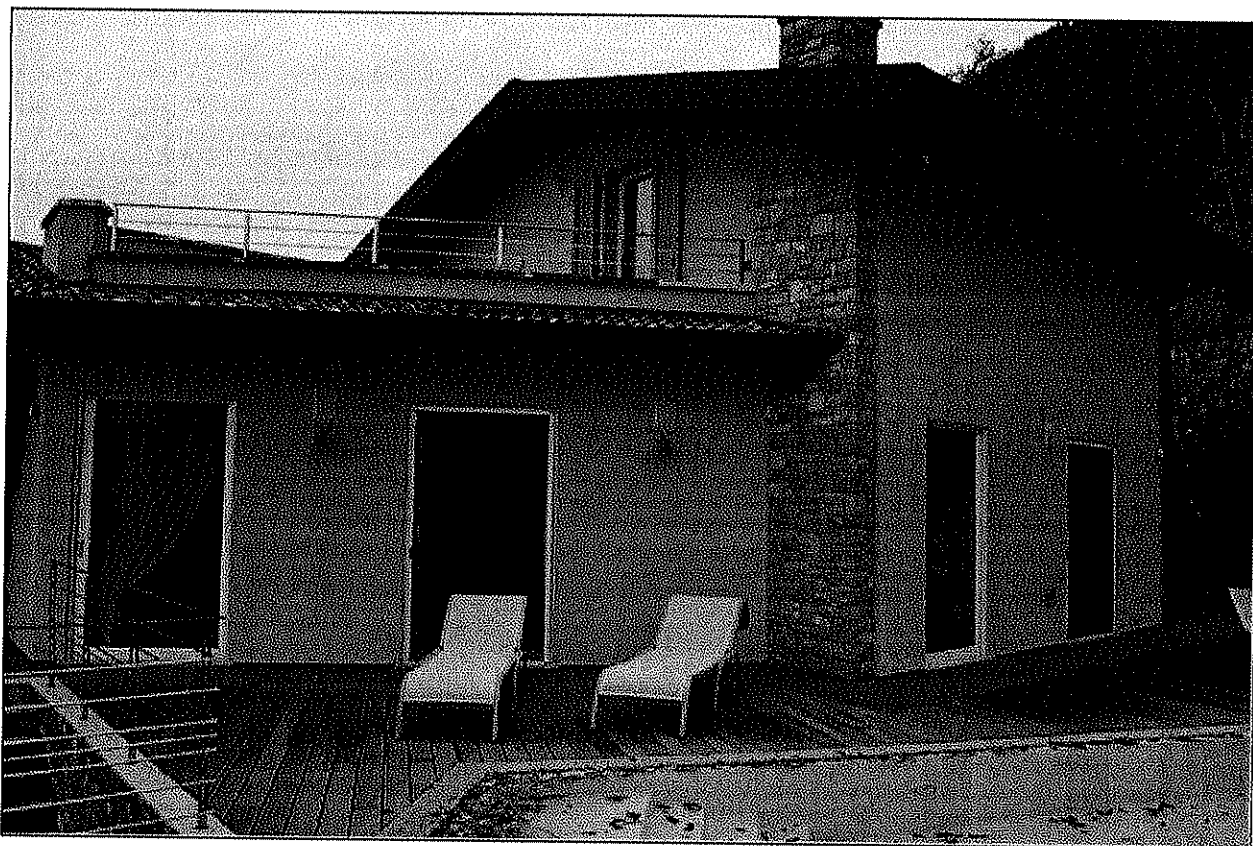

Tribunale di Bergamo sez. Esecuzioni Immobiliari
Atto di pignoramento immobiliare
n 320/17


Perizia Estimativa dei Beni Immobili
Situati nel comune di Sarnico in via Lombardia 32

RELAZIONE DI STIMA E VALUTAZIONE
DEL PERITO ESTIMATORE ARCH. MARCO SIGNANINI

GIUDICE DELEGATO: dott. GELATO ELENA



C.T.U

Arch. Marco Signanini 
Albo degli Architetti di Bergamo n. 2184

INDICE

- 1) PREMESSA
- 2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE
- 3) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE
- 4) ESTREMI DI LICENZA O DI COSTRUZIONE EDILIZIA
- 5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE
- 6) ACCERTAMENTO PROPRIETA'
- 7) VISURA STORICA
- 8) VALORE IMMOBILI
- 9) FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI
- 10) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI
- 11) STATO DI POSSESSO DEL BENE
- 12) ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA DI PUBBLICA UTILITA'

1) PREMESSA

Io sottoscritto, Dott. Arch. Marco Signanini, iscritto all'Albo professionale degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 2184 C.T.U. n. 331, in adempimento all'incarico conferitomi dal Giudice Gelato Elena in data 27 settembre 2017, procedo, qui di seguito, alla stima dell'immobile di civile abitazione, appreso descritto, a me noto in seguito al sopralluogo effettuato il giorno 13.11.2017 in seguito agli accertamenti del caso fatti all'agenzia del Territorio, in conservatoria e nel Comune di Sarnico (vedi allegati).

2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

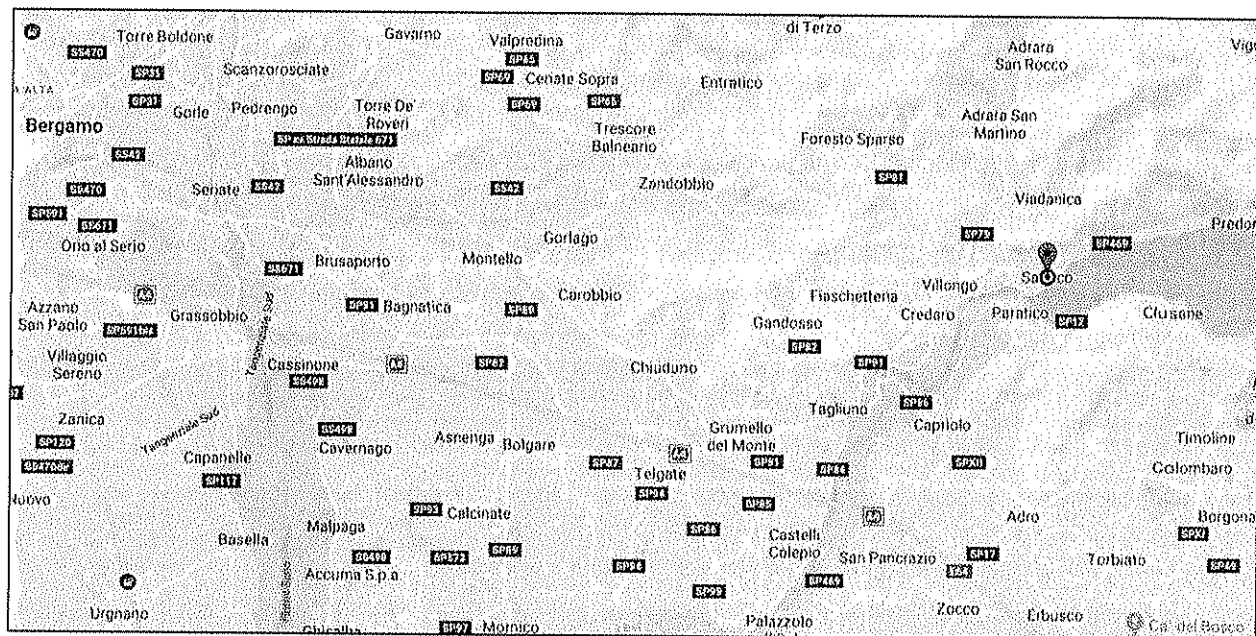
L' immobili in oggetto della perizia sono situati nel comune Sarnico, nel fabbricato sito in via Lombardia 32 ed sono così costituiti:

- **Villa** su tre piani con annesso piscina e giardino privato il tutto identificato in Catasto Fabbricati come segue: Fg. 3 mapp 4900 sub 701 cat. A/7 vani 12,5
- **Autorimessa** Fg. 3 mapp 4900 sub 702 cat C/6 mq 49

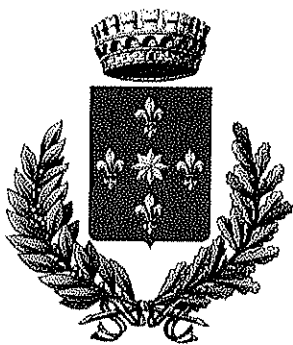
3) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile di via Lombardia è situato nel comune di Sarnico. Comuni confinanti Paratico (BS), Predore, Viadanica, Villongo, Adrara San Martino



Sarnico (Sàrnech in dialetto bergamasco) è un comune italiano di 6.631 abitanti della provincia di Bergamo in Lombardia. Cl. Sismica zona 3 (sismicità bassa)



Stemma Sarnico



Gonfalone Sarnico

Situato sulla sponda occidentale del Lago d'Iseo, dove lo stesso confluisce nel fiume Oglio. Dista circa 25 chilometri dal capoluogo orobico. Secondo lo Statuto di Sarnico, sul territorio comunale non sono presenti frazioni. Di conseguenza esso è suddiviso nelle seguenti località: Sarnico, Castione, Fosio, Campomatto /Pirone.

