardino è dotata di estesa tenda solare a sbraccio .

Le finestre hanno sagoma uniforme con vetri semplici privi di vetrocamera termoisolante ed hanno telai e controtelai in legno verniciato colore chiaro e di basso spessore (4,5 cm) a formare doppia battuta; la ferramenta è in ottone con piccole maniglie cromate. All'esterno hanno piana fuoriuscente il piano d'intonaco e sono dotate di persiane in alluminio anodizzato marrone scuro applicate a telaio di sicurezza; sul fronte strada le persiane sono scorrevoli con binario a vista in facciata.

L'atrio verso il giardino ha serramenti in alluminio anodizzato naturale con il solo portale centrale apribile a scorrimento e vetri doppi.

La scala interna ha struttura pure di cemento armato con piane e alzate in marmo tra i piani terra e secondo e in prefabbricato di cemento tinteggiato colore porfido su parte dalla rampa che conduce al terzo piano. I parapetti e mancorrenti sono in profilato metallico a disegno sagomato verniciati di smalto bianco con cancelletto di sicurezza tra il piano terra e primo. Le pareti perimetrali e quelle portanti interne hanno spessori compresi tra 35÷50 cm circa; non si conosce ne risulta ora rilevabile se dotati di intercapedine e/o interposto materiale isolante che si ritiene mancante in quanto tecnica non usuale all'epoca di costruzione 1939. Lo stesso vale per le solette tra i piani per quanto a isolamento termo-acustico. Le pareti divisorie interne non portanti sono in mattoni forati spessore 10÷15 cm;

I termosifoni sono in ghisa smaltata in colore chiaro alimentati dalla caldaia murale posta nella lavanderia al piano terra; tutte le camera al piano primo e il soggiorno al piano terra sono dotati di climatizzatori estivi indipendenti; i sanitari sono in vetro china con rubinetteria in ottone cromato; le porte interne sono di vario tipo, tamburate cieche rivestite in formica o

in massello con specchiature in vetro opacizzato e sono complete di ferramenta in ottone; le pareti sono variamente tinteggiate in diversi colori tenui ed anche rivestite con carte parati in sughero o altre decorazioni tipiche dell'epoca a cui risale l'ultima ristrutturazione (1959-60); la cucina ed i bagni hanno pavimento in mattonelle di ceramica e rivestimento sempre in ceramica fino all'altezza di 180+220 cm circa.

I pavimenti ai piani terra e primo sono variamente ed in modo assai originale piastrellati con "Maioliche di Vietri" (Capri) decorate a mano secondo il gusto dell'epoca.

Tutti gli impianti, elettrico, telefonico, citofonico, TV, sono sottotraccia.

Dalle informazioni raccolte risulta che gli impianti elettrico e del gas non hanno subito modifiche sostanziali dall'epoca di costruzione (1959-60). Non sono stati prodotti attestati o certificazioni di conformità esecutiva degli impianti per i quali non si è riscontrato esistere documentazione specialistica di progetto.

Per quanto alla vista, si sono riscontrati localizzati ammaloramenti all'interno del piano terra che presenta, in particolare nel corridoio tra la cucina e il WC con doccia, umidità ascendente rilevante che ha prodotto scrostature diffuse ed evidenti delle pareti tinteggiate fino all'altezza di circa 1 metro.

Dagli esiti del sopralluogo effettuato in data 02.12.2015 si è rilevata la piena conformità con quanto riportato nelle schede allegate alla "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" sottoscritta ai sensi dell'Art. 38 D.P.R. 445/2000 in data 19/01/2016 per la proprietà dalla signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nonché sostanziale correlazione per dimensioni e consistenza con quanto alle schede di originaria denuncia depositate al N.C.E.U. di Bergamo in data 28 dicembre 1939 con Scheda n. 18370551, Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, redatta il 15 dicembre '939 e mai fin qui modificata.

Pertanto, dall'anno 1967 ad oggi, non è quindi intervenuta alcuna variazione ne alterazione della destinazione d'uso.

Nello specifico il fabbricato **dependance**, come meglio descritto nella scheda relative al mappale 1341, allegata alla già citata "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" e di cui il sottoscritto perito ha constatato sostanziale correlazione per dimensioni e consistenza con quanto alla scheda originaria depositata nell'anno 1939 al Catasto dei Fabbricati di Bergamo, individua un edificio di due piani con superficie ragguagliata paria circa mq. 124,14. così distribuito al suo interno.

- al piano terra la zona giorno con patio d'ingresso coperto da tettoia e annessa corte scoperta (in comune con il mappale 1431 sub 2 - autorimessa) composto all'interno da

soggiorno/pranzo, cucinotto, scala al piano superiore; il tutto con superficie commerciale ragguagliata pari a circa mq 55,89 e altezza interna di 2,45 circa m;

- locale lavanderia finitima al cucinotto areata da finestra in parete sud dell'edificio, con superficie commerciale ragguagliata pari a circa mq 5,76 e altezza interna di 2,70 circa m.

- al piano primo su unico livello la zona notte con vano scala e corridoi, due camere e bagno, il tutto con superficie commerciale ragguagliata pari a circa mq 68,25 e altezza interna di 2,65 circa m.

La **dependance** è costituita da un fabbricato monofamiliare di due piani con annessa piccola corte che conduce all'autorimessa (mapp 1341 sub 2) ospitata nello stesso corpo edilizio; l'ingresso dal civico n. 12 di via Predore in comune con il mappale 465 conduce ad un piccolo patio coperto da tettoia che immette - tramite un portoncino con specchiature a vetri dotato all'esterno di cancelletto di sicurezza - direttamente al soggiorno/pranzo con annesso vano cottura al piano terra; una porta intermedia alla scala in muratura che conduce al piano superiore, immette nell'autorimessa. Il piano notte superiore è costituito da due camere con bagno connessi da corridoio ad angolo.

Il fabbricato, la cui originaria costruzione risale al 1939 poi sottoposto a modifiche interne nel 1959/60, ha struttura in muratura mista e solai intermedi del tipo misto in laterizio e cemento; copertura a quattro falde in coppi su orditura in legno con gronde a sbalzo a sagoma ricurva fuoriuscente; pure in coppi su struttura lignea è la copertura del patio d'ingresso al piano terra. Tutte le facciate, che risultano prive di balconi, hanno finitura in intonaco di colore uniforme bianco e zoccolatura in stollato di cemento.

I canali di gronda e i pluviali discendenti sono a vista esterni alla muratura. La facciata verso strada è interessata da tesate a vista elettriche/telefoniche.

Le finestre hanno sagoma uniforme con vetrocamera termoisolante ed hanno telai e controtelai in legno verniciato colore chiaro e di buon spessore (6,0 cm circa) a formare tripla battuta; la ferramenta è in ottone con maniglie cromate. All'esterno hanno piana fuoriuscente il piano d'intonaco e sono dotate di persiane in alluminio anodizzato marrone scuro applicate a telaio di sicurezza.

La scala interna ha struttura pure di cemento armato contenuta sui due lati dalle pareti semiportanti ed ha piane e alzate in granitello. Le pareti perimetrali e quelle portanti interne hanno spessori compresi tra 25+45 cm circa; non si conosce ne risulta ora rilevabile se dotati di intercapedine e/o interposto materiale isolante che si ritiene mancante in quanto tecnica non usuale all'epoca di costruzione 1939 e successiva ristrutturazione (1959+60). Lo

stesso vale per le solette tra i piani per quanto a isolamento termo-acustico. Le pareti divisorie interne non portanti sono in mattoni forati spessore 10÷15 cm;

I termosifoni sono in ghisa smaltata in colore chiaro alimentati dalla caldaia murale posta nel locale lavanderia al piano terra; i sanitari sono in vetro china con rubinetteria in ottone cromato; le porte interne sono in legno tamburato, cieche e tinteggiate in colore chiari con ferramenta in ottone; le pareti sono tinteggiate in colore chiaro; la cucina ed il bagno hanno pavimento in mattonelle di ceramica e rivestimento sempre in ceramica fino all'altezza di 180÷220 cm circa.

Tutti gli impianti, elettrico, telefonico, citofonico, TV, sono sottotraccia.

Dalle informazioni raccolte risulta che gli impianti elettrico e del gas non hanno subito modifiche sostanziali dall'epoca di ristrutturazione (1959÷60). Non sono stati prodotti attestati o certificazioni di conformità esecutiva degli impianti per i quali non si è riscontrato esistere, agli atti comunali, la documentazione specialistica di progetto.

Per quanto alla vista, non si sono riscontrati ammaloramenti all'interno ne all'esterno del fabbricato.

Dagli esiti del sopralluogo effettuato in data 02.12.2015 si è rilevata la piena conformità con quanto riportato nelle schede allegate alla "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" sottoscritta ai sensi dell'Art. 38 D.P.R. 445\2000 in data 19\01\2016 per la proprietà dalla signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nonchè sostanziale correlazione per dimensioni e consistenza con quanto alle schede di originaria denuncia depositate al N.C.E.U. di Bergamo in data 28 dicembre 1939 con Scheda n. 18370550, Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, redatta il 15 dicembre '939 e mai fin qui modificata.

Pertanto, dall'anno 1967 ad oggi, non è quindi intervenuta alcuna variazione ne alterazione della destinazione d'uso.

Nello specifico l'**autorimessa**, come meglio descritto nelle scheda relativa al mappale 1341 sub 2, allegata alla già citata "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" e di cui il sottoscritto perito ha constatato sostanziale correlazione per dimensioni e consistenza con quanto alla scheda originaria depositata nell'anno 1939 al Catasto dei Fabbricati di Bergamo, individua un locale su unico livello posto al piano terra e interno al fabbricato "dependance", con superficie commerciale ragguagliata totale paria circa mq, 27,77 così distribuita al suo interno:

- ampia autorimessa con superficie commerciale ragguagliata pari a circa mq 27,77 e altezza interna di 2,70 circa m;

L'autorimessa che può ospitare due vetture utilitarie è accessibile mediante un ampio portale scorrevole in lamiera metallica verniciata in colore scuro aperto sulla corte scoperta (in comune con il mapp. 1341 sub 1 /abitazione). Il pavimento è in cemento liscio, mentre le pareti e soffitti sono intonacate e tinteggiate. L'autorimessa è dotata di illuminazione.

Il locale lavanderia ritagliato nella originaria (1939) superficie interna dell'autorimessa e direttamente accessibile da questa mediante porta tagliafuoco, è dotata di sanitari con doccia e ospita caldaia murale a parete per la produzione acqua sanitaria e di riscaldamento dell'unità abitativa.

Per quanto alla vista, non si sono riscontrati ammaloramenti all'interno ne all'esterno del fabbricato.

Dagli esiti del sopralluogo effettuato in data 02.12.2015 si è rilevata la piena conformità con quanto riportato nelle schede allegate alla "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" sottoscritta ai sensi dell'Art. 38 D.P.R. 445/2000 in data 19/01/2016 per la proprietà dalla signora xxxxxxxxxxxxxx nonché sostanziale correlazione per dimensioni e consistenza con quanto alle schede di originaria denuncia depositate al N.C.E.U. di Bergamo in data 10 dicembre 1941 con Scheda n. 4343877, Ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, redatta il 15 dicembre '939 e mai fin qui modificata.

Pertanto, dall'anno 1967 ad oggi, non è quindi intervenuta alcuna variazione ne alterazione della destinazione d'uso.

Nello specifico il **terreno**, come meglio descritto nella planimetria rilasciata in data 30.11.2015 dall'Ufficio Provinciale di Bergamo e descritto nella visura per soggetto al catasto terreni relativa al mappale 862, individua un'area pianeggiante prospiciente il lago interclusa dai mappali sopra descritti e dall'area demaniale in concessione; detto terreno che costituisce parco/giardino del compendio pignorato e su cui insistono quali servizi all'abitazione un piccolo ricovero attrezzi con piccola legnaia e una tetteria per ricovero automezzi oltre ad una piscina di modeste dimensioni, ha superficie commerciale ragguagliata totale pari a circa mq. 81,99 così distribuita:

- giardino alberato con superficie commerciale ragguagliata pari a circa mq 54,20 comprensiva dell'area occupata dalla piscina;
- piccolo ricovero attrezzi con superficie commerciale ragguagliata pari a circa mq 8,42 e altezza media interna di 1,70 circa m;
- piccola legnaia con superficie commerciale ragguagliata pari a circa mq 2,47 e altezza media interna di 1,80 circa m;

f

- tettoia per ricovero auto con superficie commerciale ragguagliata pari a circa mq 16,80 e altezza media interna di 2,20 circa m;

Il **terreno** costituisce il parco/giardino del compendio edificato; è in parte alberato e percorso da vialetti carrali che si sviluppano in prossimità dell'ingresso dal civico n. 12 di via Predore nonché da vialetti pedonali che conducono alla piscina e al deposito per attrezzi con legnaia e alla tettoia per il ricovero autoveicoli mentre, attraversando l'area demaniale in riva lago concessa in uso alla proprietà pignorata, conducono all'attracco e alla piccola darsena esclusivi.

La piscina è in muratura realizzata fuori terra per un'altezza media di 90 cm circa servita da una scalea sagomata di pochi gradini in mattoni posati a coltello e dotata di un piccolo corpo edilizio di 90x120 cm e altezza 90 cm circa che ospita le macchine di ricircolo e igienizzazione delle acque;

Il piccolo ricovero attrezzi in angolo a nord-est con la via Predore e l'area pubblica della scuola di canottaggio, è in muratura con copertura in calcestruzzo con tegoli cementizi;

La piccola legnaia addossata al ricovero attrezzi è costituita da tettoia con orditura e struttura in legno coperta da lastre ondulate bitumate;

La tettoia per ricovero auto addossata all'alto muro di cinta lungo via Predore ha struttura e orditura in tubolari metallici tipo ponteggio con giunti e copertura in lastre ondulate traslucide in fibra di vetroresina; la pavimentazione è in cls..

Tutti i manufatti sopra descritti risultano separati dall'area della piscina e dal giardino da alte siepi e arbusti nonché protetti da una rete continua a maglie fitte del tipo per uso agricolo.

Il terreno, un tempo descritto come "frutteto" nella scheda relativa al mappale 1341 depositata nell'anno 1939 al Catasto dei Fabbricati di Bergamo, nella quale compare in angolo nord-est la presenza originaria di un manufatto non meglio identificato la cui sagoma coincide con l'attuale ricovero attrezzi e pertanto risalente per originaria costruzione al 1939, è stato successivamente a tale data interessato dalla realizzazione della legnaia e tettoia ricovero automezzi avvenuta antecedentemente la data del 1° settembre 1967 come descritto nella richiamata dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà fornito dalla proprietà. Con autorizzazioni comunali, il terreno è stato poi interessato dalla costruzione della piscina e dalla concessione in uso della striscia di terreno demaniale che lo percorre per tutta la sua lunghezza a lago; quest'area comprende la piccola darsena e l'approdo a lago ed è dotata di recinzione costituita da balconata continua interrotta, all'altezza dell'approdo, da un piccolo portale artistico in ferro battuto in stile Liberty.

Dalle informazioni raccolte risulta che le dotazioni dell'area demaniale fossero già presenti all'epoca (1959) dell'acquisto della proprietà da parte della famiglia xxxxxxxxxxxxxxxx. Per quanto alla vista, non si sono riscontrati ammaloramenti ai manufatti, tettoie e alle descritte dotazioni dell'area demaniale in uso; la sola darsena risulta allo stato attuale inutilizzata e chiusa da rete metallica..