Panorama di Sarnico

Considerato geograficamente il capoluogo del Sebino Meridionale, fa da crocevia obbligato tra la sponda bergamasca e quella bresciana del lago di Iseo su cui si affaccia. La sua posizione ha contribuito non poco al suo sviluppo tant'è vero che per anni è stato uno dei comuni più ricchi di Italia. Il suo territorio, occupato in gran parte da edifici residenziali, è stato solo leggermente contaminato da insediamenti industriali i quali hanno sempre preferito il comune limitrofo di Villongo dal quale la ricchezza prodotta confluiva cospicua. I recenti insediamenti residenziali hanno occupato gran parte delle rimanenti aree inutilizzate e anche le residue attività industriali hanno cambiato sede. Da Sarnico il lago di Iseo confluisce nel fiume Oglio di cui è emissario attraverso la diga della località Fosio. Alla spalle dell'abitato si vedono i resti di una cava, pressoché abbandonata, della famosa "pietra di Sarnico", dominata sulla cime del colle dalla Rocca.

Clima

Il clima di Sarnico si presenta essenzialmente lacustre, proprio grazie alla sua posizione geografica. Pertanto la stagione estiva si presenta alquanto mite grazie all'effetto mitigatore del lago d'Iseo, nonostante quest'ultimo aiuti lo sviluppo di frequenti temporali, specie tra luglio e settembre. L'inverno, invece, è piuttosto freddo poiché, rispetto alle altre zone lacustri limitrofe, l'effetto mitigatore si smorza per la vicinanza della pianura, quella che accumula più aria rigida. La neve cade di conseguenza di frequente, perturbazioni permettendo. Per quanto riguarda le precipitazioni medie annue, la cifra stimata si aggira attorno ai 1200 mm annui, con possibili variazioni a seconda di periodi più o meno secchi. Inoltre, la vicinanza dei rilievi e la collocazione nella fascia pedemontana, le precipitazioni sono prevalentemente prodotte da effetto stau, quando possono raggiungere quantitativi giornalieri veramente consistenti. Sarneghéra è il nome con il quale gli abitanti del Lago d'Iseo chiamano la forte tempesta che, partendo proprio da Sarnico, si abbatte sul Sebino fino a lambire la Valle Camonica e la Franciacorta. Il fenomeno si distribuisce tra i mesi di aprile - luglio e soprattutto settembre.

Storia

I primi insediamenti umani hanno un'origine databile tra il neolitico e l'età del bronzo, come testimoniano i resti, rinvenuti sul fondo del lago, di un primitivo villaggio strutturato su palafitte. Con il passare del tempo gli abitanti si trasferirono sulla terraferma, tanto che in epoca romana sulle rive lacustri erano presenti stanziamenti fissi, dovuti soprattutto all'esistenza di importanti strade di collegamento con le città di Bergamo e Brescia, nonché con la Val Camonica, che favorirono il commercio nella zona. I primi documenti che attestano l'esistenza del paese risalgono invece all'anno 862, quando con una concessione l'imperatore Ludovico II autorizzò lo sfruttamento ittico del lago in favore di alcuni monasteri presenti in territorio bresciano. Altri documenti attestano che, nell'anno 1081, qui venne costruito un monastero dell'ordine dei cluniacensi, di cui però oggi non resta alcuna traccia. Il medioevo non vide il paese al centro delle lotte tra fazioni guelfe e ghibelline, rimanendo in una posizione più tranquilla e defilata rispetto ai centri limitrofi. Ciononostante il paese venne abbellito da numerosi edifici caratteristici del tempo, quali castelli e torri, in previsione di eventuali attacchi. Con l'avvento della repubblica di Venezia, il paese acquisì un certo prestigio sia a livello economico, per via dei commerci sviluppati dai veneti, ma soprattutto amministrativo, dato che la Serenissima lo eresse a capoluogo del circondario, denominato Contea della Valcalepio. In epoca più recente, precisamente nel risorgimento, il paese fu al centro di una sommossa mazziniana contro i dominatori asburgici, promossa da patrioti

bergamaschi, che però non riuscì a dare i risultati sperati e passata alla storia con il nome di "fatti di Sarnico".

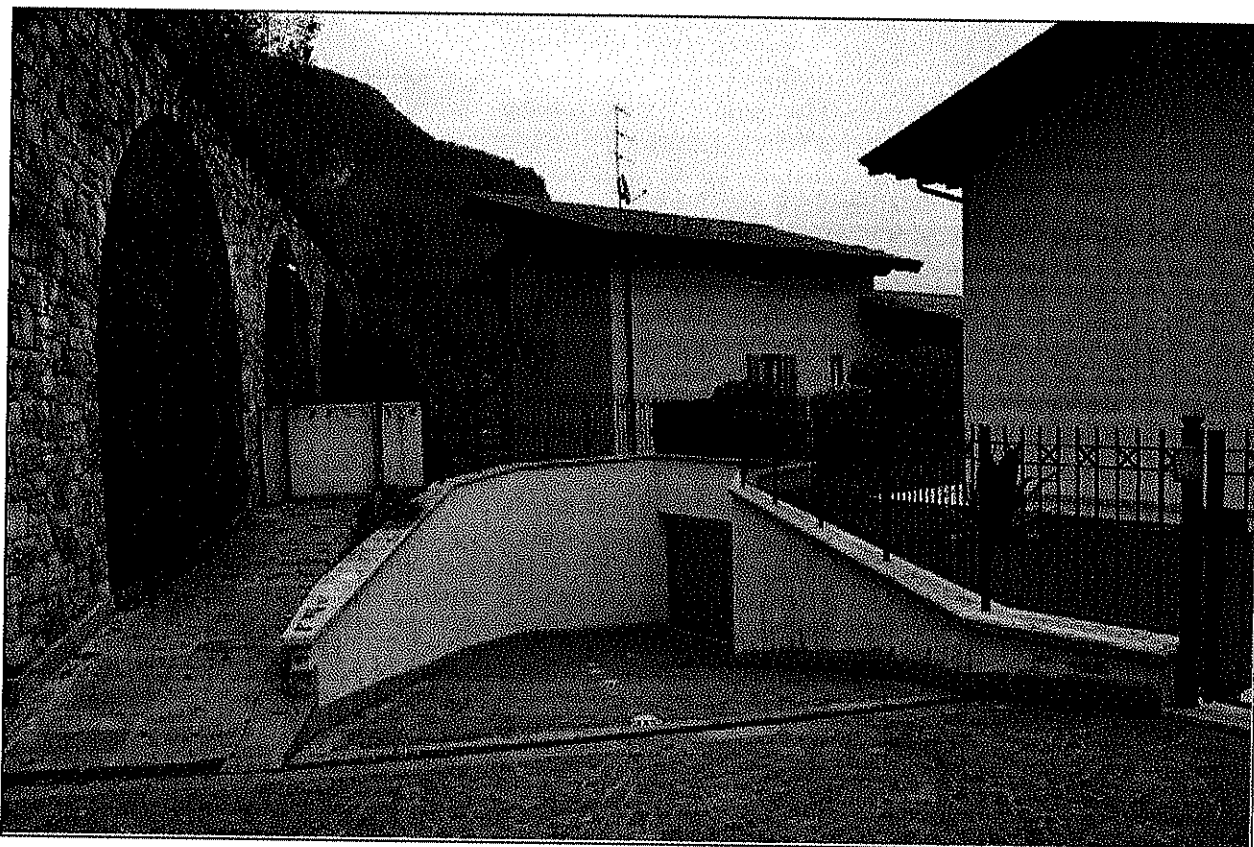
Monumenti e luoghi d'interesse

Il lago d'Iseo, garantisce a Sarnico notevoli e suggestivi paesaggi, nonché la possibilità di svolgere attività sportive quali wind-surf, canottaggio, sci nautico e numerose altre attività da svolgersi sullo specchio d'acqua che bagna il paese. Esiste anche la possibilità di effettuare gite a bordo delle motonavi, che permettono di raggiungere le altre località lacustri, nonché di degustare le prelibatezze eno-gastronomiche della zona. Anche sotto il punto di vista artistico il paese non ha nulla da invidiare ad altri centri: già noto in epoche lontane, conserva una torre medievale e la rocca dei Zucchellis, risalente al XIII secolo della quale si possono ammirare parti della cinta muraria e della torre. Di tale periodo sono anche i resti dei castelli di Castione e dei Marenzi, comprendente una torre ora adibita a campanile nella chiesetta di San Paolo. Sono inoltre presenti alcune ville in stile liberty, costruite per volontà di membri della locale famiglia Faccononi: Villa Pietro Faccononi (attuale Villa Passeri), Villa Luigi Faccononi (attuale Villa Surre), Villa Giuseppe Faccononi ed il mausoleo di famiglia, tutte opere dell'architetto Sommaruga. Di particolare pregio sono anche gli edifici sacri presenti sul territorio: la più antica è la chiesetta dedicata ai Santi Nazario e Rocco, in località Castione, edificata in stile romanico nel corso del XIII secolo, e restaurata due secoli più tardi. Anche la chiesetta di San Paolo, costruita sui resti di un castello di proprietà della famiglia Marenzi, del quale possiede la torre ora utilizzata come campanile, risale all'anno 1428; all'interno pregevoli affreschi di tale epoca. Merita menzione anche la chiesa parrocchiale dedicata a San Martino, edificata nel XV secolo con una successiva ricostruzione nel XVIII secolo, custodisce un notevole altare ligneo, opera di Andrea Fantoni e dipinti tra cui spicca L'imperatore Valentiniano davanti a San Martino, di Francesco Capella e il San Francesco d'Assisi sostenuto dagli angeli del pittore Giovan Battista Discepoli. La chiesa è sede dell'omonima parrocchia afferente al vicariato di Predore, diocesi di Bergamo. La frazione Rudello è caratterizzata dalla presenza della pregevole villa La Rocchetta di origine cinquecentesca e l'area è soggetta a vincolo da parte della Soprintendenza per i Beni ambientali e architettonici.

Attività industriali

Per molti anni Sarnico è stato uno dei poli d'eccellenza della cantieristica sportiva con i cantieri Riva.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO



Gli edifici realizzati rientrano in una lottizzazione dove si prevedeva per il lotto n.06 un'edificazione pari a mq 800 a fronte di un slp di 242,50 mq. I fabbricati tengono conto delle caratteristiche della zona e del contesto dei luoghi sia dal punto di vista architettonico che tipologico. Le ville si affacciano su una via a bassa viabilità in prevalenza residenziale lontana dal centro di Sarnico in collina con vista lago. Si accede al lotto grazie ad un cancello metallico automatizzato che serve le due proprietà indipendenti fra di loro. La nostra villa in oggetto è la seconda precisamente il lotto B. La villa ha un parcheggio privato che si trova nel piano seminterrato al quale si accede attraverso una rampa e da un portone automatizzato in comune con la villa vicina. La villa ha una forma geometrica variegata (in parte rettangolare e in parte trapezoidale) è costituita da due piani fuori terra, e un seminterrato in parte occupato dal box prima menzionato. La costruzione è del 2008 e risulta in buone condizioni di manutenzione. I prospetti sono in parte intonacati (di colore giallo) e in parte rivestiti da pietra locale (di Sarnico giallo grigio bianco) e non hanno un aspetto architettonico particolare ma sono ben curati nel aspetto, con portico e terrazzi vista lago. La struttura portante è costituita da travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento e tamponamenti esterni in muratura a cassa vuota. La copertura ha tetto a doppia falda in struttura lignea con sovrastante copertura in coppi e risulta in buone condizioni. Il Portone di ingresso al cortile privato è anche esso automatizzato in metallo grigio e vetro smerigliato, la chiusura perimetrale è una ringhiera metallica (sempre di colore grigio). Percorsi alle abitazioni sono in pietra. Il cortile privato è in parte giardino su vari terrazzamenti e in parte lastricato in special modo nel lato sinistro in legno dove vi è una piscina vista lago. La porta

di ingresso principale della villa è blindata ed è di colore ocra. L'edificio non è dotato di ascensore. **La villa è in buone condizioni di manutenzione.**

CARATTERISTICHE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

La villa in oggetto come già detto in precedenza, e su tre piani. Si può accedere o tramite il cancello di vetro smerigliato che tramite un percorso in lastre di pietra ci porta ad un portoncino al portoncino blindato colore ocra prima menzionato che ci porta al salotto del pianoterra. Un altro accesso è al piano seminterrato, dai box in cui vi è una porta REI metallica. Il box è di 49 mq, si accede da un corsello comune al altra unità abitativa, è molto ampio con la ribalta automatizzata acqua luce ed elettricità. Al interno vi sono anche degli impianti a servizio dei piani. La villa ,come sarà descritto più precisamente in seguito, è composta da 12,5 vani. L'ingresso a l piano seminterrato ci porta ad un disimpegno dove vi sono le scale che portano ai piani successivi e ai locali del piano che sostanzialmente sono divisi in due parti. Vi è una prima porta a cui si accede ad un salotto con angolo cottura (con accesso al giardino del terrazzamento medio) ed ad un altro locale diviso in tre parti con salottino tv e cantina vini (divisorio in cristallo). Continuando nel corridoio superando la scala vi è un bagno due locali tecnici (uno sottoscala e un locale caldaia) ed un archivio / cantina. Salendo al piano terra ci troviamo in un ampio soggiorno pranzo diviso con un mobile separatorio da una grande cucina ad isola. Il tutto si affaccia su un portico vista lago e su un terrazzamento rivestito in legno dove vi sta una piscina con relativo solarium. Al di là delle scale vi è poi un locale tecnico un bagno e un ampio ufficio. Salendo le scale si raggiunge il primo piano e la zona notte dove vi sono tre stanze da letto (una adibito a ampia gabina armadio) con due bagni (uno a servizio della stanza matrimoniale con vista lago grazie ad una vetrata dalla camera da letto) e un caratteristico terrazzo a forma di triangolo rettangolo tagliato nella punta con ovviamente vista lago.

L' appartamento è così distribuito :

PIANO SEMINTERRATO
Disimpegno a distribuzione locali (con scale)
Salotto con angolo cottura
Disimpegno
Salotto Tv
Cantina vini
Bagno
Locale caldaia
Cantina/archivio

PIANO TERRA
Disimpegno a distribuzione locali (.....)
Salotto e sala pranzo (con scale)
cucina
Locale tecnico
bagno
studio

PIANO PRIMO
Disimpegno a distribuzione locali (con scale)
Camera matrimoniale
Doppio bagno
Camera da letto
bagno
Camera da letto/ camera armadi
Terrazzo

TOT. SUPERFICIE CATASTALE

MQ 343 (333 escluso zone scoperte)

STATO DI CONSERVAZIONE

PAVIMENTI

Il pavimento della autorimessa è rivestito da piastrelle in ceramica di colore ocra di dimensione 50X33. Nel piano seminterrato la sala il corridoio il locale tecnico il locale caldaia e parte del salotto tv il pavimento è rivestito da piastrelle in ceramica beige di dimensione 60x60 alternata a 30X60. Il salotto tv e il locale vini è rivestito da parquet 30X7 colore marrone. Il bagno è rivestito da piastrelle bianche di dimensione 30X60. Le scale che portano al piano terra rivestite di materiale ceramico simile cotto. Nel piano terra la sala la cucina il disimpegno il locale tecnico il bagno e lo studio hanno un pavimento formato da piastrelle ceramiche 60X60 60X30 60X20 colore beige tranne vicino il camino che sono di colore nero con taglio ad onda. Le scale che portano al piano primo riprendono il nero del pavimento vicino al camino. Nel primo piano tutti i locali tranne parte del doppio bagno hanno pavimento in legno 170x14 marrone chiaro. Parte del doppio bagno ha piastrelle in marmo bianco come il rivestimento a parete. Il terrazzo ha piastrelle 60X30 di pietra grigia scura, come i percorsi pedonali del giardino. **La zona piscina è rivestita da assi in legno che sarebbero da riverniciare.** Lo stato complessivo dei pavimenti (tranne gli assi della piscina) risulta essere in **ottimo** stato di conservazione.