Dagli esiti del sopralluogo effettuato in data 02.12.2015 si è rilevata la piena conformità con quanto riportato nelle schede allegate alla "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" sottoscritta ai sensi dell'Art. 38 D.P.R. 445\2000 in data 19\01\2016 per la proprietà dalla signora xxxxxxxxxxxxxxxx nonché sostanziale correlazione per dimensioni e consistenza con quanto alle autorizzazioni comunali per concessione area demaniale n. 77 in data 10.06.2002 e al permesso di costruire n. 2495/2004 per formazione nuova piscina.

Pertanto, dall'anno 1967 ad oggi, non è quindi intervenuta alcuna variazione ne alterazione della destinazione d'uso.

Le unità immobiliari costituite in lotto unico hanno superficie commerciale ragguagliata pari a circa:

LOTTO UNICO			
Descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	Superficie commerciale (mq)
CASA PADRONALE (mapp. 465)			
Piano Terra			
Superficie abitabile	140,00	1,00	140,00
Lavanderia con ingresso coperto	15,85	1,00	15,85
Terrazza soggiorno scoperta	82,65	0,25	20,66
Cantina (sottoscala)	3,50	0,25	0,87
Giardini di ville	653,41	0,10	65,34
Superficie ragguagliata P.T.			242,72
Piano Primo			
Superficie abitabile	140,00	1,00	140,00
Superficie ragguagliata P.1			140,00
Piano Secondo			
Superficie abitabile	52,25	1,00	52,25
Soffitte con possibilità di recupero	87,25	0,40	35,10
Superficie ragguagliata P.2			87,35
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mapp 465)			470,07
DEPENDANCE (mapp. 1341 sub 1)			
Piano Terra			
Superficie abitabile	37,24	1,00	37,24
Lavanderia	5,76	1,00	5,76

Tettoia su patio ingresso	6,50	0,35	2,27
Corte scoperta (giardino)	106,16	0,10	10,62
Superficie ragguagliata P.T.			55,89
Piano Primo Superficie abitabile	68,25	1,00	68,25
Superficie ragguagliata P.1			68,25
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mapp 1341 sub 1)			124,14
AUTORIMESSA (mapp 1341 sub 2) Piano terra Posto auto doppio	25,25	1,10	27,77
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mapp 1341 sub 2)			27,77
TERRENO (mapp 862) Superficie Giardini di ville con piscina	542,00	0,10	54,20
Ricovero attrezzi	16,85	0,50	8,42
Legnaia	7,35	0,35	2,57
Tettoia (ricovero auto)	48,00	0,35	16,80
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mapp 862)			81,99
TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICI RAGGUAGLIATE			703,97

N.B. La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali, desunte dagli elaborati grafici comunali e dalla cartografia catastale. Secondo quanto previsto dagli "Usi e consuetudini della provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" di cui alla "Raccolta Provinciale degli usi" della C.C.I.A.A. ed 2002 e dai criteri stabiliti dalla norma UNI EN 15733, la suddetta superficie è stata ottenuta calcolando per intero i muri esterni e per il cinquanta per cento quelli confinanti, e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

3° (Quesito) Per le costruzioni iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge n.47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;

Entrambi i fabbricati in comune di Sarnico mappali 465 e 1341 con autorimessa, sono stati edificati antecedentemente la data del 1° settembre 1967 come risulta dalle sopraccitate denunce per Accertamento Generale della Proprietà Immobiliare Urbana depositate al Ministero delle Finanze, Direzione Generale del Catasto di Bergamo nell'anno 1939.

Successivamente e antecedentemente la data del 1° settembre 1967 sono intervenute modifiche per le quali la proprietà ha fornito copia fotostatica di "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" rilasciata ai sensi dell'art. 40 della L. 47/1985 dal proprietario designato

signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15 - che descrive, anche mediante schede grafiche e per ciascuna delle unità pignorate, le modifiche intervenute in luogo degli estremi della licenza edilizia presumendo risalire la loro realizzazione al tempo dell'acquisto della proprietà nell'anno 1959 da parte della signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx madre delle attuali intestatarie per successione dall'anno 2007.

Nel successivo quesito 4° si descrivono le ulteriori modifiche intervenute a partire dall'anno 1969 e fino alla data odierna.

4° (Quesito) Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio e a versare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 comma L. 47/1985 ovvero dell'art. 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

I fabbricati ad uso residenziale e il terreno a giardino in comune di Sarnico via Predore n. 12, costituenti il **LOTTO UNICO** (n. 2 edifici di cui quello a est mapp. 1341 ospita l'autorimessa) edificati nel 1939 con modifiche avvenute anteriormente la data del 1° settembre 1969 come già riportato, sono stati poi oggetto delle seguenti pratiche edilizie ed amministrative come reperito con accesso agli atti del Comune di Sarnico nei fascicoli messi a disposizione:

- Licenza di Costruzione n. 0184, per "COPERTURA IN COPPI DEL PASSAGGIO FRA LA LAVANDERIA E L'INGRESSO DELLA CASA DI ABITAZIONE", richiesta dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e rilasciata dal Sindaco di Sarnico in data 19 novembre 1969;
- Concessione area demaniale: Deliberazione Giunta Comunale n. 77 in data 10 giugno 2002 con parere obbligatorio favorevole in relazione all'aspetto urbanistico alla nota del Consorzio per la Gestione associata dei Laghi d'Iseo, Endine e Moro in data 02.04.2002 prot. n. 503, a seguito di domanda al Magistrato del PO, Ufficio Operativo di Cremona prot. n. 3748 del 06.07.1999 avanzata dalla signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con data 07 giugno 1999.

P

variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive.

A. Casa padronale: **Abitazione con giardino pertinenziale** disposta su tre piani con annesso giardino, parte del compendio di fabbricati per civile abitazione in riva lago sito in Comune di Sarnico (BG) via Predore n. 10\12, identificata presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 7, come segue:

MAPP.	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONSISTENZA		R.C. €
					VANI	MQ	
465	-	T-1-2	A/3	2	11,5	Totale 142 Totale escluse aree scoperte** 138	463,26

Per quanto al mappale 465, come sopra accertato, si rileva l'inesatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Sussiste quindi necessità di produrre ulteriori elementi per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; il sottoscritto perito ha quindi provveduto a produrre regolare denuncia di variazione per correzione con pratica DOCFA con scheda planimetrica registrata all'N.C.E.U. al n. BG0012059 del 01 febbraio 2016 a firma congiunta del sottoscritto perito e del geom. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. xxxxxxx del Collegio Geometri di Bergamo; detta nuova scheda viene riportata negli allegati. La ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione identifica il bene in Comune di Sarnico, in via Predore n. 12, al foglio 7, Catasto dei Fabbricati come segue:

MAPP.	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONSISTENZA		R.C. €
					VANI	MQ	
465	701	T-1-2	A/7	2	14,5	Totale 328 Totale escluse aree scoperte** 326	823,75

B. Dependance: **Abitazione con piccola corte pertinenziale** disposta su due piani con annessa piccola corte nel complesso di fabbricati per civile abitazione in riva lago sito in Comune di Sarnico (BG) via Predore n. 12, identificata presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, al Catasto Fabbricati di detto comune, al Foglio 7, come segue:

MAPP.	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONSISTENZA		R.C. €
					VANI	MQ	

f

1341	1	T-1	A/3	2	4	Totale 103 Totale escluse aree scoperte** 103	161,13
------	---	-----	-----	---	---	--	--------

Per quanto al mappale 1341 sub 1, come sopra accertato, si rileva l'inesatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Sussiste quindi necessità di produrre ulteriori elementi per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; il sottoscritto perito ha quindi provveduto a produrre regolare denuncia di variazione per correzione con pratica DOCFA con scheda planimetrica registrata all'N.C.E.U. al n. BG0012059 del 01 febbraio 2016 a firma congiunta del sottoscritto perito e del geom. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. xxxxxx del Collegio Geometri di Bergamo; detta nuova scheda viene riportata negli allegati. La ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione identifica il bene in Comune di Sarnico, in via Predore n. 12, al foglio 7, Catasto dei Fabbricati come segue:

MAPP.	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONSISTENZA		R.C. €
					VANI	MQ	
465	702	T-1	A/7	2	6	Totale 105 Totale escluse aree scoperte** 103	340,86

C. Autorimessa con piccola corte pertinenziale in comune al piano terra del fabbricato B., nel complesso di fabbricati per civile abitazione in riva lago sito in Comune di Sarnico (BG) via Predore n. 12, identificata presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, al Catasto Fabbricati di detto comune, al Foglio 7, come segue:

MAPP.	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONSISTENZA		R.C. €
					VANI	MQ	
1341	2	T	C/6	U	-	27	43,23

Per quanto al mapp. 1341 sub 2, come sopra accertato, si rileva l'inesatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Sussiste quindi necessità di produrre ulteriori elementi per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; il sottoscritto perito ha quindi provveduto a produrre regolare denuncia di variazione per correzione con pratica DOCFA con scheda planimetrica registrata all'N.C.E.U. al n. BG0012059 del 01 febbraio 2016 a firma congiunta del sottoscritto perito e del geom. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. xxxxxxxx del Collegio Geometri di Bergamo; detta nuova scheda viene riportata negli allegati. La ricevuta di Avvenuta Denuncia di

Variazione identifica il bene in Comune di Sarnico, in via Predore n. 12, al foglio 7, Catasto dei Fabbricati come segue:

MAPP.	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONSISTENZA		R.C. €
					VANI	MQ	
465	703	T	C/6	2	19 mq	26	35,33

D. Terreno: giardino intercluso limitato a sud dalla striscia di terreno demaniale in fregio al lago, su cui insistono piccolo ricovero attrezzi con annessa tettoia, altra tettoia e piscina, sito in Comune di Sarnico (BG) via Predore n. 12, identificato presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, al Catasto Terreni di detto comune, al Foglio 1, Catasto dei Terreni come segue:

MAPP	SUB	PORZ	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE (m2)			REDDITO €	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
862	-	-	prato	4	-	08	02	1,24	1,45

Per quanto al Terreno mappale 862, come sopra accertato, si rileva l'inesatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Sussiste quindi necessità di produrre ulteriori elementi per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; il sottoscritto perito ha quindi provveduto a produrre regolare denuncia di variazione per correzione con tipo mappale e pratica DOCFA con scheda planimetrica registrata all'N.C.E.U. al n. BG0012059 del 01 febbraio 2016 a firma congiunta del sottoscritto perito e del geom. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. xxxxxx del Collegio Geometri di Bergamo; detta nuova scheda viene riportata negli allegati. La ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione identifica il bene in Comune di Sarnico, in via Predore n. 12, al foglio 7, Catasto dei Fabbricati come segue:

MAPP.	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONSISTENZA		R.C. €
					VANI	MQ	
465	704	T	C/2	2	21 mq	82	43,38

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

In seguito a visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo sezione immobiliare lo scrivente ha potuto accertare che le unità immobiliari, come meglio e di fatto descritte ai paragrafi che precedono, risultano, alla data della notifica del pignoramento, inequivocabilmente e certamente intestate ai signori:

T

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, [REDACTED] c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (*), per quota di 1\3 di proprietà.
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, [REDACTED] c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (*), per quota di 1\3 di proprietà.
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, [REDACTED] c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (*), per quota di 1\3 di proprietà.

(*) Codice Fiscale validato in Anagrafe Tributaria

Dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/04/2007 n. 1540.1/2008 (per i fabbricati) e n. 1541.1/2008 (per il terreno) in atti dal 24/01/2008 (protocollo n. BG0027492) Registrazione: UU Sede : MILANO n. 23 del 04/01/2008
SUCCESSIONE.

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

L'indagine è stata condotta a partire dal ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, utilizzando come confronto le indicazioni contenute nella certificazione presente nel fascicolo della "Certificazione notarile ipotecaria e catastale ventennale e sua documentazione", redatta Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Treviglio (BG) in data 23 febbraio 2015.

Come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

Al ventennio le unità immobiliari in esame risultavano intestate:

- in forza di atto "compravendita" del 18.09.1959 n. 6741 di Rep. del dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Notaio in Bergamo, trascritto a Bergamo il 09.10.1959 ai nn. 11494\9981, successivamente rettificato con atto a rogito dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Notaio in Bergamo, in data 15 e 30 novembre 1984 n.ri 93640 e 93914 e trascritto a Bergamo, in data 20.12.1984 ai n.ri 30899\25259 dette unità immobiliari pervennero per

P

acquisto dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e per quota 1000\1000 di piena proprietà alla signora:

- xxxxxxxxxxxxxxxx o xxxxxxxx, [REDACTED] (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx);
- in forza di atto "denuncia (nei passaggi per causa di morte)" del 13.04.2007 registrata presso l'Ufficio del registro di Milano in data 04.01.2008 al n. 23, dette unità immobiliari pervennero in proprietà ai signori,
 - xxxxxxxxxxxxxxxx, [REDACTED] c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per quota 1\3 di piena proprietà;
 - xxxxxxxxxxxxxxxx, [REDACTED] c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per quota 1\3 di piena proprietà;
 - xxxxxxxxxxxxxxxx, [REDACTED] c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per quota 1\3 di piena proprietà.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di BERGAMO, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento sopra evidenziato, quanto in esame risultava di proprietà dei Signori:

- xxxxxxxxxxxxxxxx, [REDACTED] c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per quota 1\3 di piena proprietà;
- xxxxxxxxxxxxxxxx, [REDACTED] c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per quota 1\3 di piena proprietà;
- xxxxxxxxxxxxxxxx, [REDACTED] c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per quota 1\3 di piena proprietà.

per aver ricevuto, le porzioni immobiliari meglio sopra descritte, in forza di:

successione apertasi il data 13 aprile 2007, registrata presso l'Ufficio del registro di Milano (MI) in data 4 gennaio 2008 al n. 23 vol. 2008 e trascritta, a Bergamo, in data 4 settembre 2008 ai m.ri 56833\33395 e accettazione tacita di eredità trascritta a favore della sola xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx suddetta in data 14 maggio 2010 ai n.ri 26401\15038 in forza di atto a rogito dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Notaio in Bollate (MI), in data 3 maggio 2010 rep. 64998 dalla signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Milano il 7 febbraio 1923 c.f. n. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Le unità immobiliari in esame, in forza del Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari rilasciato dal dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Notaio in Treviglio (BG) con data 23 febbraio 2015, depositato alla Cancelleria del Tribunale di

Bergamo risultava, a quella data, libera da oneri, vincoli, servitù, atti esecutivi e conservativi, ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta, a Bergamo in data 5 febbraio 2008 ai n.ri 8433\1446, a favore della banca "xxxxxxxxxxxxxxxxx SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Brescia (BS) codice fiscale n. xxxxxxxxxxxxxxxx in forza di atto a rogito dott. xxxxxxxxxxxxxxxx, Notaio in Milano (MI), in data 23 gennaio 2008 rep. n. 133042, somma iscritta Euro 6.630.000,00, somma capitale Euro 3.900.000,00, scadenza anni due per apertura di credito;
- **Ipoteca volontaria** iscritta, a Bergamo in data 8 marzo 2010 ai n.ri 12228\2180, a favore della banca "xxxxxxxxxxxxxxxxx S.P.A." con sede in Bologna (BO) codice fiscale n. xxxxxxxxxxxxxxxx in forza di atto a rogito dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Notaio in Bollate (MI), in data 25 febbraio 2010 rep. n. 64546, somma iscritta Euro 7.800.000,00, somma capitale Euro 3.900.000,00, scadenza anni 10;
annotata di accordo modificativo di contratto di finanziamento in data 21 marzo 2012 ai n.ri 12839\2423 per sospensione del pagamento delle rate in linea capitale nel periodo dal 30 novembre 2011 al 30 novembre 2012;
- **Costituzione di fondo patrimoniale** trascritto, a Bergamo, in data 14 maggio 2010 ai n.ri 26402\15039, a favore dei signori xxxxxxxxxxxxxxxx (soggetto in esame) e xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Milano (MI) codice fiscale n. xxxxxxxxxxxxxxxx in forza di atto a rogito dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Notaio in Bollate (MI), in data 3 maggio 2010 rep. n. 64998;
grava limitatamente in capo alla quota 1/3 di piena proprietà della signora xxxxxxxxxxxxxxxx;
- **Ipoteca giudiziale** iscritta, a Bergamo, in data 24 settembre 2014 ai n.ri 34017\5569, a favore della banca "xxxxxxxxxxxxx S.P.A." con sede in Roma (RM) codice fiscale n. xxxxxxxxxxxxxxxx in forza di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Brescia (BS) in data 19 agosto 2014 rep. n. 17450, somma iscritta Euro 7.000.000,00, somma capitale Euro 7.000.000,00;
grava limitatamente in capo alla quota 1/3 di piena proprietà della signora xxxxxxxxxxxxxxxx;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto, a Bergamo, in data 27 novembre 2014 ai n.ri 43414\30766, a favore della banca "xxxxxxxxxxxxxxxxx S.P.A." con sede in Roma (RM) codice fiscale n. xxxxxxxxxxxxxxxx.