PARETI

Le pareti esterne del edificio sono ricoperte da un capotto poi adeguata mente rivestito di colore giallo o rivestito in pietra. Le pareti interne: Le pareti della autorimessa sono intonacate e dipinte di bianco con alternate strisce verdi. Il piano interrato nella sala e nel corridoio le pareti sono intonacate e tinteggiati di colore bianco vi è a parete la presenza di un camino rivestito da una struttura in cartongesso. La sala il locale Tv e la cantina vini sono divise tra loro da una parete in vetro parzialmente scorrevole. Gli altri locali sono tinteggiati a rustico bianco. Il bagno ha un rivestimento ceramico 30X60 fino ad una altezza di m 1,50 con strisce di colore nero e violaceo. Al piano terra le pareti sono intonacate e tinteggiati di colore bianco. In sala a destra del entrata buona parte della parete è occupata da un camino moderno rivestito in ceramica bianca. In cucina tra la zona lavabo e di lavoro e le mensole vi è una rifinitura di protezione in resina bianca. Il bagno ha a parete un rivestimento ceramico di dimensione 120X30 fino ad un altezza di 265 di colore rosso. Al piano primo le pareti sono intonacate e tinteggiati di colore giallo paglierino. Il bagno ha a parete un rivestimento ceramico di dimensione 120X30 fino ad una altezza di 265 di colore grigio. La camera da letto ha nella testata del letto una parete rettangolare di colore verde giallo che avanza con impianto di retroilluminazione. Il doppio bagno è rivestito da piastrelle ceramico di dimensione 120X30 fino ad una altezza di 265 di colore violaceo nella zona sanitari intonacato e

rivestito in marmo bianco fino all'altezza di 0,50 nel locale della grande vasca da bagno jacuzzi dove in parete vi è anche una grande vetrata che attraverso la camera da letto a vista lago. Il terrazzo ha **parapetti di muratura (vi sono delle muffe da risanare)** dello stesso intonaco del esterno rivestito nella parte di appoggio da pietra bianca. Escludendo il terrazzo nel complesso tali pareti risultano essere in **ottimo stato di conservazione.**

SOLAIO

Nel box il solaio non è intonacato ma vi è il cemento a vista. Nel piano seminterrato i solai sono ben intonacati a civile, e tinteggiati colore bianco. Vi sono vari ribassamenti in cartongesso sia per contenere l'impianto di aria condizionata sia per le luci, soprattutto nel salotto, e nel corridoio. Il locale caldaia è semplicemente tinteggiato in bianco. Al piano terra la sala ha un solaio misto e su varie altezze in parte piano e in parti con le travi a vista del tetto colorate di bianco (zona camino), la cucina ha una cornice contenente luci e impianti tecnici. Gli altri locali sono simili al piano interrato. Il primo piano ha il solaio uguale alla zona camino del piano terra, cioè travi a vista del tetto colorate di bianco. Nel bagno più piccolo vi è sul solaio un lucernaio. Non risultano crepe, mancanze o macchie di umidità, pertanto, nel complesso, tali solai risultano essere **ottimo** stato di conservazione.

INFISSI

I serramenti esterni sono in PVC di colore bianco simile legno e provvisti di doppio vetro a isolamento termico. Le vetrate della sala al piano terra sono a scorrimento altri serramenti a battente. I chiusi non sempre sono presenti (per esempio non vi sono nella zona giorno che si affaccia alla piscina e nel seminterrato verso il giardino di secondo livello) sono persiane a doppia anta di colore ocra come il portone d'ingresso. Vi sono installate le zanzariere. Le porte interne sono di vario tipo sono laccate di colore bianco con maniglia argentata. A volte queste porte contengono varie decorazioni (esempio una serie di strisce argentate o una striscia argentea verticale) esse poi a volte sono a battente (con perno di protezione alla chiusura) e a volte a scriccio. La porta di ingresso al piano terra è blindata, la porta d'ingresso al piano seminterrato è REI. Il tutto risulta essere in **ottimo** stato di conservazione.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è a norma ed è costituito da cavi ed è ben munito di punti luce e di interruttori esterni protetti distribuiti su tutta l'unità abitativa. Tali interruttori non hanno particolari mancanze e rotture e sono in ottimo stato. Tale circuito comprende un **impianto di domotica di base** in cui vengono regolate molte funzionalità della casa (allarme, luci, aspirazione, condizionamento ecc.). L'impianto risulta in **ottimo** stato di conservazione.

IMPIANTO IDRICO

E' presente nel piano interrato, in un locale apposito, un serbatoio di raccolta di acqua molto grande nel caso di scarsità del impianto comunale o guasto. Vi sono alcuni lavabi nei locali tecnici vi è un impianto di irrigazione, e come descritto in precedenza, vi sono due cucine, quattro bagni fra cui uno doppio con una grande vasca jacuzzi dalla forma arrotondata. Tutti questi apparecchi idrico-sanitari non hanno mancanze o perdite. Concludendo l'impianto idrico, in generale, risulta in **ottimo stato di conservazione.**

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

E' presente un impianto di riscaldamento di tipo autonomo a metano ed un impianto solare termico. Vi è anche un impianto di raffrescamento. La caldaia (VAILANT eco Bloch esclusive) si trova in un apposito locale arieggiato al piano seminterrato in cui sono contenuti anche i

collettori del impianto solare e altri impianti tecnici. Il riscaldamento è a pavimento dunque con temperature più basse di immissione (circa 40 °) distribuzione omogenea e risparmio energetico. lo stato generale dell' impianto risulta in **ottimo** stato di conservazione

CONCLUSIONI

Viste le caratteristiche della villa (che è dotata delle migliori tecnologie e rifiniture) posso definire che in globale lo stato di conservazione (tranne ovviamente i due piccoli risanamenti evidenziati in precedenza) risulta **ottimo**

4) ESTREMI DI LICENZA O DI COSTRUZIONE EDILIZIA

Dalle ricerche fatte in Catasto a Bergamo e nel comune di Sarnico
Villa e autorimessa:

Permesso di costruire n. **2564/1** Realizzazione 2 unità monofamiliari del 21/12/2004
Proroga di 12 mesi a decorrere alla data 09/05/2008

Permesso di costruire **4375/2008** Formazione piscina e pergolato

D.I.A. **4417/2008**

Permesso di costruire **4456/2008** Installazione di pannelli solari e formazione apertura
Autorizzazione paesaggistica del **11/09/2008**

5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

- **Villa** su tre piani con annesso piscina e giardino privato il tutto identificato in Catasto Fabbricati come segue: Fg. 3 mapp 4900 sub 701 cat. A/7 vani 12,5
- **Autorimessa** Fg. 3 mapp 4900 sub 702 cat C/6 mq 49

6) ACCERTAMENTO PROPRIETA'

Dalla Visura tali immobili risultano di proprietà dal 21/07/2008 xxx

8) VISURA STORICA

Precedenti proprietari:

Dal 14/04/2008 xxx

9)VALORE IMMOBILI

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, adotto la stima sintetica comparativa, assumendo come parametro il metro quadrato, riferito alla superficie reale, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita, per gli immobili simili a quello in oggetto.

In analogia ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona urbana, tenuto conto della sua condizione di stabilità, di manutenzione e stato di conservazione, **dei punti sottolineati in precedenza**, della sua vicinanza ai mezzi pubblici di comunicazione; tenuto conto degli spazi di cui dispone e di quant'altro sopra descritto, in conformità peraltro all'ultimo accertamento della Borsa Immobiliare di BERGAMO e provincia e della banca dati delle quotazioni immobiliari del Agenzia delle Entrate si attribuisce un valore all'unità immobiliare pari a Euro 2400/mq. che viene aumentato da un coefficiente di 1,2 considerando la presenza della piscina e giardino e della vista lago arrivo ad un valore di

2880,00/mq.

Pertanto, rispetto alla superficie commerciale pari a mq **343** , togliendo 2000 euro per i piccoli lavori di manutenzione sul terrazzino e nella pavimentazione della piscina arrivo ad un valore (arrotondato) di

986.000,00 euro

L'autorimessa ha un valore di **Euro 1000,00/mq** (Pertanto, rispetto alla superficie commerciale pari a mq 49

49.000,00 euro

TOTALE LOTTO

1.035.000,00 euro (un milione trentacinque mila euro)

10)FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI

Definisco la villa di mq 343 con giardino e piscina compreso di autorimessa di 49 mq **lotto A** valore **1.035.000 Euro**

11)ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

Il lotto non è comodamente divisibile.

12)STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attualmente la villa è abitato per pochi periodi vacanzieri dalla famiglia proprietaria del bene e della società pignorata.

13) ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPIATIVA DI PUBBLICA UTILITA'

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Le unità immobiliari in esame risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi, ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione Ipotecaria** volontaria n. 48300/9867 del 28/07/2008 xxx
- **Iscrizione Ipotecaria** volontaria n. 36460/5892 del 17/09/2013 xxx
- **Verbale di pignoramento Immobili** emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 12 aprile 2017 ai n. 16084/10828 xxx

14) PLANIMETRIE, DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Vedi Allegati digitali

BERGAMO, 18.12.2017

In fede
Dott. Arch. MARCO SIGNANINI

Tribunale di Bergamo sez. Esecuzioni Immobiliari
Atto di pignoramento immobiliare
n 320/17

Perizia Estimativa dei Beni Immobili
Situati nel comune di Sarnico in via Lombardia 32

ALLEGATI

DEL PERITO ESTIMATORE ARCH. MARCO SIGNANINI

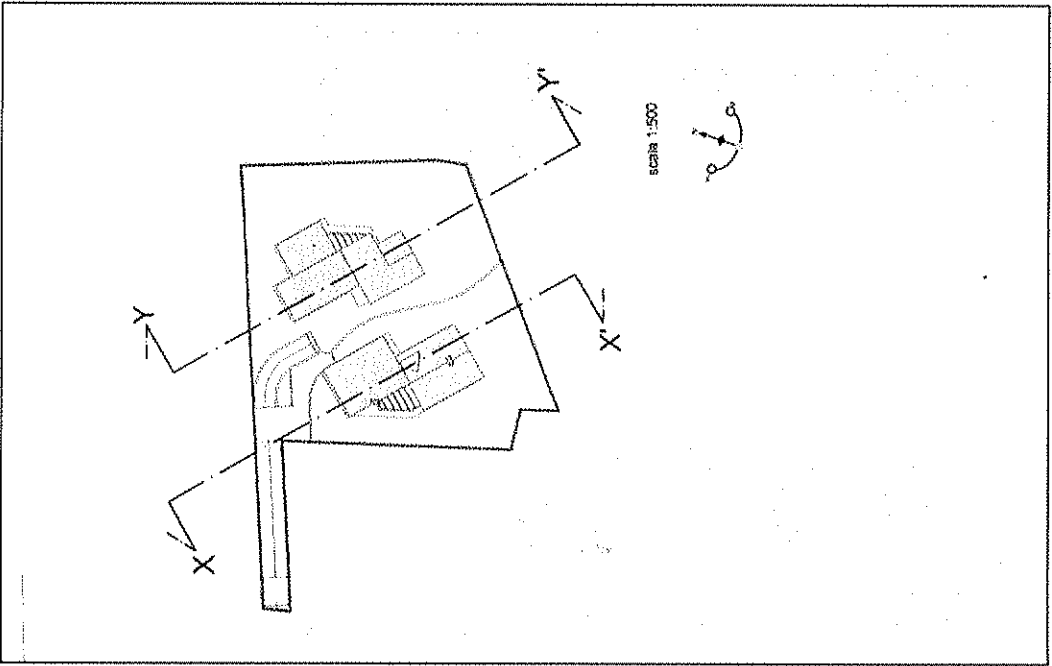
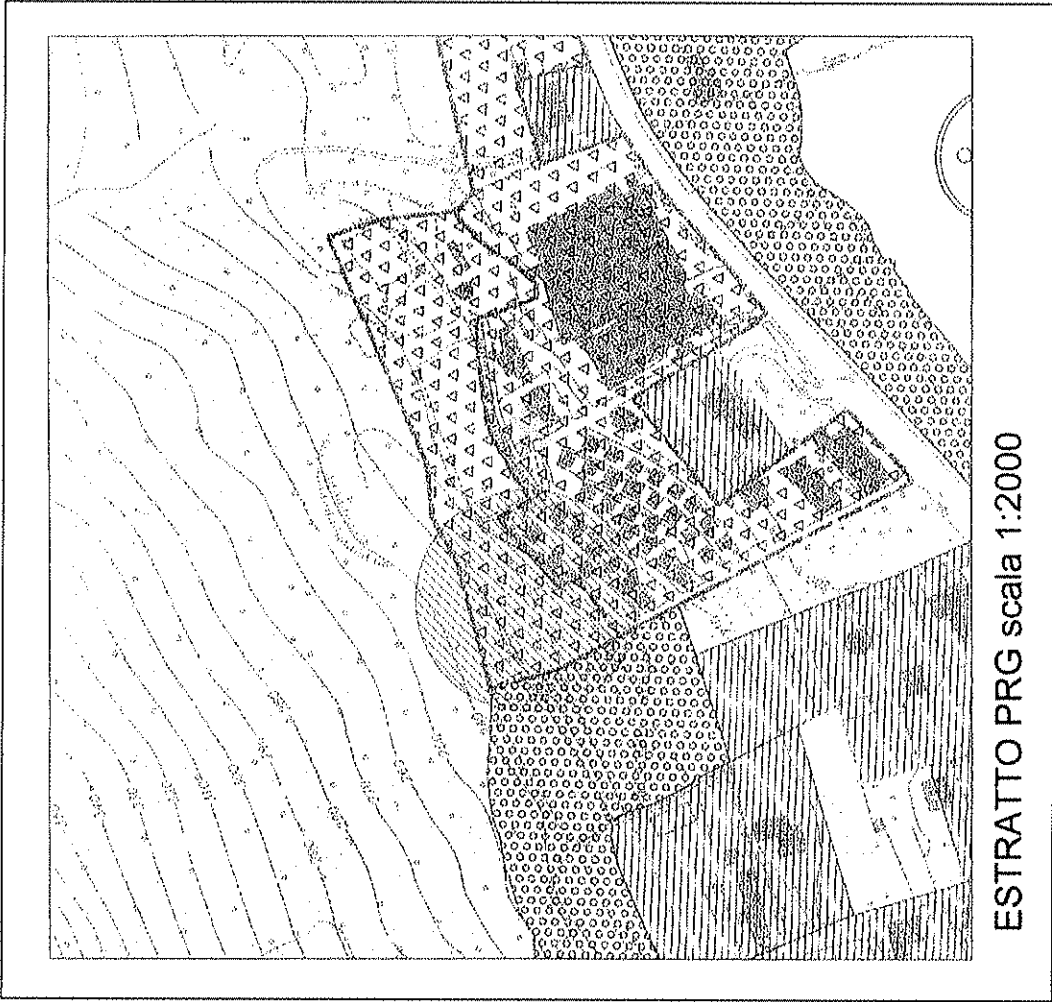
GIUDICE DELEGATO: dott. GELATO ELENA

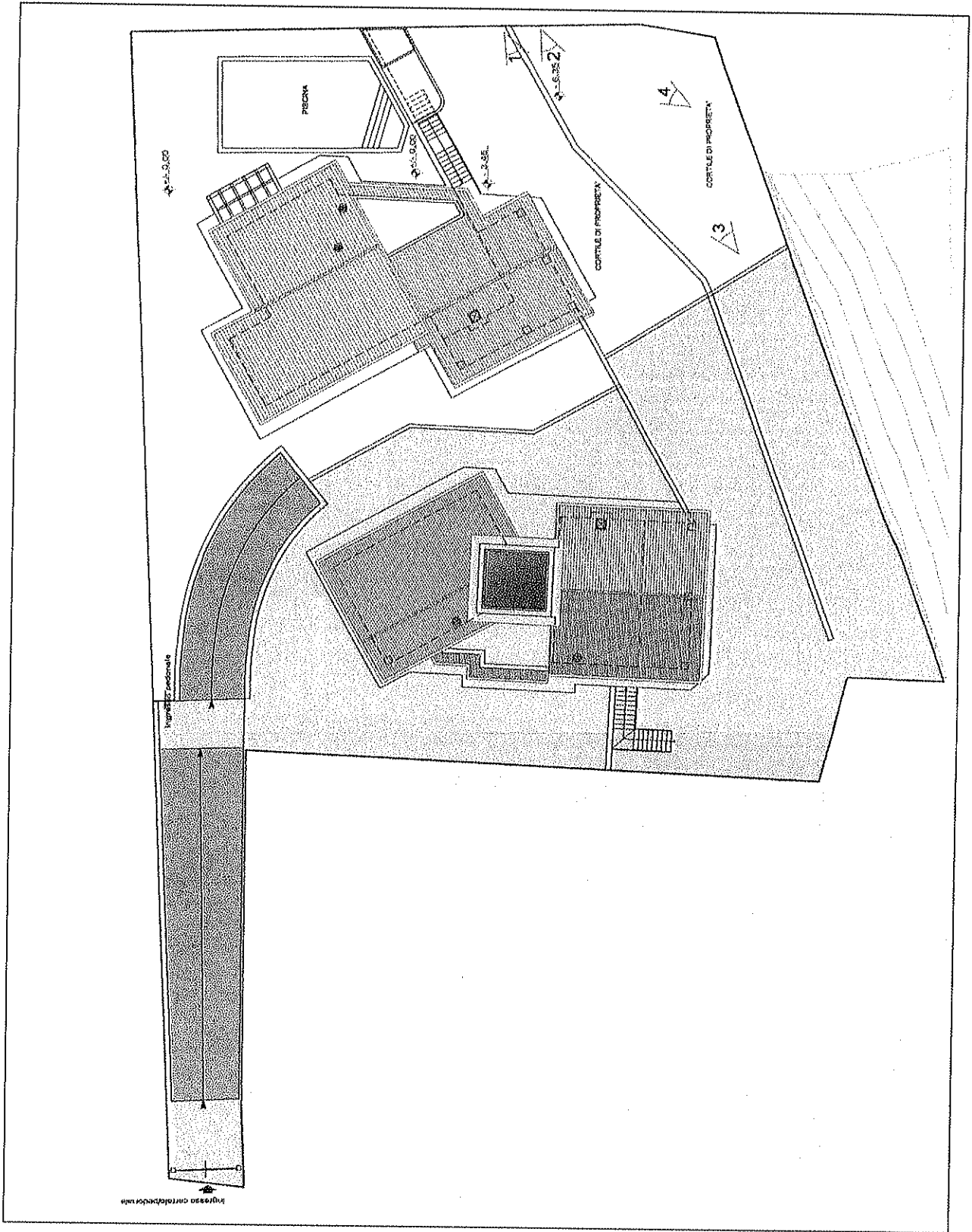


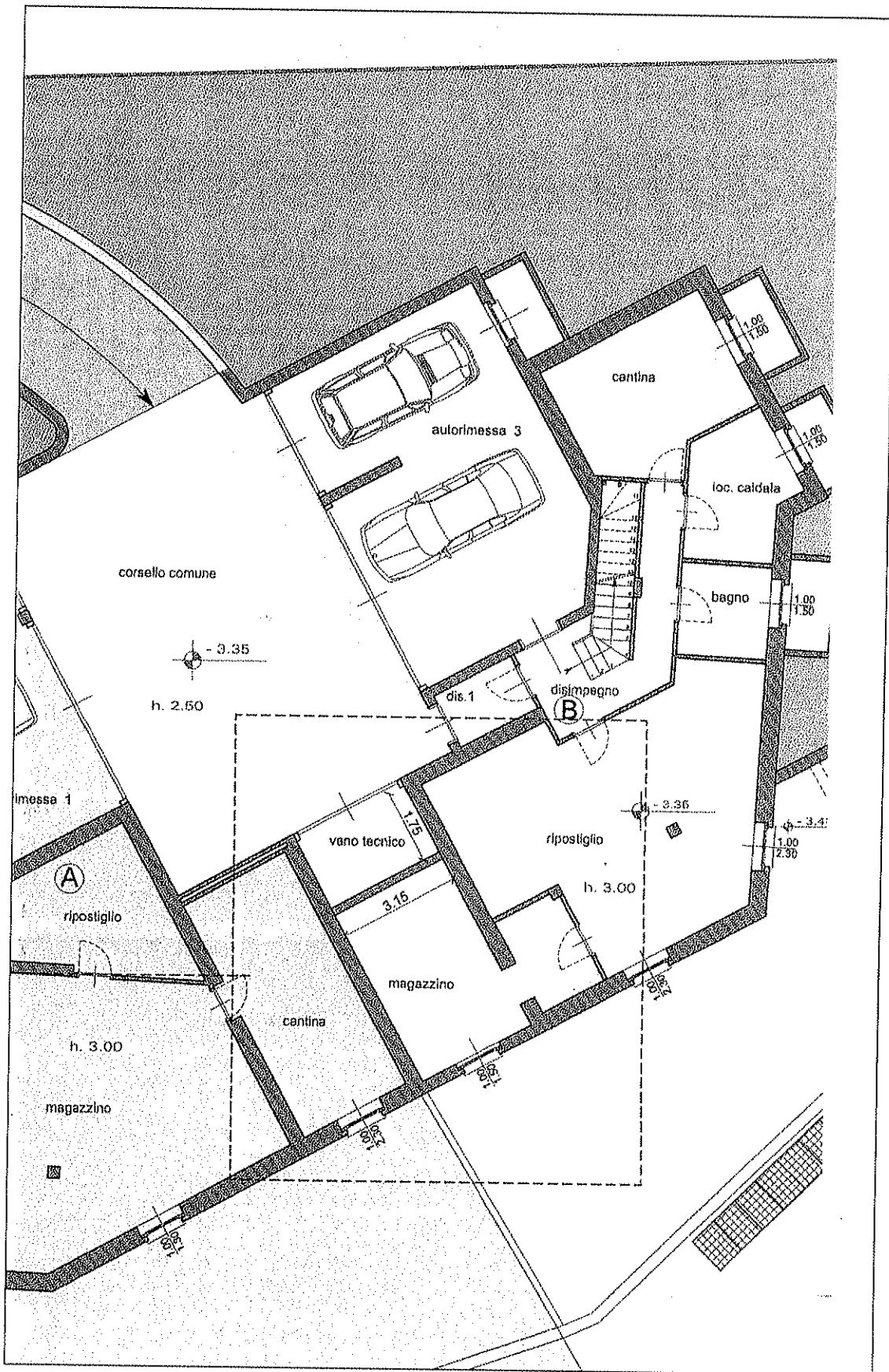
C.T.U

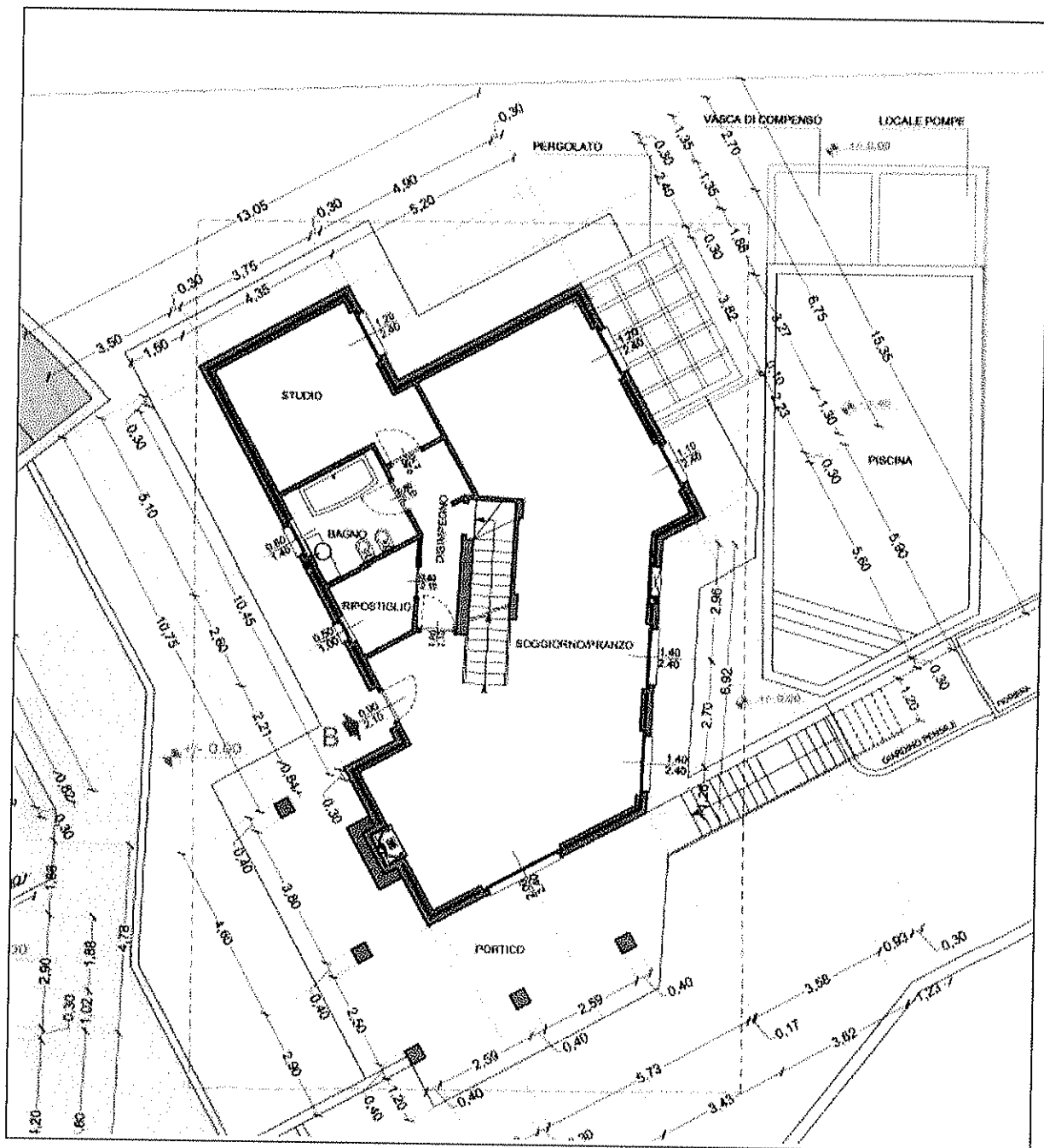
Arch. Marco Signanini 
Albo degli Architetti di Bergamo n. 2184

1. Pianta Prospetti sezioni
2. Planimetria catastale appartamento
3. Ricerca fotografica dintorni
4. Documentazione fotografica oggetto di stima fatta nel sopralluogo.