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ

L'ispezione ipotecaria telematica condotta in data 30.11.2015 con n. T76866 in nome xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, da questo perito ha confermato, per le unita immobiliari in esame l'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli come di seguito riportate in ordine cronologico:

Sezione 1

1. ISCRIZIONE CONTRO del 05\02\2008 - Registro Particolare 1446 Registro Generale 8433, Pubblico Ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 133042\17363 del 23\01\2008
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
 Immobili siti in SARNICO (BG)
 SOGGETTO DEBITORE
 (Nota disponibile in formato elettronico)
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04\09\2008 – Registro Particolare 33395 Registro Generale 56833, Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 23\2008 del 04\01\2008.
 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Immobili siti in SARNICO (BG)
 (Nota disponibile in formato elettronico)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 08\03\2010 Registro Particolare 2180 Registro Generale 12228, Pubblico Ufficiale xx Repertorio. 64546\14615 del 25\02\2010.
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Immobili siti in SARNICO (BG)
 SOGGETTO DEBITORE
 (Nota disponibile in formato elettronico)
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2423 del 21\03\2012 (ACCORDO MODIFICATIVO DI CONTRATTO DI FINANZIAMENTO)
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14\05\2010 Registro Particolare 15038 Registro Generale 26401, Pubblico Ufficiale xx Repertorio 64998\14746 del 03\05\2010
 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
 Immobili siti in SARNICO (BG)

(Nota disponibile in formato elettronico)

5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14\05\2010 Registro Particolare 15039 Registro Generale 26402, Pubblico Ufficiale xx Repertorio 64998\14746 del 03\05\2010

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Immobili siti in SARNICO (BG)

(Nota disponibile in formato elettronico)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 24\09\2014 Registro Particolare 5569 Registro Generale 34017, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 17450 del 19\08\2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SARNICO (BG)

SOGGETTO DEBITORE

(Nota disponibile in formato elettronico)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 27\11\2014 Registro Particolare 30766 Registro Generale 43414, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11829 del 14\11\2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SARNICO (BG)

(Nota disponibile in formato elettronico)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 27\07\2015 Registro Particolare 21170 Registro Generale 30486, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 19863 del 11\05\2015

DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in SARNICO (BG)

(Nota disponibile in formato elettronico)

Sezione 2

Nessuna formalità presente.

DEBITO CONDOMINALE

Il sottoscritto perito in sede di sopralluogo effettuato in data 02.12.2015 è stato informato dall'intervenuto in rappresentanza dei proprietari e dal conduttore dei beni pignorati, che l'immobile non è sottoposto all'amministrazione in condominio e che, pertanto, non sussistono né importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione né eventuali spese straordinarie previste

9° (Quesito) Alla determinazione del valore degli immobili pignorati

Alla determinazione del più probabile valore di mercato della unità immobiliare si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore probabile attuale di mercato degli immobili in esame. Nella valutazione sono stati considerati aspetti quali: il contesto, la superficie, il livello del piano, l'esposizione, lo stato di conservazione e di manutenzione, il livello di finitura, oltre al momento non propriamente favorevole del mercato immobiliare. Attraverso la consultazione di fonti dirette e indirette, sulla base di contatti e indagini condotte presso operatori del mercato, oltre all'esperienza personale, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario dei beni che, risultando occupati dal comodatario e dalla sua famiglia, è pari a:

Valori di mercato medi della zona PARCHI E GIARDINI PRIVATI RIVA LAGO con destinazione RESIDENZIALE per edifici di qualità civile e terreni, similari a quelli oggetto di stima e dotati di piscina, darsena, approdo esclusivi.	(€/mq)	3.800,00
Coefficiente di vetustà (non si applica)	0,0	-
Coefficiente per immobili locati : Contratto da 12 a 18 mesi	0,80	3.040,00
Coefficiente per tipologia : VILLE D'EPOCA	1,10	3.344,00
Coefficiente grado di commerciabilità : ELEVATO	1,20	4.012,80

Ai valori di mercato così determinati, si è ritenuto congruo applicare una riduzione pari al 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per la peculiarità della vendita in sede esecutiva e per rimborso forfetario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita, per cui avremo:

LOTTO UNICO Appartamento Appartamento Autorimessa (ex) Terreno - Depositi, tettoie e piscina	SARNICO Fg. 7, mappale 465 sub 701 Fg. 7, mappale 465 sub 702 Fg. 7, mappale 465 sub 703 Fg. 7, mappale 465 sub 704		
Valori di mercato medi della zona PARCHI E GIARDINI PRIVATI RIVA LAGO con destinazione RESIDENZIALE per edifici di qualità civile e similari a quello oggetto di stima e dotati di piscina, darsena, approdo esclusivi.	(mq)	(€/mq)	(€)

Casa padronale con giardino - superficie complessiva ragguagliata	470,07	4.012,80	1.886.296,80
Dependance con corte e lavanderia - superficie complessiva ragguagliata	124,14		498.148,99
Autorimessa - superficie complessiva ragguagliata	27,77		111.435,45
Depositi, tettoie, piscina con giardino - superficie complessiva ragguagliata	81,99		329.009,47
VALORE DI MERCATO			2.824.890,70
A dedurre per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per la peculiarità della vendita in sede esecutiva	coeff. 10%	€ 282.489,07	- 282.489,07
A dedurre spese tecniche di regolarizzazione catastale (CI e IVA comprese): - rilievi planimetrici e restituzione grafica - diritti Agenzia Entrate		1500,00 600,00 309,00	- 2.409,00
Per arrotondamento (-/+)			+ 7,37
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA		€	2.540.000,00

10° (Quesito) Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al frazionamento catastale.

Tenuto conto di quanto già esposto in risposta al quesito 1) si conferma la individuazione dei beni pignorati in **LOTTO UNICO** anche per la vendita come sopradescritto.

Per i confini si rimanda a quanto indicato nello stesso quesito 1).

11° (Quesito) All'accertamento della comoda divisibilità dei beni.

Stante le caratteristiche sopra descritte, si ritiene non economicamente vantaggiosa la divisibilità del bene immobiliare come già catastalmente identificato. Pur tuttavia sussiste comoda divisibilità dei beni stante l'esistenza di due distinti fabbricati separati da ingresso in comune ed entrambi dotati di corti esclusive nonché di terreno a giardino; il tutto prospiciente a lago godendo unitariamente di area demaniale in concessione con darsena e approdo. L'eventuale divisibilità dal bene è quindi rimessa alla valutazione del Giudice.

12° (Quesito) All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base a contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla

attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

All'atto del sopralluogo effettuato il giorno 02.12.2015 le unità immobiliari pignorate risultano occupate dal comodatario e dalla di lui famiglia Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e C.I. xxxxxxxxxxxxxxxx rilasciata il 26.11.2007 dal Comune di Capriolo (BS), in forza di regolare contratto, a lui intestato in regime di comodato gratuito ad uso abitazione, per "Concessione a titolo precario" redatto in Bergamo il 29 settembre 2013, non registrato così come altrimenti previsto dal D.P.R. 131/86, art. 5, comma 4 del T.U.I.R. (Testo Unico Imposte di Registro); il contratto riporta l'apposizione del timbro postale per data certa. Risulta quindi che il contratto è stato sottoscritto in data antecedente il pignoramento.

L'art. 7 in contratto fissa la scadenza annuale rinnovabile automaticamente e, pertanto, la data prossima per l'eventuale disdetta, da comunicare almeno due mesi prima della scadenza, è il 28 luglio 2016.

Sia il comodatario che il concedente sono stati avvisati dal perito all'atto del sopralluogo effettuato il giorno 02.12.2015 che, per effetto dell'avvenuto pignoramento dei beni, il conduttore deve versare eventuali canoni alla proceduta e non direttamente all'esecutato.

Non risulta in corso causa per il rilascio.

In merito alle formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni si rimanda a quanto già descritto in risposta al quesito 8.

Si precisa che i titoli di provenienza citati non riportano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale per l'uso delle parti e beni comuni, né vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria delle aree pertinenziali o vincoli ministeriali di carattere storico-artistico.

Sui beni grava l'onere e il vincolo derivante dalla Concessione di area demaniale (ex alveo lacuale, mappale 1342 parte) ad uso darsena e giardino per una superficie totale di mq 283 circa che si sviluppa in riva lago per tutto lo sviluppo dei beni pignorati mappali n.ri 465 e 862.

La piccola darsena, l'approdo ed il muro di contenimento verso il lago preesistevano all'atto di compravendita della proprietà tra il precedente proprietario signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e l'acquirente signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx redatto nell'anno 1959 come già dettagliato in risposta al precedente quesito n.8 e, pertanto, per il pieno godimento e valorizzazione dei

beni pignorati tale onere resterà a carico dell'acquirente in base alla Concessione descritta in risposta al quesito n.4.

Risulta dalla comunicazione scritta dell'Autorità di Bacino Lacuale dei Laghi d'Iseo, Endine e Moro con data 17.02.2015 prot. n. 518, Pratica BG_091_2, indirizzata ai concessionari rappresentati dalla signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, la continuità del godimento dell'area demaniale con richiesta del canone concessorio per l'anno 2015 di € 3.109,00 non risultando crediti precedenti o residuo.

13° (Quesito) All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;

Per dichiarazione del Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale del Comune di Sarnico (BG) rilasciata su richiesta di questo perito in data 07 dicembre 2015, non risulta che i beni pignorati censiti al Catasto Urbano Sezione SA, foglio 7 e 1, mapp. 1341, 465, 862 siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità

14° (Quesito) All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

La documentazione viene posta in allegato.

15° (Quesito) Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;

L'incombenza verrà assolta, se richiesta e necessaria, a comunicazione di assegnazione di vendita avvenuta.

17° (Quesito) Al deposito di separata succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

La descrizione viene consegnata separatamente.

Bergamo, 03 febbraio 2016

P

GLI ALLEGATI

CERTIFICAZIONI E CARTOGRAFIA
<i>La visura per soggetto</i>
<i>La cartografia catastale</i>
STRUMENTI COMUNALI
<i>Ortofoto - Aerofotogrammetria</i>
<i>Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)</i>
PRATICHE EDILIZIE COMUNALI
<i>- Licenza di Costruzione - Comune Sarnico n. 0184 in data 19.11.1969 – Copertura del passaggio fra la lavanderia e l'ingresso della casa di abitazione</i>
<i>- Concessione area demaniale - Comune Sarnico n. 77 in data 10.06.2002 – Parere favorevole -</i>
<i>- Permesso di Costruire - Comune Sarnico n. 2495 in data 01.12.2009 – Formazione nuova piscina</i>
<i>- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – autentica Comune Segrate in data 19.01.2016 – Opere antecedenti il 1° settembre 1967 -</i>
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
<i>- Comune Sarnico Prot UTC n. 12296 in data 07.12.2015 –</i>
CONCESSIONE A TITOLO PRECARIO
<i>- Tra xx – Bergamo 29.09.2013 -</i>
RILIEVO PLANIMETRICO
DENUNCIA al N.C.E.U. Bergamo
<i>VARIAZIONE (Prot. BG0012059) in data 01.02.2016 - divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni:</i>
<i>- Pratica DOCFA</i>
<i>- Tipo mappale</i>
<i>- La visura per soggetto</i>
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PER LA SOLA COPIA DESTINATA AL TRIBUNALE
<i>Dichiarazione di inoltro perizia ed allegati</i>

GLI ALLEGATI

CERTIFICAZIONI E CARTOGRAFIA
La visura per soggetto
La cartografia catastale

Data presentazione: 28/12/1939 - Data: 30/11/2015 - n. T76726 - Richiedente:



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTRALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1934-N. 1406)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 18370551

Comune: SARNICO

Via PROVINCIALE SARNICO LOVESE

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D.L. 12 aprile 1934-N. 1406)

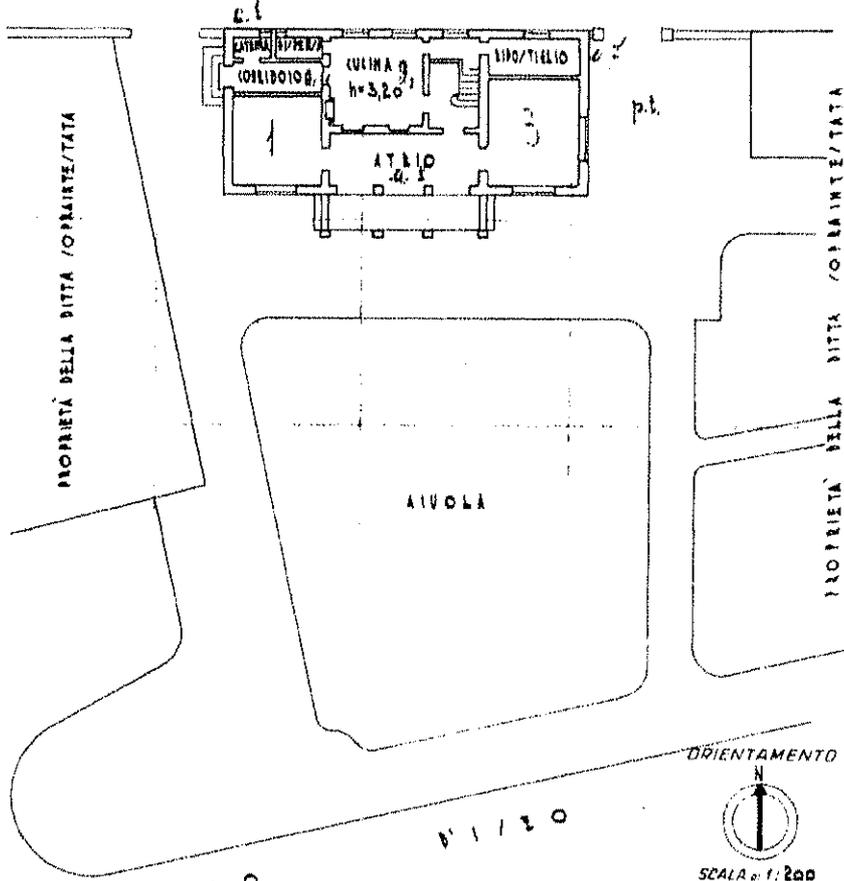
COMUNE

di Sarnico

Talloncino di riscontro
NELLA
SCHEDA NUMERO

18370551

VIA PROVINCIALE SARNICO LOVESE



L. 60 7
465

Data 15-11-1939-A.XVIII

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di SARNICO (1437) - < Sez. Urb.: SA - Foglio: 7 - Particella: 465 - Subalterno: 0 >
VIA PRECORRE N. 6 piano. P.I. 12.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/12/1939 - Data: 30/11/2015 - n. T76726 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

e

5137 A12 84 84



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1970 (N. 170))

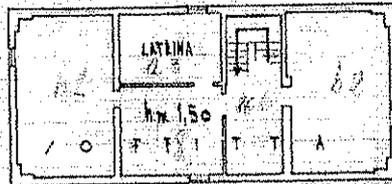
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

Comune / ARNICO

Via / PROVINCIALE ARNICO LOVERE

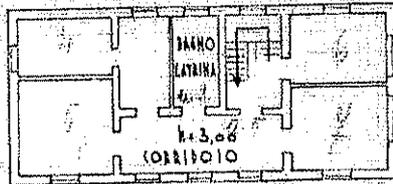
SPAZIO
ove va incollato il
TALLONCINO DI RISCOVRO
DELLA SCHEDA
con la quale
si denunciano
gli immobili

VIA DA PROVINCIALE ARNICO LOVERE



PROPRIETA' DELLA PITTA SOPRALINEATA

VIA DA PROVINCIALE ARNICO LOVERE



PROPRIETA' DELLA PITTA SOPRALINEATA

10-2-41-XIX

ORIENTAMENTO



SCALA 1:200

12.19.010.0.VIII

T

Data presentazione: 01/01/0001 - Data: 30/11/2015 - n. T76723 - Richiedente:



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI

5737/673 ppa

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 4348877
Comune *Sarnico*
Via *Predore*

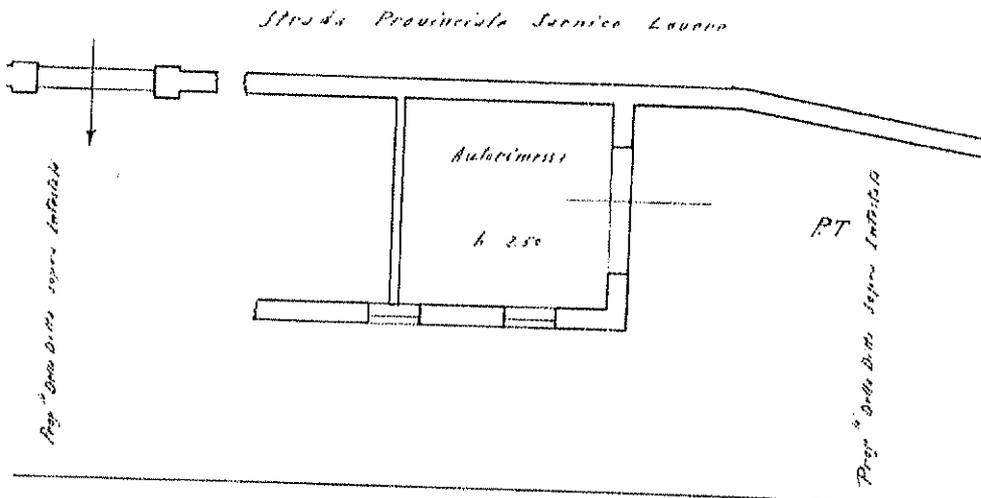
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D. 11.04.1930 (N. 1711) e art. 402)

COMUNE

Taloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO

4348877

AVVERTENZA: Il presente taloncino deve essere inserito o con un'annotazione sulla planimetria riprodotta in scala immobiliare denunciata con la presente scheda, da presentarsi al catasto entro il 3 del M. D. L. 12 aprile 1930 (N. 1711), art. 402.



10 metri

Prog. n. della Ditta Supra Sarnico

ORIENTAMENTO

SCALE 1:100

10-12-41-XX

Nota

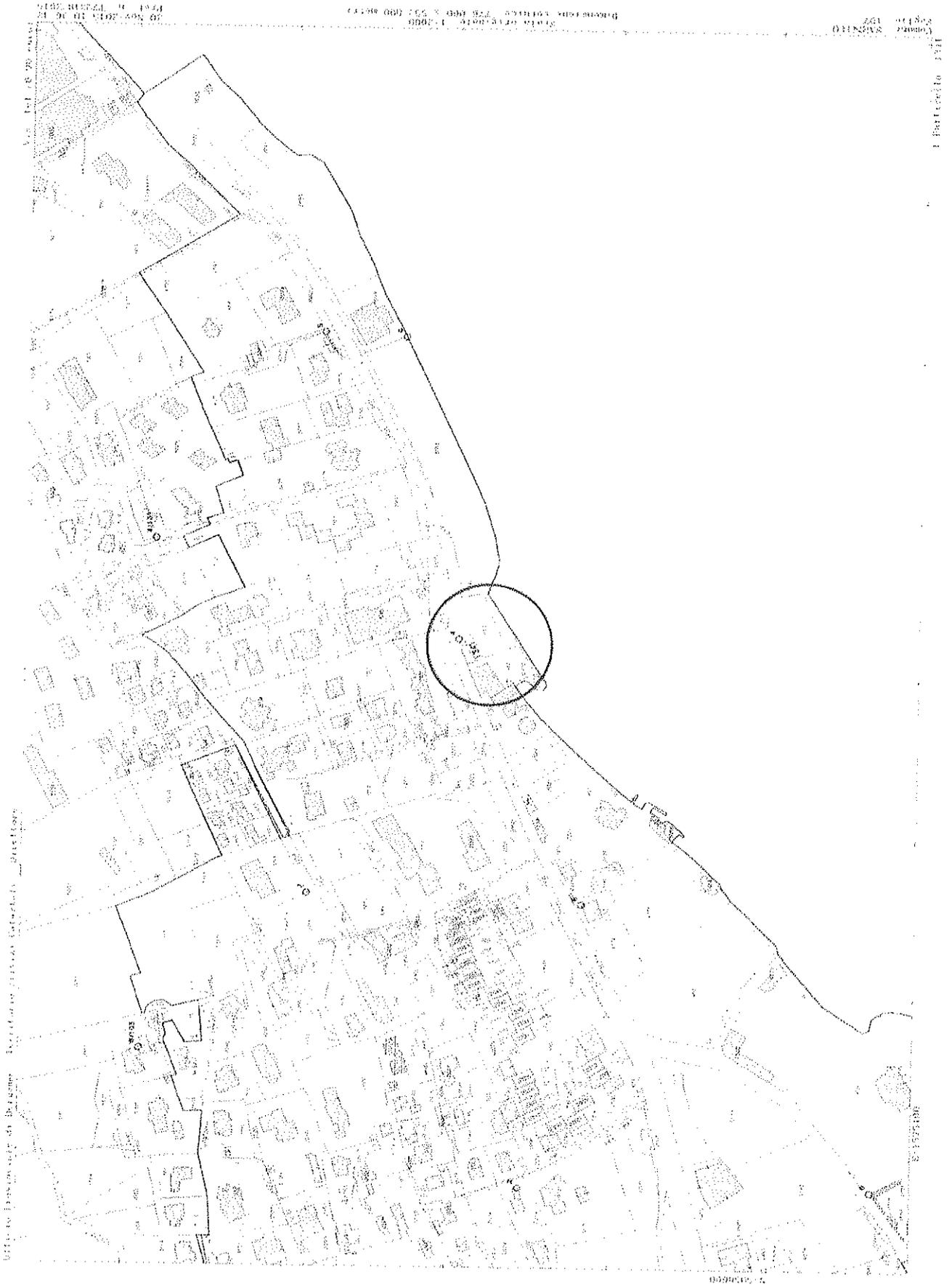
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di SARNICO (1437) - < Sez. Urb. - SA - Foglio: 7 - Particella: 1341 - Subalterno: 2 - VIA PREDORE n. SN piano: I.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/0001 - Data: 30/11/2015 - n. T76723 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

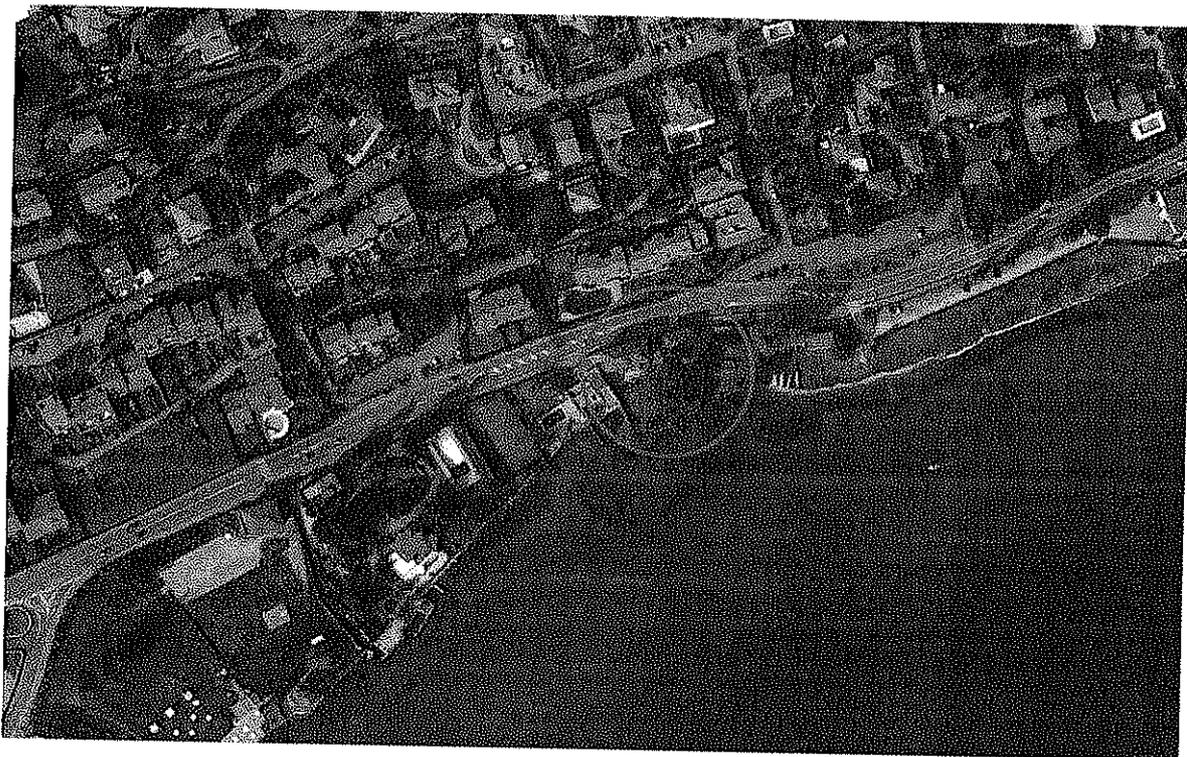
f



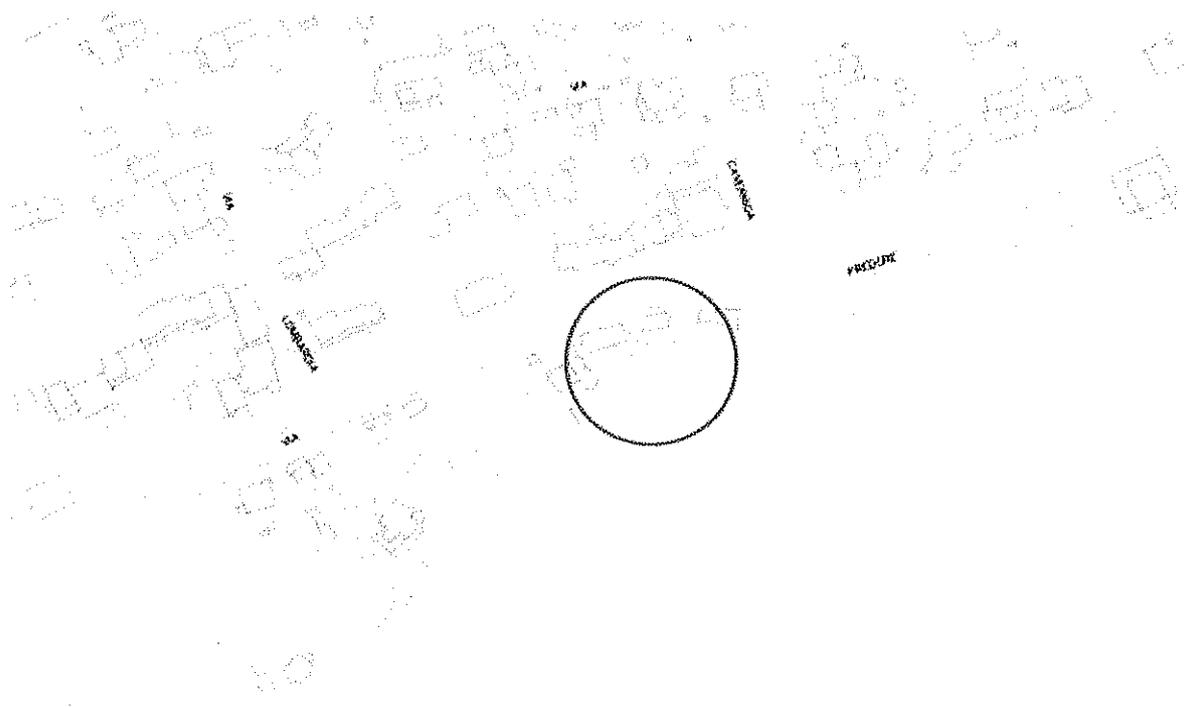
P

GLI ALLEGATI

STRUMENTI COMUNALI
Ortofoto - Aerofotogrammetria
Piano di Governo del Territorio(P.G.T.)



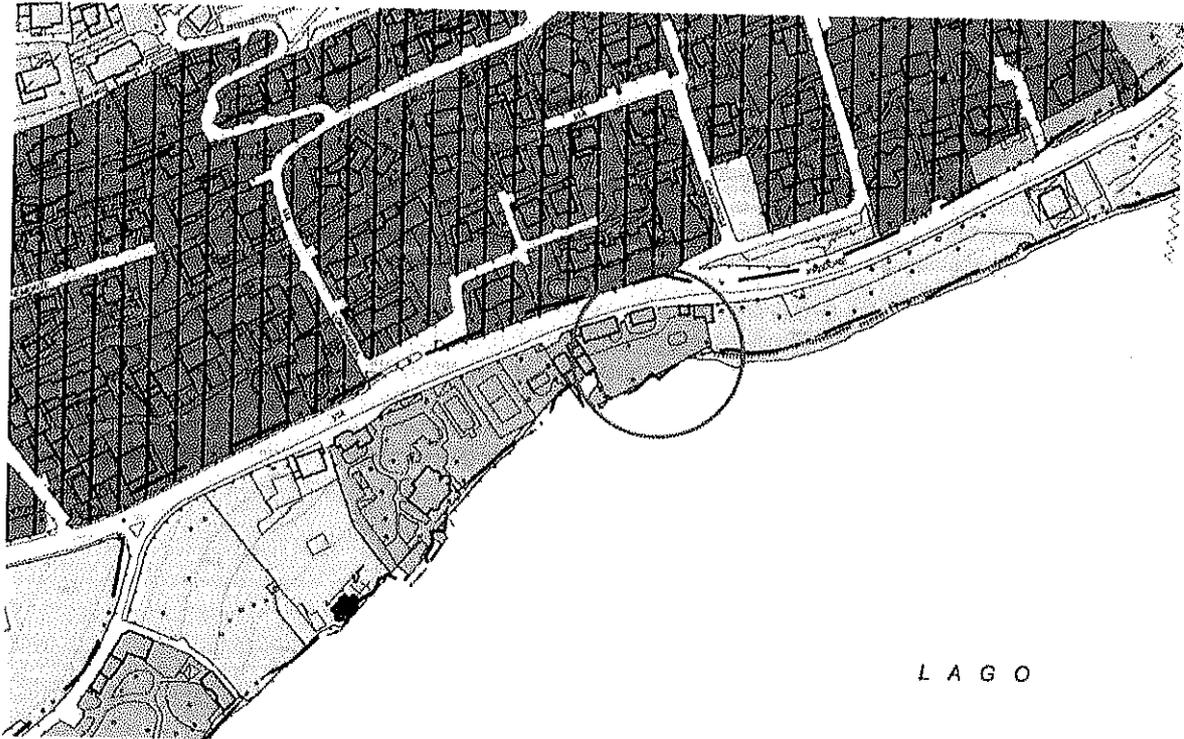
Ortofoto della zona urbana di interesse (fuori scala)



Aerofotogrammetria (fuori scala)



A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.