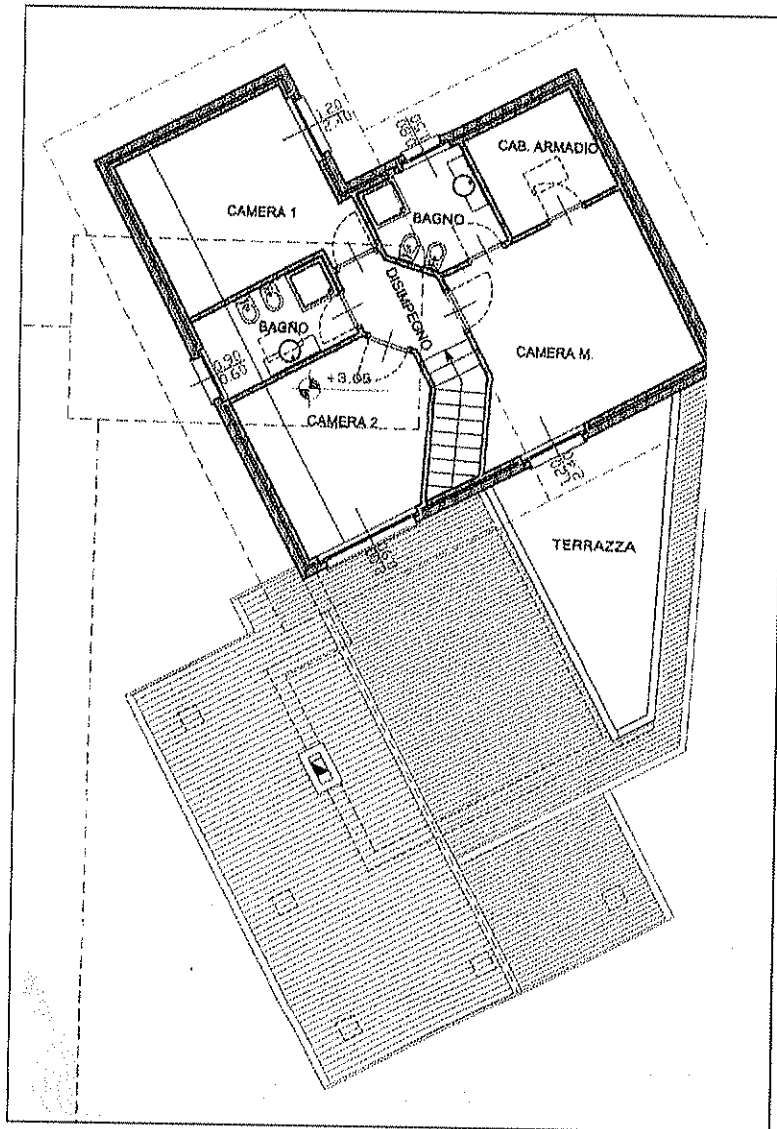




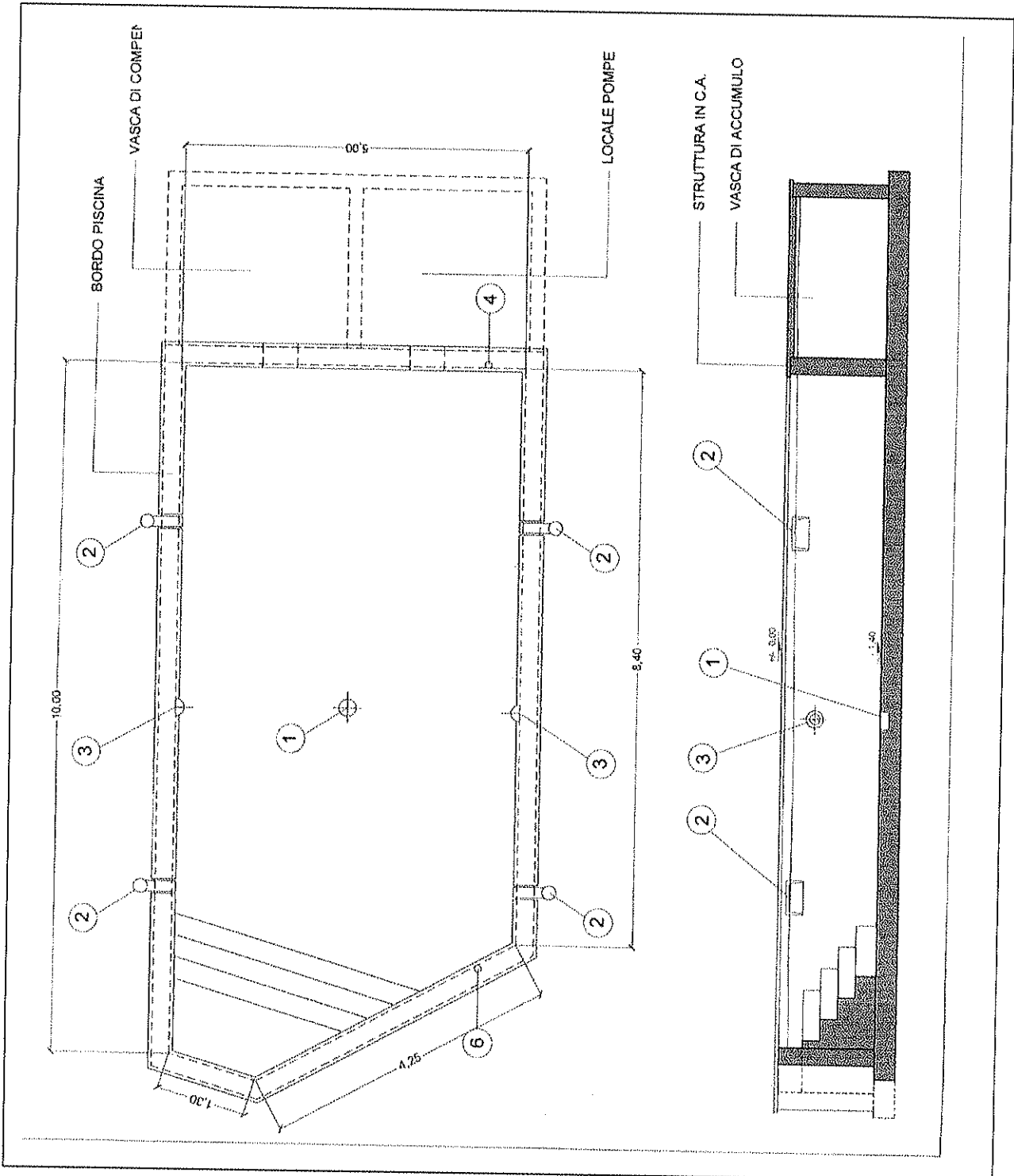




PIANTA PIANO TERRA

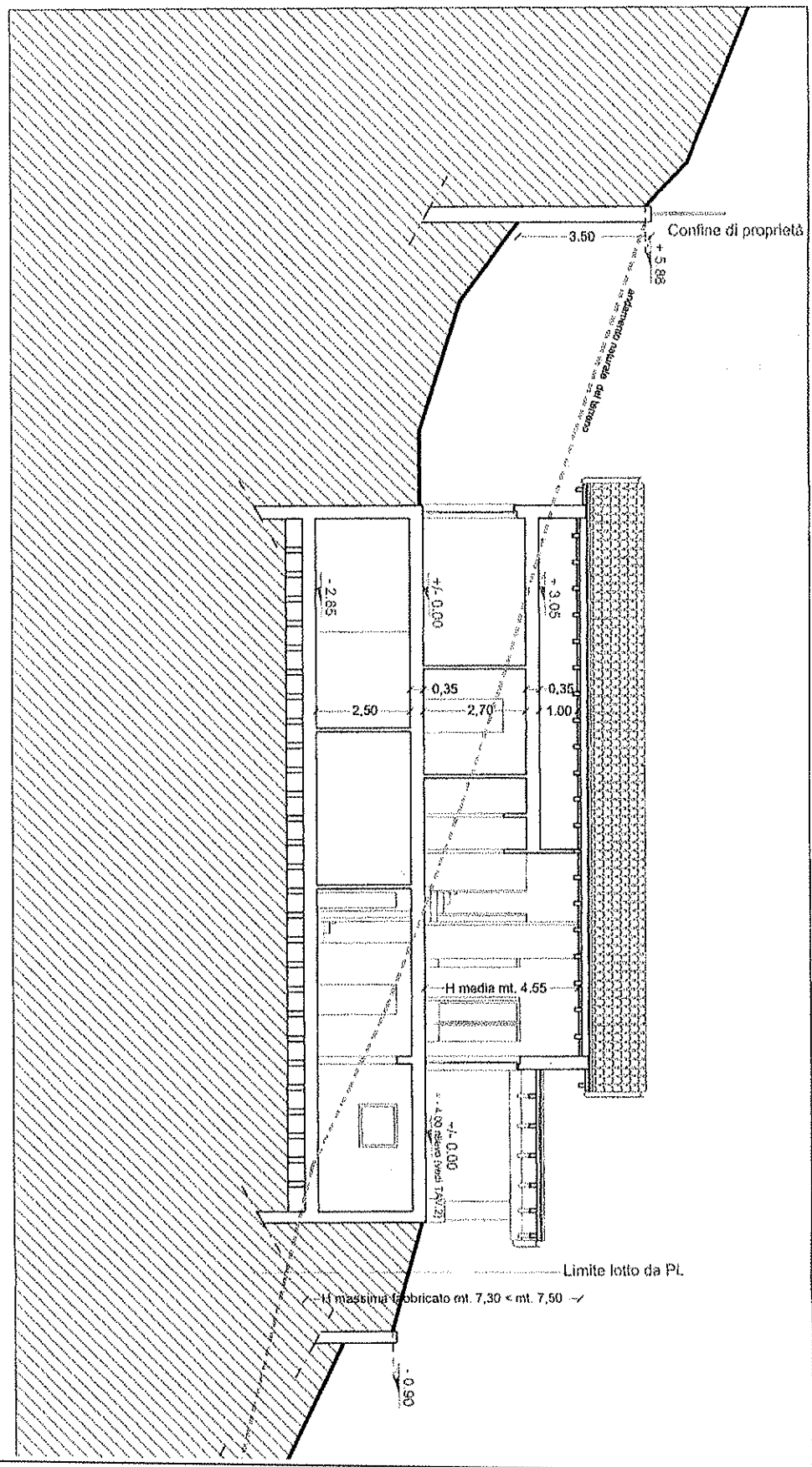