SARNICO - PGT - Estratto Piano delle Regole

Legenda (estratti)

Zone PDR - disciplina del territorio

Sistema residenziale

- Centro e nuclei storici
- Zona residenziale consolidata di riqualificazione morfologica
- Zona di pregio tipo-morfologico
- Zona di corona
- Fascia precollinare a bassa densità
- Margine edificato verso monte
- Ambito con pianivolumetrico definito
- Complesso edilizio incongruo con il contesto
- Edifici isolati di valore storico architettonico
- Aree e attrezzature private a lago
- Ambiti a volumetria definita
- Ambito soggetto a linee guida

Sistema secondario della trasformazione

- Zona della Produzione tradizionale
- Ambito strategico produttivo

Sistema terziario del commercio e dell'intrattenimento

- Zona commerciale

Sistema terziario della ricettività

- Zona destinata al terziario ricettivo

Sistema ambientale agricolo

- Parchi e giardini privati

Sistema dei servizi

- Aree disciplinate dal Piano dei Servizi
- Distributori di carburante
- Ambito strategico dei servizi - trasferimento dei diritti edificatori (art.2.2 Nta Pds)

Ambiti di trasformazione

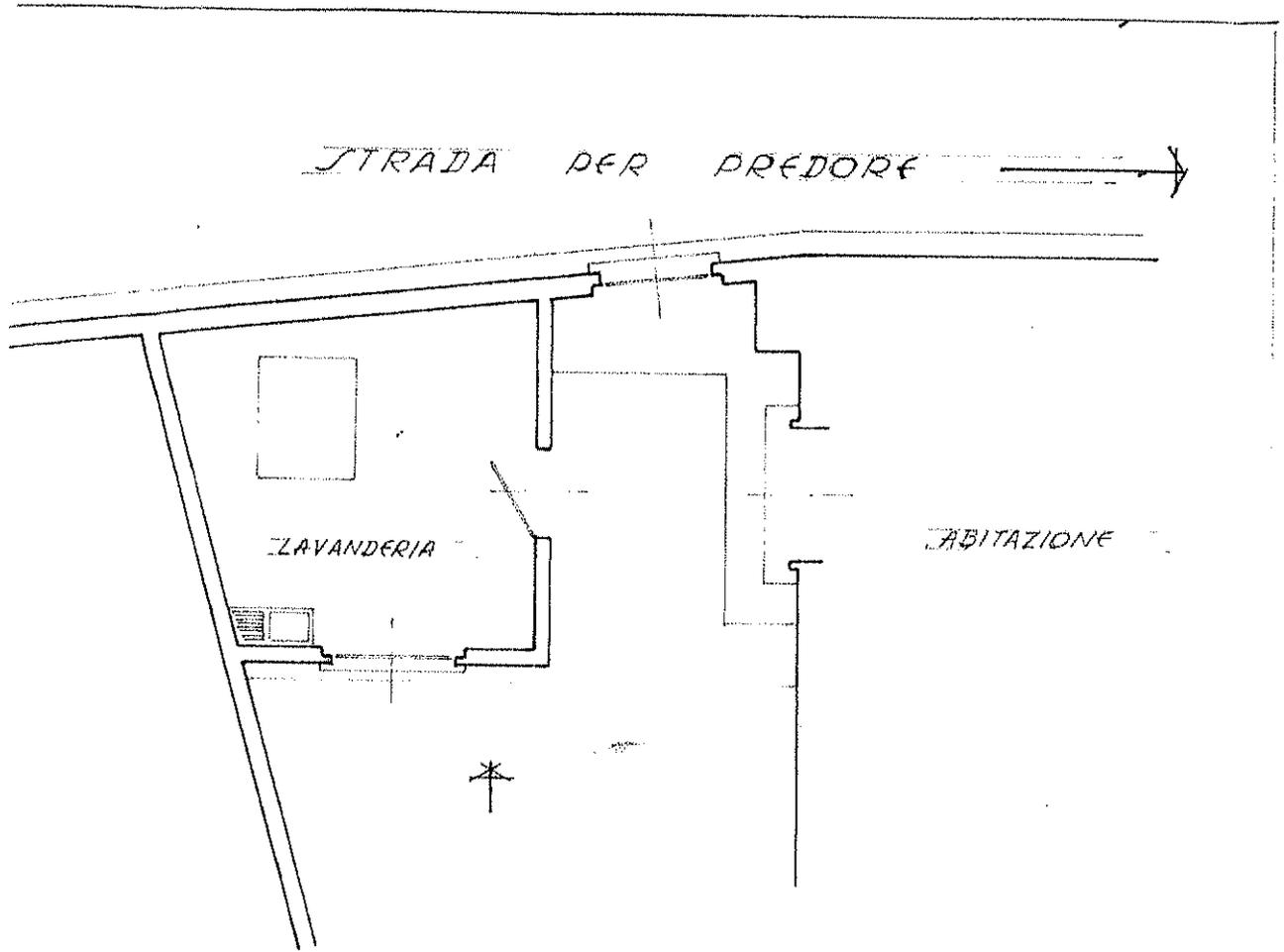
- Ambito di trasformazione sistema residenziale

Ambito strategico Campomatto - Rocca - Pirone

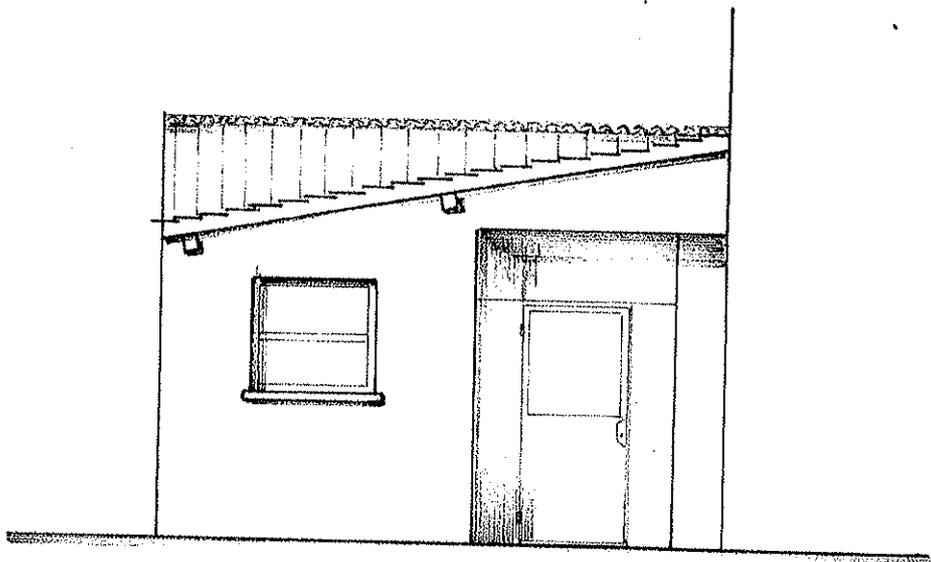
- Ambito strategico Campomatto - Rocca - Pirone
- Insediamenti radi di fondovalle
- Mantenimento del carattere ambientale
- Mantenimento/recupero delle colture agrarie
- Tutela e riserva ambientale

GLI ALLEGATI

PRATICHE EDILIZIE COMUNALI
<i>- Licenza di Costruzione - Comune Sarnico n. 0184 in data 19.11.1969 – Copertura del passaggio fra la lavanderia e l'ingresso della casa di abitazione</i>
<i>- Concessione area demaniale - Comune Sarnico n. 77 in data 10.06.2002 – Parere favorevole -</i>
<i>- Permesso di Costruire - Comune Sarnico n. 2495 in data 01.12.2009 – Formazione nuova piscina</i>
<i>- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – autentica Comune Segrate in data 19.01.2016 – Opere antecedenti il 1° settembre 1967 -</i>
<i>- Licenza di Costruzione - Comune Sarnico n. 0184 in data 19.11.1969 – Copertura del passaggio fra la lavanderia e l'ingresso della casa di abitazione</i>
<i>- Concessione area demaniale - Comune Sarnico n. 77 in data 10.06.2002 – Parere favorevole -</i>

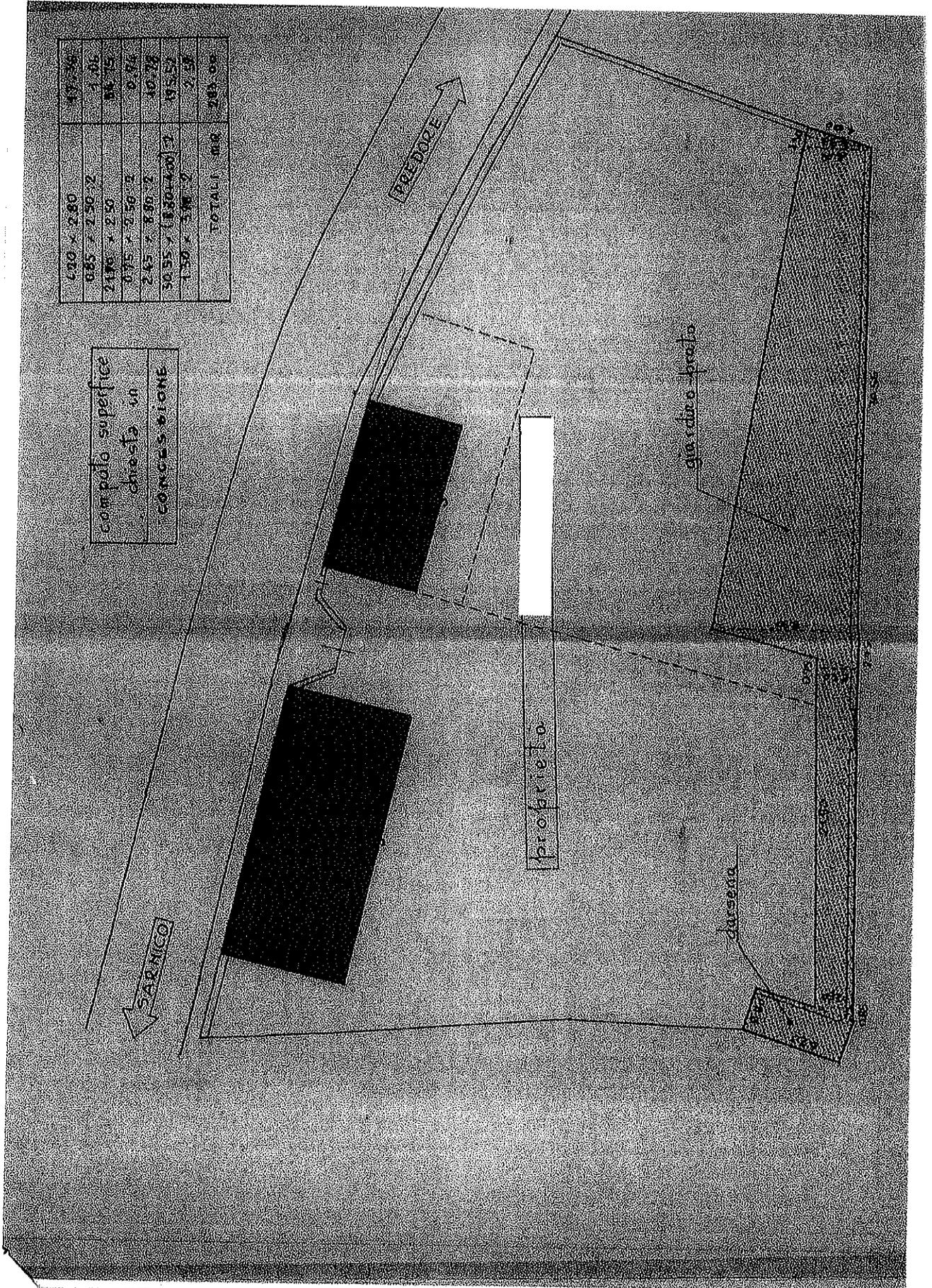


INTEGRAZIONE PREVISTA

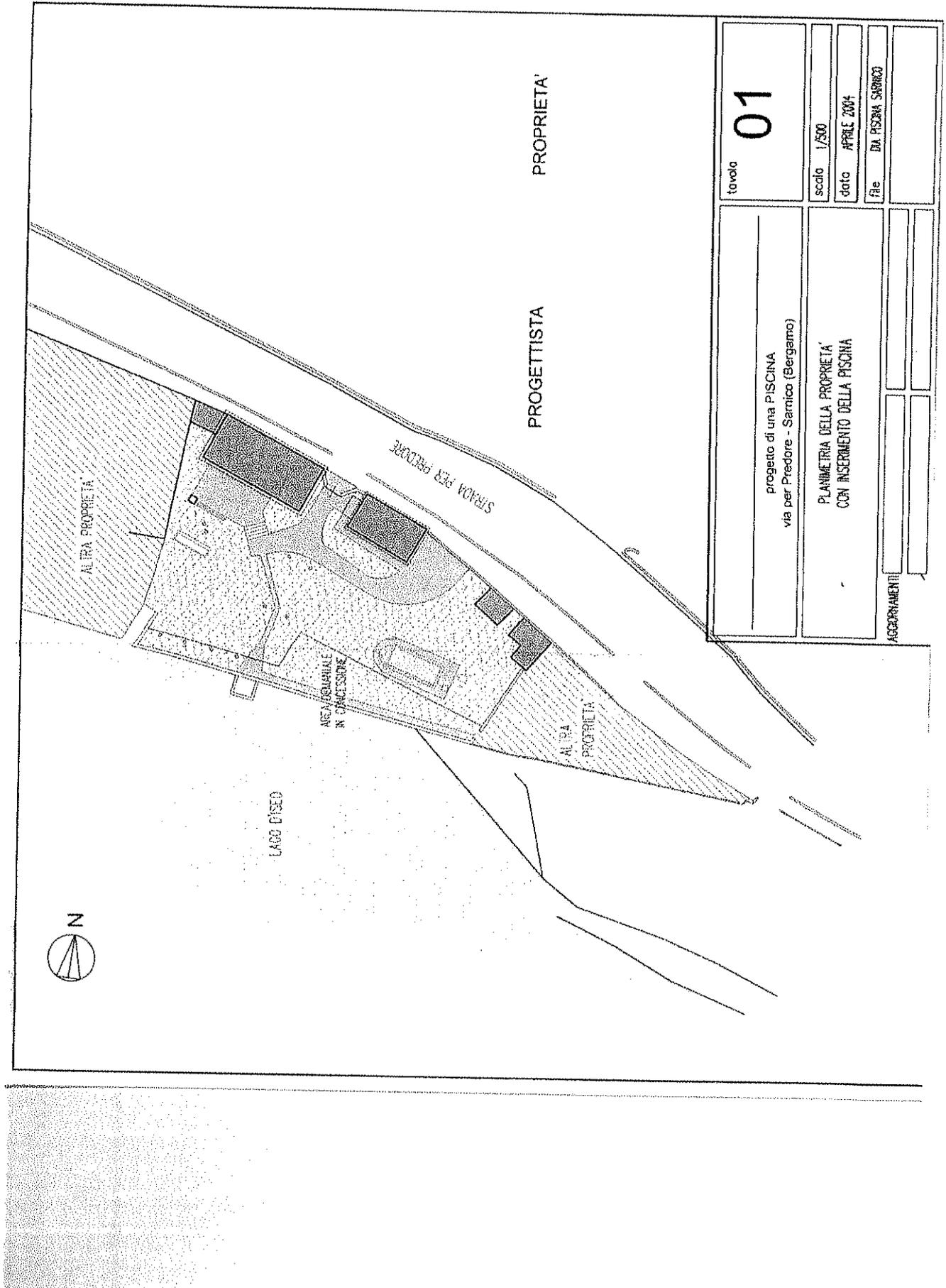


COMUNE DI SARNICO
Provincia di Bergamo
PC
UM

l



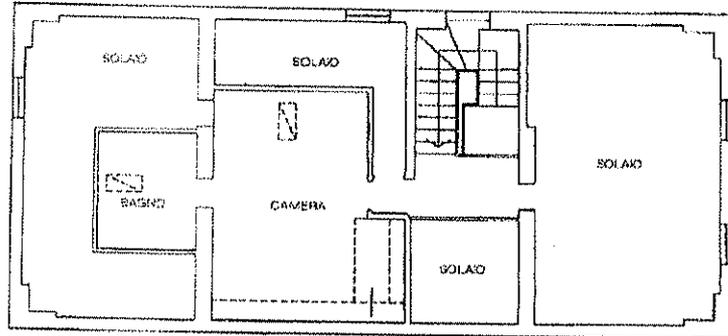
Handwritten signature or mark.



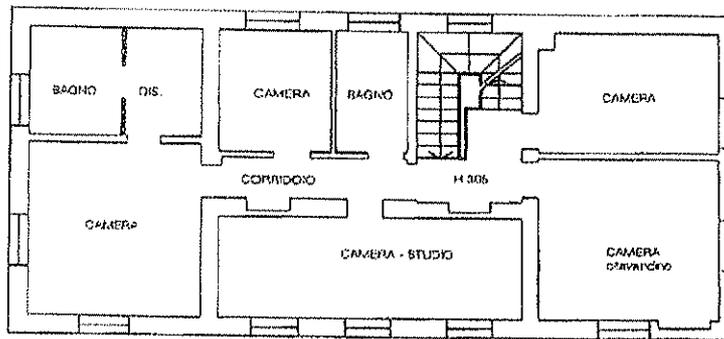
l

ALLEGATO (A)
alla
DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'
..... n. 11/01/2016

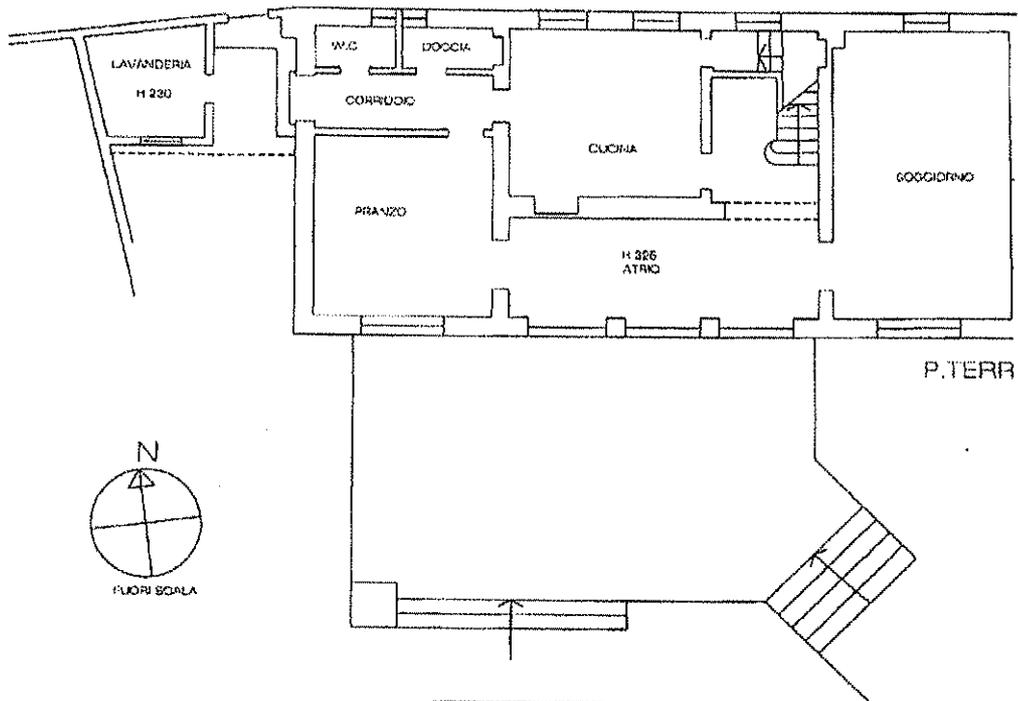
Il dichiarante,



P.2



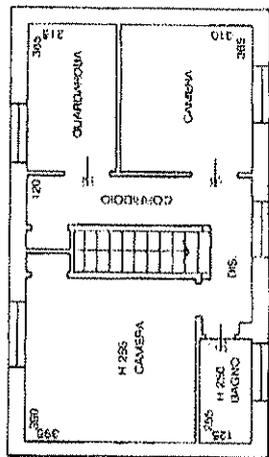
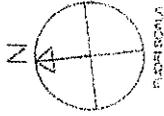
P.1



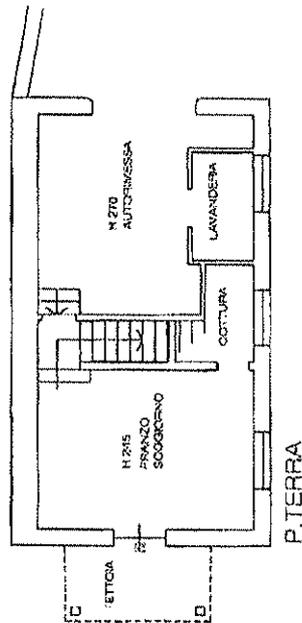
P.TERR

ALLEGATO (B)
 alla
DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'
 n. II 25/04/2016

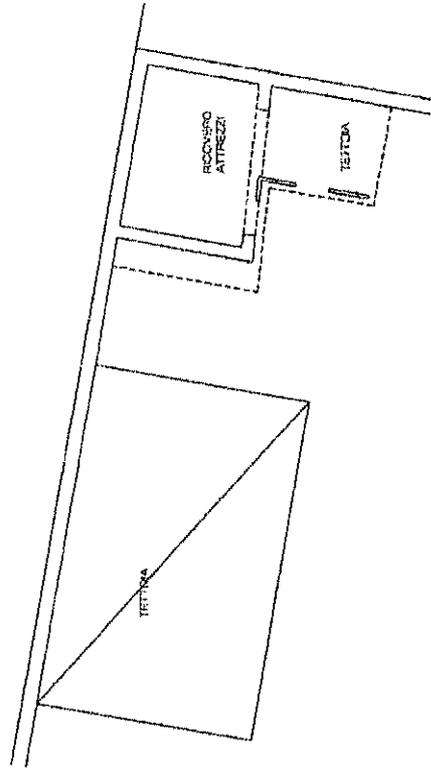
Il dichiarante,



P.1



P.TERRA



l

GLI ALLEGATI

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Comune Sarnico Prot UTC n. 12296 in data 07.12.2015 -



GLI ALLEGATI

RILIEVO PLANIMETRICO

GLI ALLEGATI

DENUNCIA al N.C.E.U. Bergamo
<i>VARIAZIONE (Prot. BG0012059) in data 01.02.2016 - divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni:</i> <ul style="list-style-type: none">- Pratica DOCFA- Tipo mappale- La visura per soggetto



GLI ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



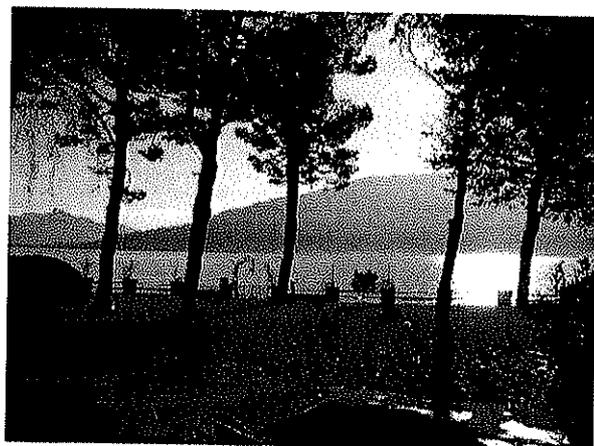
COMPENDIO "LA MERIDIANA" SARNICO



via Predore



In riva lago – balconata area demaniale



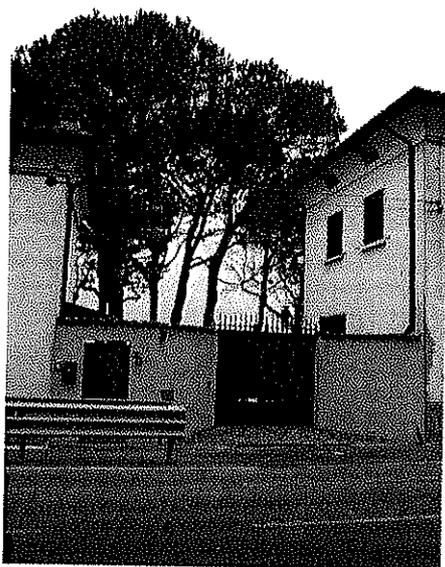
Parco alberato/giardino a lago



Atracco a lago – concessione demaniale



Piccola darsena – concessione demaniale



via Predore n. 12 – Ingresso carrale



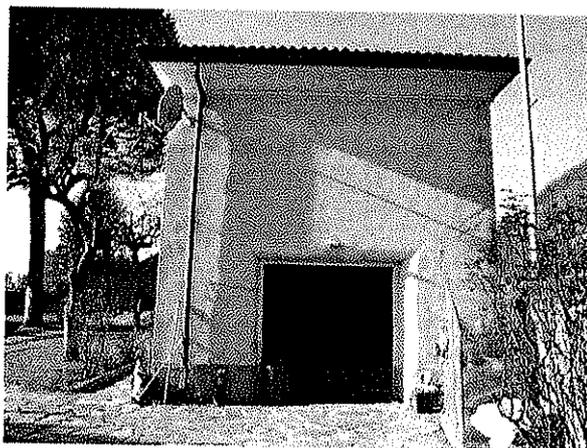
v. Predore n. 10 - Ingresso coperto Lavanderia



Viale interno tra i fabbricati



Terreno mapp 862



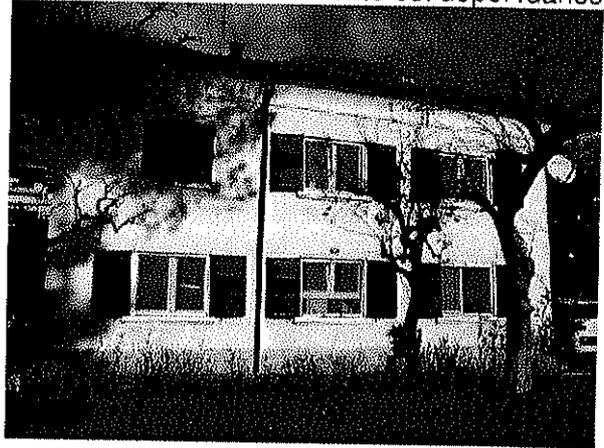
A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'P' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

Piscina su mapp 862

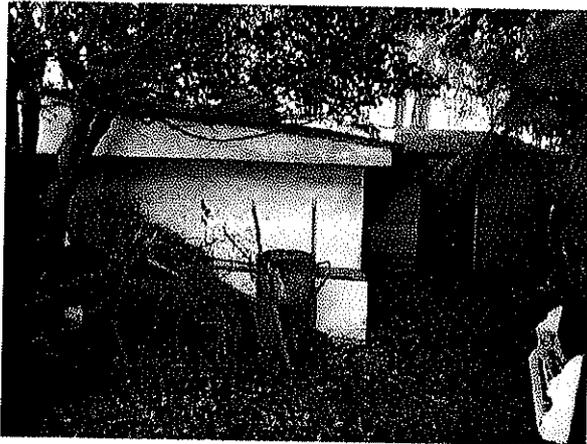


Casa Padronale - fronte lago

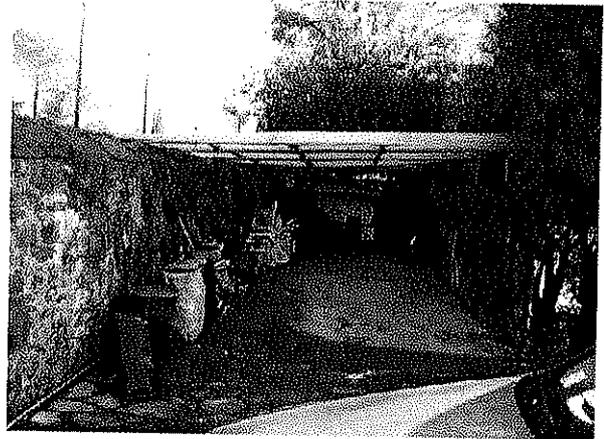
Autorimessa – fronte est dependance



Dependance - fronte lago



Deposito attrezzi e legnaia – mapp 862



Tettoia ricovero auto – mapp 862

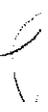
CASA PADRONALE



Fronti sud ed est



Terrazza sul giardino

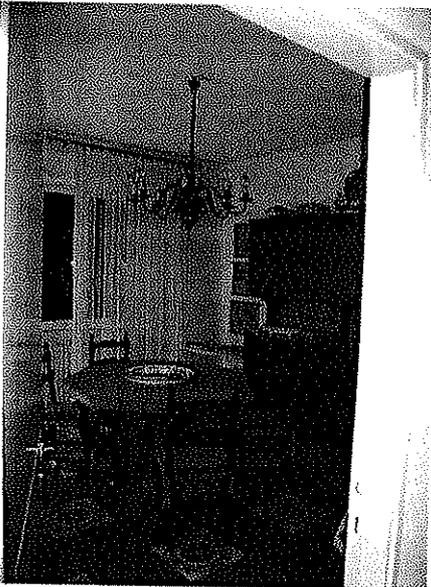




P.T. Atrio - ingresso dal giardino



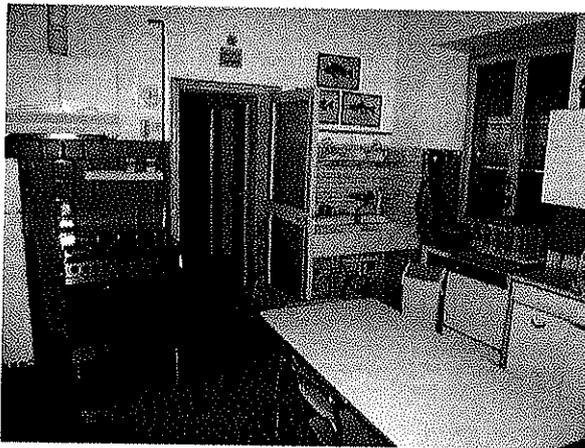
P.T. Ingresso di servizio da lavanderia



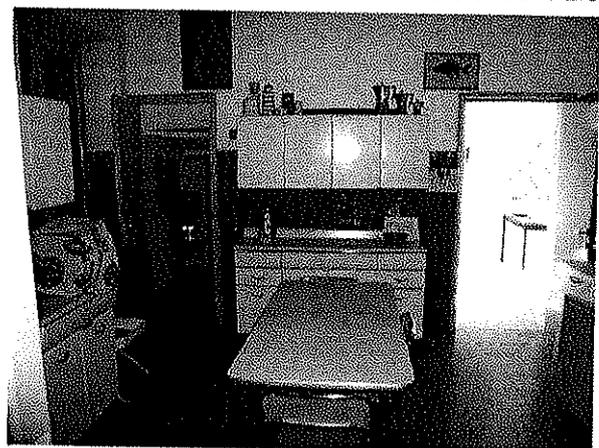
P.T. Sala pranzo



P.T. ammaloramenti corridoio di servizio



P.T. - cucina - al corridoio di servizio

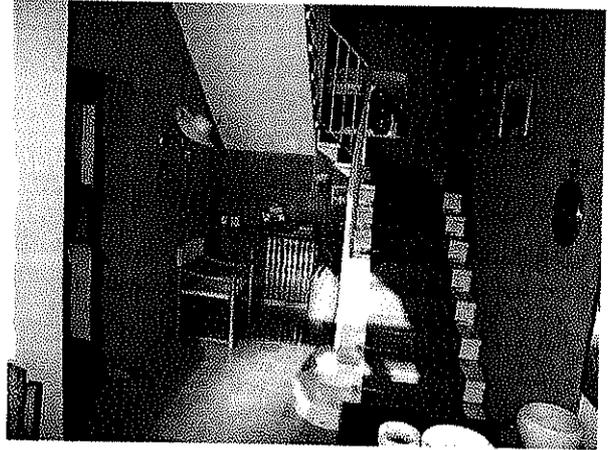


P.T. - cucina - alla dispensa e vano scala

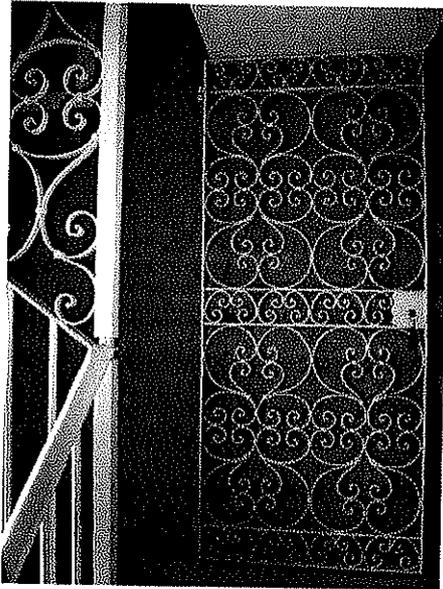
A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, possibly a stylized letter or a small drawing.



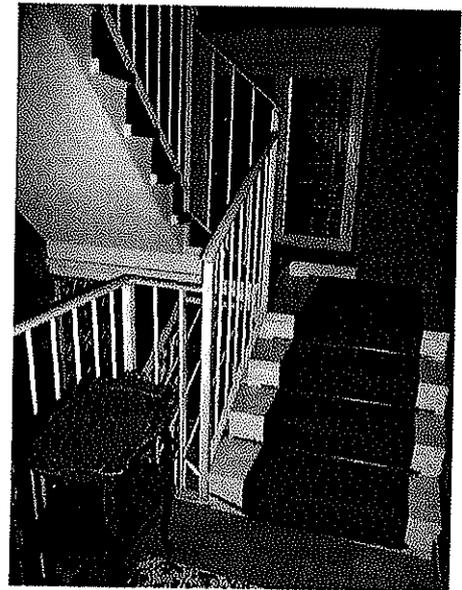
P.T. – Salotto



P.T. – scala ai piani superiori



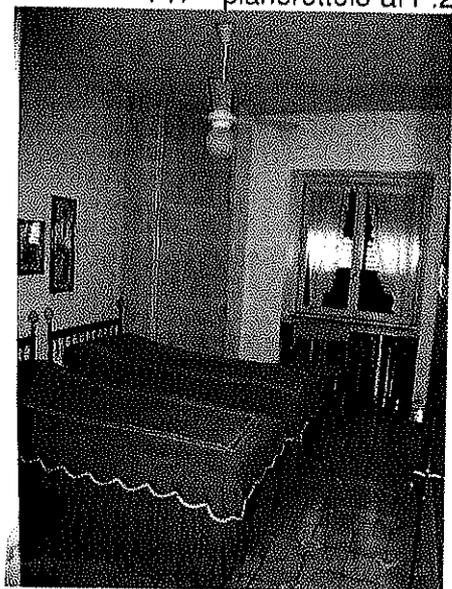
Cancelletto scala tra P.T. e P.1



P.1 – pianerottolo al P.2

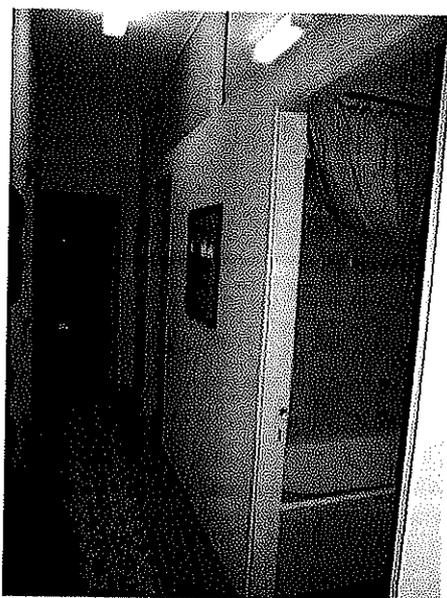


P.1 – ala est – prima Camera

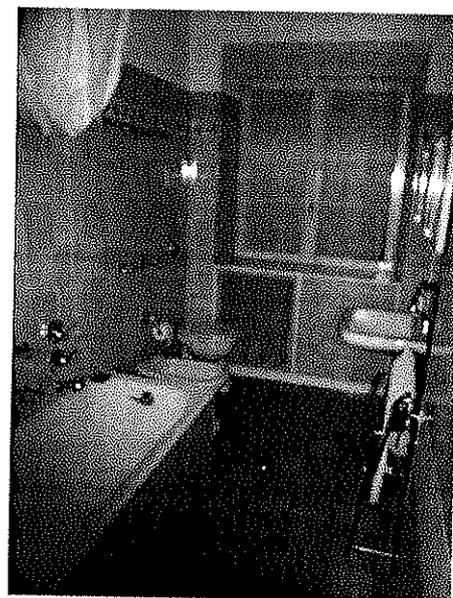


P.1 – ala est - seconda Camera

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.



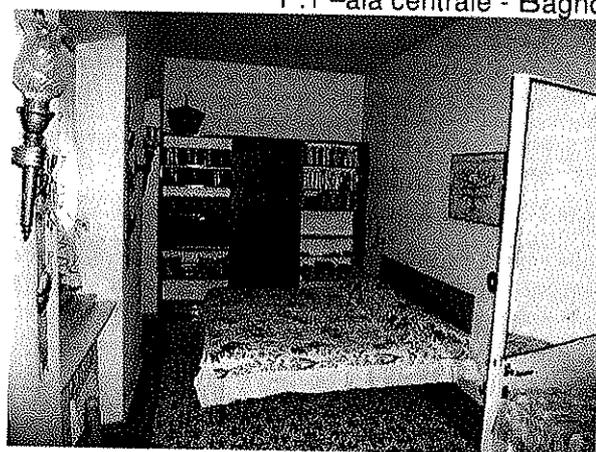
P.1 – ala centrale - Corridoio



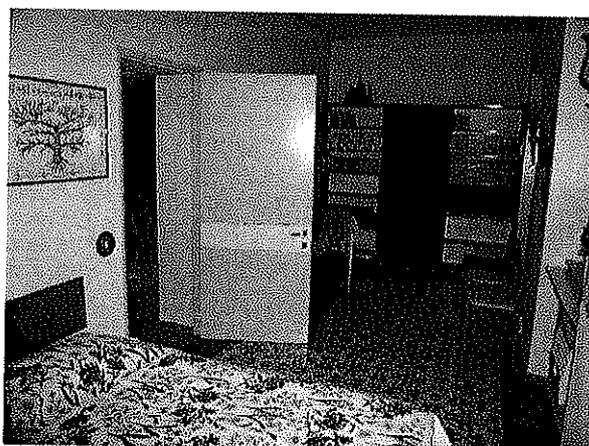
P.1 –ala centrale - Bagno



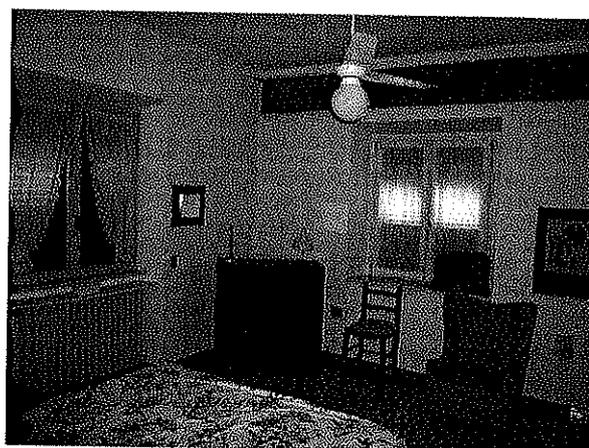
P.1 – ala centrale –Camera singola



P.1 – ala centrale – Camera con sogg/studio

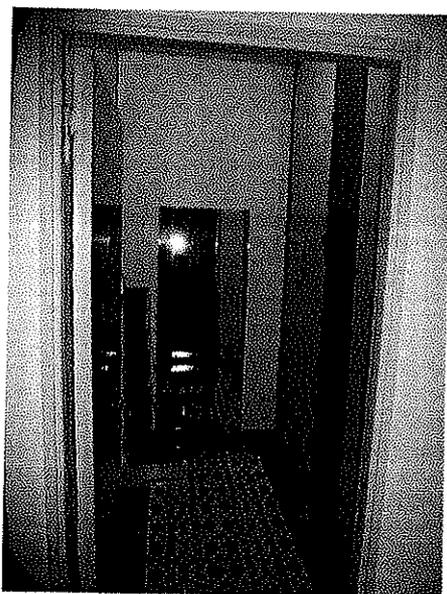


P.1 – ala centrale – Camera con sogg/studio



P.1 – ala ovest –Camera con salottino, disimpegno guardaroba e Bagno

P

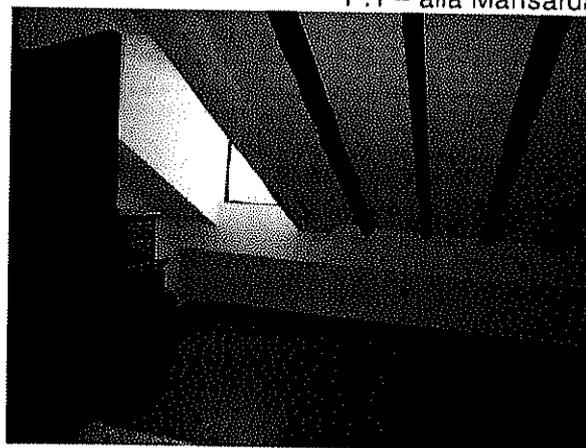
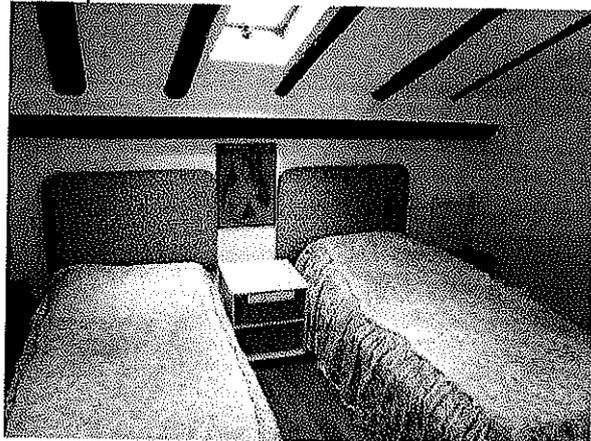


P.1 – ala ovest –Camera con salottino, disimpegno guardaroba e Bagno

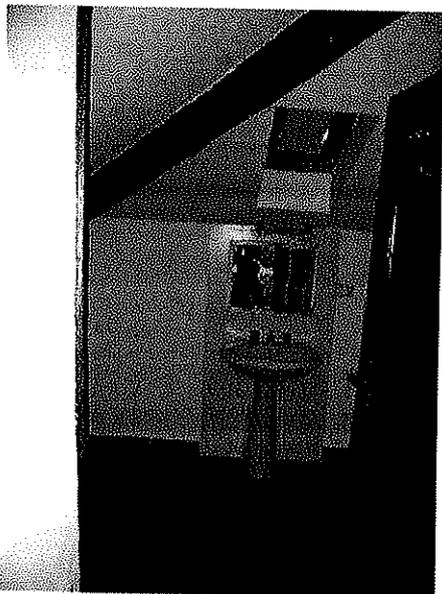


P.2 – pianerottolo

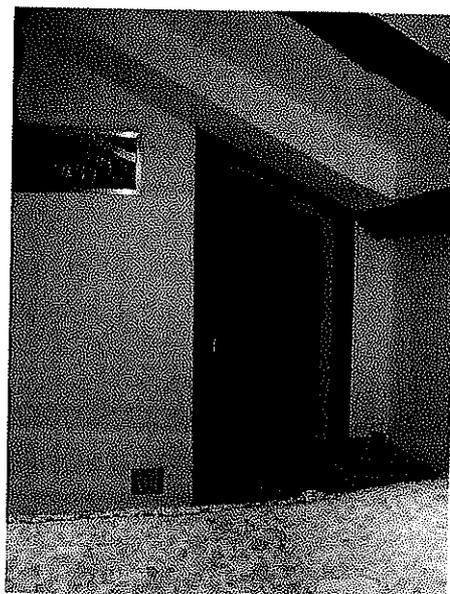
P.1 – alla Mansarda



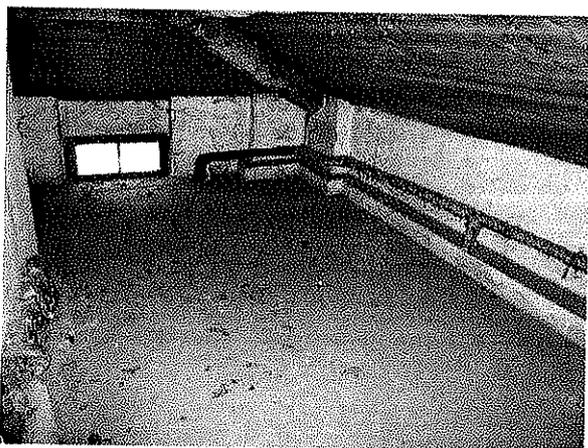
P.2 – Camera mansarda – lato nord



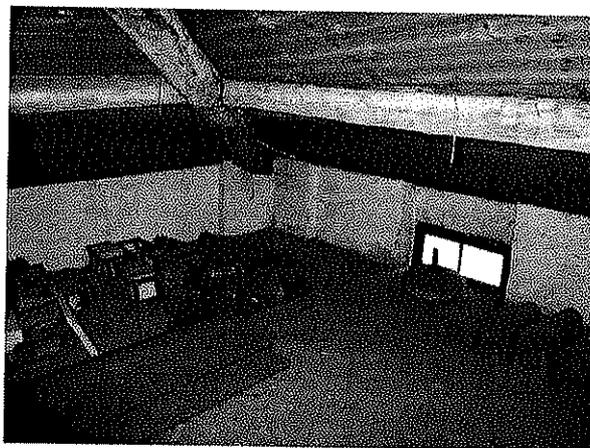
P.2 – Camera mansarda – lato sud



P.2 – Bagno mansarda



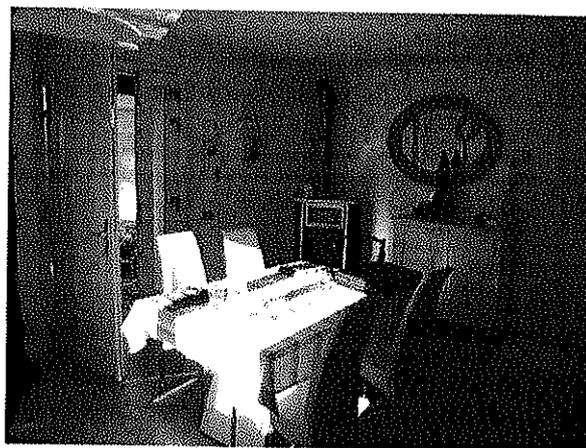
P.2 – dalla Camera ai sottotetti



P.2 – sottotetto lato est

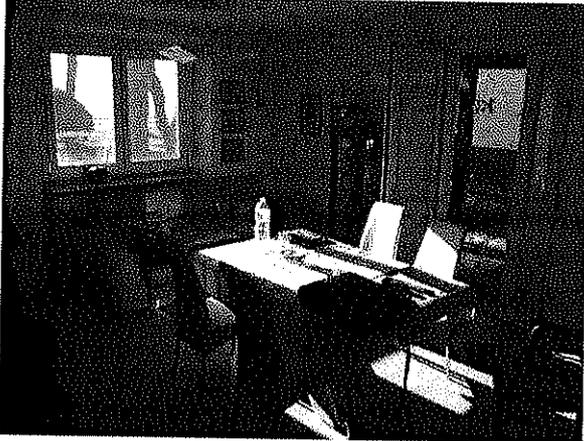
P.2 – sottotetto lato ovest

DEPENDANCE

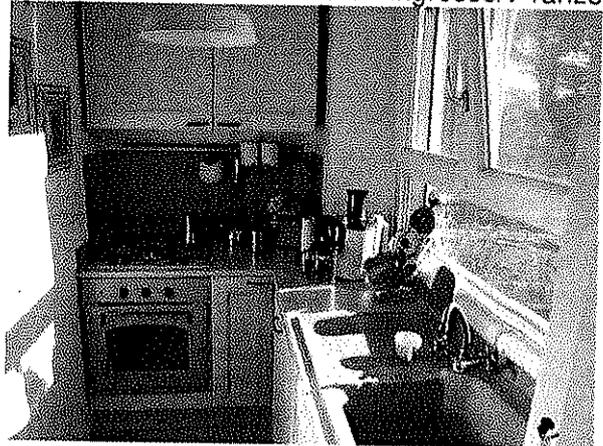


A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

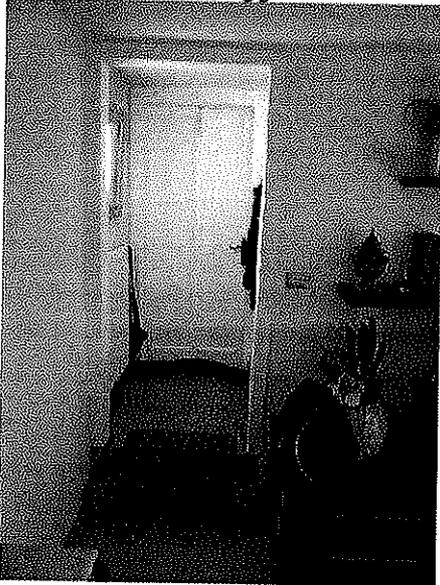
P.T. – Patio ingresso



P.T. – ingresso/Pranzo



P.T. – ingresso/Soggiorno



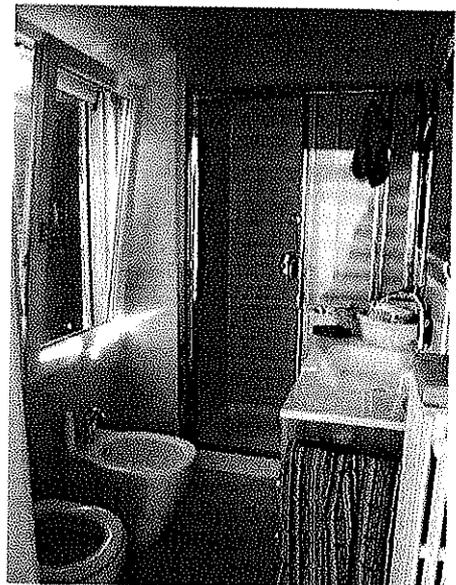
P.T. – Cucinotto



P.T. – alla Scala da sogg/pranzo



Scala tra i piani

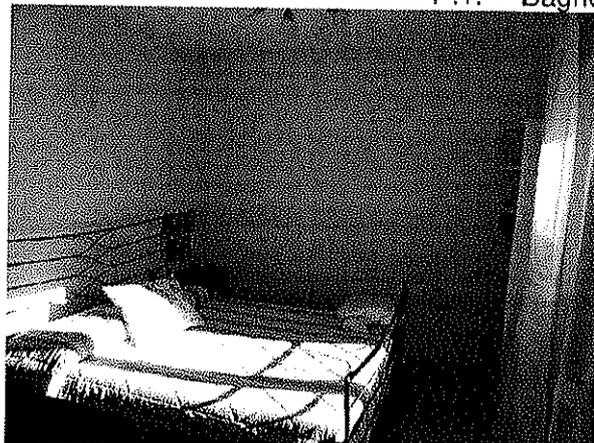


11

P.1 – corridoio lato sud



P.1. – Bagno



P.1 – Camera ovest



P.1. – Camera est



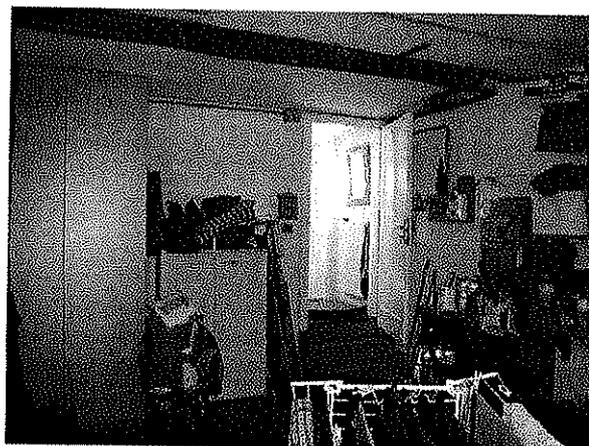
P.1 – corridoio vs nord

P.1. – camera guardaroba

AUTORIMESSA



Portale ingresso e porta lavanderia



accesso dalla scala interna

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

RACCOMANDATA A.R.

Bergamo, 03 febbraio 2016

SPETT. UNICREDIT S.P.A.
via A. Specchi, 16 (00100) ROMA (RM)

C/O Avv. David COLOMBINI
Corso Stati Uniti, 62 (10128) TORINO (TO)

Tel 011 517 66 66 Fax 011 530 159

RIF. PROCESSO DI ESECUZIONE
promossa da **UNICREDIT S.P.A.**
contro 

REG. ES n. 1168\2014 del Tribunale di Bergamo

OGGETTO DEPOSITO ELABORATO PERITALE

In merito a quanto in epigrafi e a seguito dell'incarico conferito dal Giudice dott.ssa Giovanna Golinelli nell'udienza del 20 novembre 2015, il sottoscritto Arch. Remo Capitanio,, in qualità di perito incaricato dal Tribunale per la procedura esecutiva in riferimento, con la presente informa di avere depositato in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Bergamo, gli elaborati prodotti come richiesti dal Giudice dell'Esecuzione:

Il deposito dei documenti viene effettuato in tempo utile, prima dell'udienza fissata nella giornata del 18 marzo 2016, scadendo il 17 febbraio 2016 il 30° giorno che precede l'udienza.

A codesto creditore procedente e intervenuto UNICREDI S.P.A., c/o Avvocato David COLOMBINI di Torino (TO), vengono trasmessi:

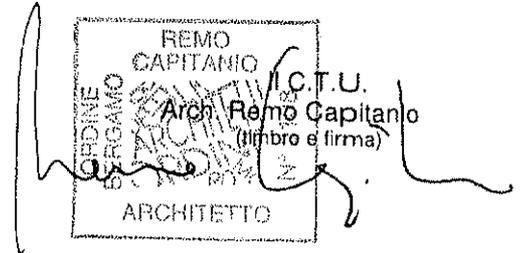
- ✓ l'elaborato peritale completo, unitamente agli allegati, in formato cartaceo;
- ✓ supporto informatico (CD-ROM) contenente, in formato Pdf, la relazione tecnico-estimativa completa dei relativi allegati;
- ✓ ulteriore supporto informatico (CD-ROM) contenente la relazione tecnico-estimativa ed i soli allegati costituiti da riproduzioni fotografiche ed eventuali planimetrie (escluse quindi copie di atti o di visure) il tutto privo dei dati sensibili dei creditori, dei comproprietari e di altri soggetti (ai sensi della legge sulla privacy), onde consentire il tempestivo conferimento dei dati agli enti interessati, per la



pubblicazione sui siti internet, destinati all'inserimento degli avvisi di cui all'art. 490 C.P.C.

Il sottoscritto incaricato, contestualmente, invita le parti a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la predetta udienza alla quale, in tal caso, il medesimo interverrà per rendere i chiarimenti necessari.

Distintamente



A rectangular professional stamp for the Italian Council of Architects (C.T.U.). The stamp contains the text: 'REMO CAPITANIO' at the top, 'C.T.U.' on the right, 'Arch. Remo Capitanio (timbro e firma)' in the center, and 'ARCHITETTO' at the bottom. A handwritten signature in black ink is written over the stamp. To the left of the stamp, the words 'ORDINE' and 'BERGAMO' are printed vertically.

ALLEGATI come nel testo



A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

Bergamo, 03 febbraio 2016

AL **TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO**
Via Borfuro, 11/B - 24122 Bergamo (BG)
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI **FAX 035 4-12 0788**
PEC tribunale.bergamo@civile.ptel.giustiziacer.it

RIF. **PROCESSO DI ESECUZIONE**
promossa da **UNICREDIT S.P.A.**
contro [REDACTED]
REG. ES n. 1168\2014 del Tribunale di Bergamo

OGGETTO **DEPOSITO ELABORATO PERITALE**

In merito a quanto in epigrafi e a seguito dell'incarico conferito dal Giudice dott.ssa Giovanna Golinelli nell'udienza del 20 novembre 2015, il sottoscritto Arch. Remo Capitanio, in qualità di perito incaricato dal Tribunale per la procedura esecutiva in riferimento, con la presente deposita l'originale in formato elettronico secondo procedura telematica con firma digitale degli elaborati prodotti come di seguito elencato:

- Relazione peritale e suoi allegati;
- Schema riassuntivo per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare;
- Specifica Onorari e Spese (con scontrini e ricevute)

Di detti documenti viene anche depositata copia di cortesia per il G.E.

Il deposito dei documenti viene effettuato in tempo utile, prima dell'udienza fissata nella giornata del 18 marzo 2016, scadendo il 17 febbraio 2016 il 30° giorno che precede l'udienza.

DICHIARAZIONE

il sottoscritto Arch. Remo Capitanio, in qualità di perito incaricato dichiara che:

- ai debitori Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] stato inviato tramite Raccomandata A.R. l'elaborato peritale, unitamente agli allegati, il tutto in formato cartaceo;

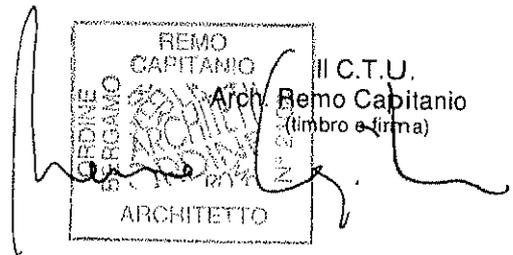
- Al creditore procedente e intervenuto UNICREDI S.P.A./c/o Avvocato David COLOMBINI di Torino (TO), sono stati inviati tramite Raccomandata A.R.:

✓ l'elaborato peritale completo, unitamente agli allegati, in formato cartaceo;

- ✓ supporto informatico (CD-ROM) contenente, in formato Pdf, la relazione tecnico-estimativa completa dei relativi allegati;
- ✓ ulteriore supporto informatico (CD-ROM) contenente la relazione tecnico-estimativa ed i soli allegati costituiti da riproduzioni fotografiche ed eventuali planimetrie (escluse quindi copie di atti o di visure) il tutto privo dei dati sensibili dei creditori, dei comproprietari e di altri soggetti (ai sensi della legge sulla privacy), onde consentire il tempestivo conferimento dei dati agli enti interessati, per la pubblicazione sui siti internet, destinati all'inserimento degli avvisi di cui all'art. 490 C.P.C.

Il sottoscritto incaricato, contestualmente, ha invitato le parti a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la predetta udienza alla quale, in tal caso, il medesimo interverrà per rendere i chiarimenti necessari.

Distintamente


Il C.T.U.
Arch. Remo Capitano
(timbro e firma)

REMO
CAPITANO
ARCHITETTO
ORDINE
BERGAMO

ALLEGATI come nel testo

RACCOMANDATA A.R.

Bergamo, 03 febbraio 2016

EGRR. SIGG.

[REDACTED]

RIF.

PROCESSO DI ESECUZIONE
promossa da **UNICREDIT S.P.A.**
contro [REDACTED]

REG. ES

n. 1168\2014 del Tribunale di Bergamo

OGGETTO

DEPOSITO ELABORATO PERITALE

In merito a quanto in epigrafi e a seguito dell'incarico conferito dal Giudice dott.ssa Giovanna Golinelli nell'udienza del 20 novembre 2015, il sottoscritto Arch. Remo Capitanio, in qualità di perito incaricato dal Tribunale per la procedura esecutiva in riferimento, con la presente informa di avere depositato in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Bergamo, gli elaborati prodotti come richiesti dal Giudice dell'Esecuzione:

Il deposito dei documenti viene effettuato in tempo utile, prima dell'udienza fissata nella giornata del 18 marzo 2016, scadendo il 17 febbraio 2016 il 30° giorno che precede l'udienza.

Ai debitori Sigg. [REDACTED]

trasmessi:

✓ l'elaborato peritale completo, unitamente agli allegati, in formato cartaceo.

Il sottoscritto incaricato, contestualmente, invita le parti a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la predetta udienza alla quale, in tal caso, il medesimo interverrà per rendere i chiarimenti necessari.

Distintamente

ALLEGATI

come nel testo

REMO
CAPITANIO / C.T.U.
Arch. Remo Capitanio
(timbro e firma)
ARCHITETTO