PIANTA PIANO PRIMO

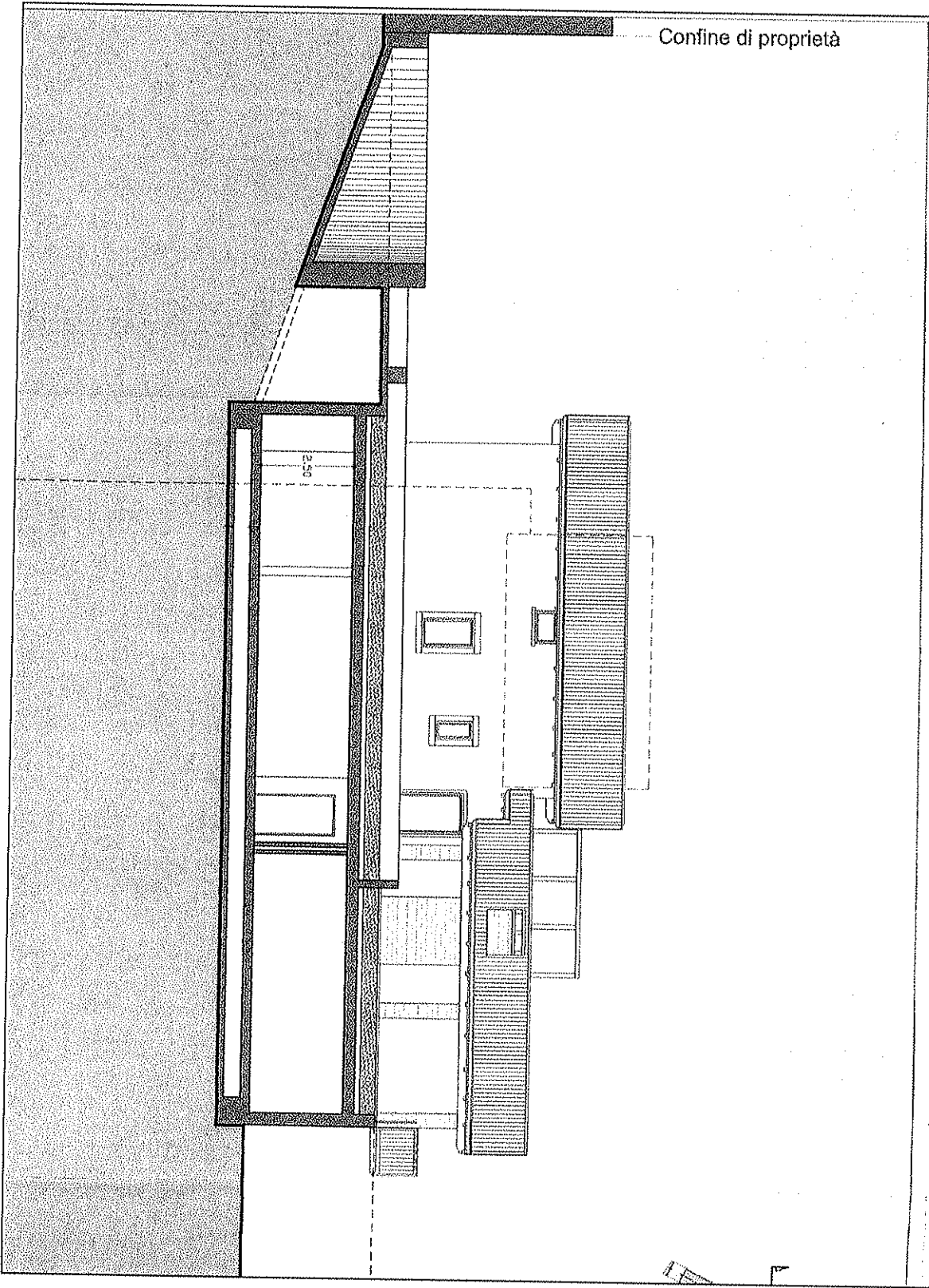


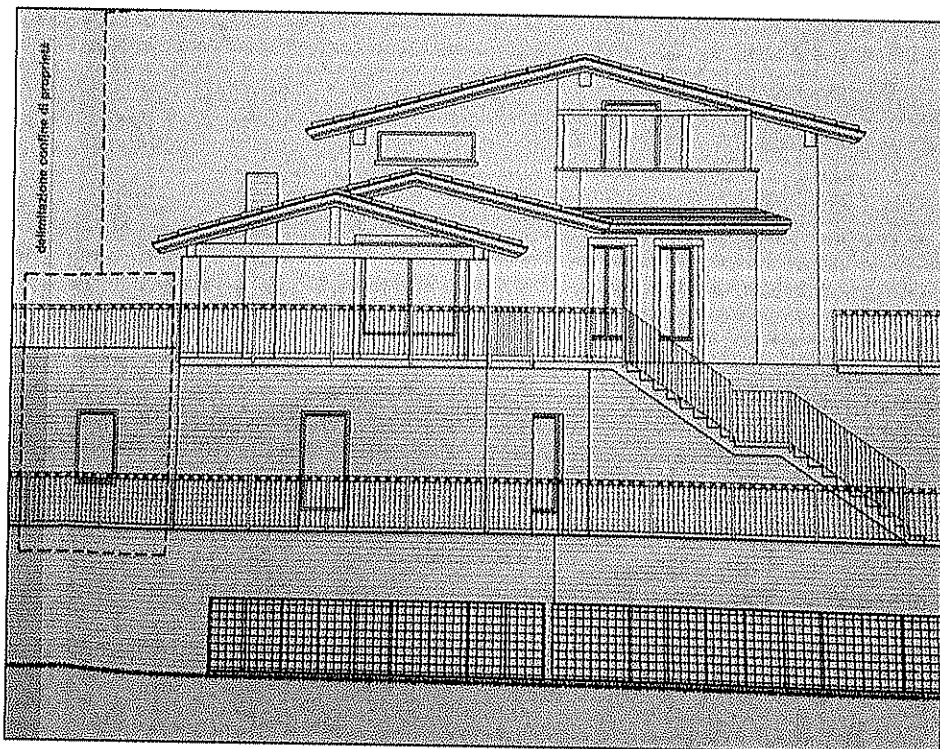
PISCINA

SEZIONE Y-Y' - edificio "B"

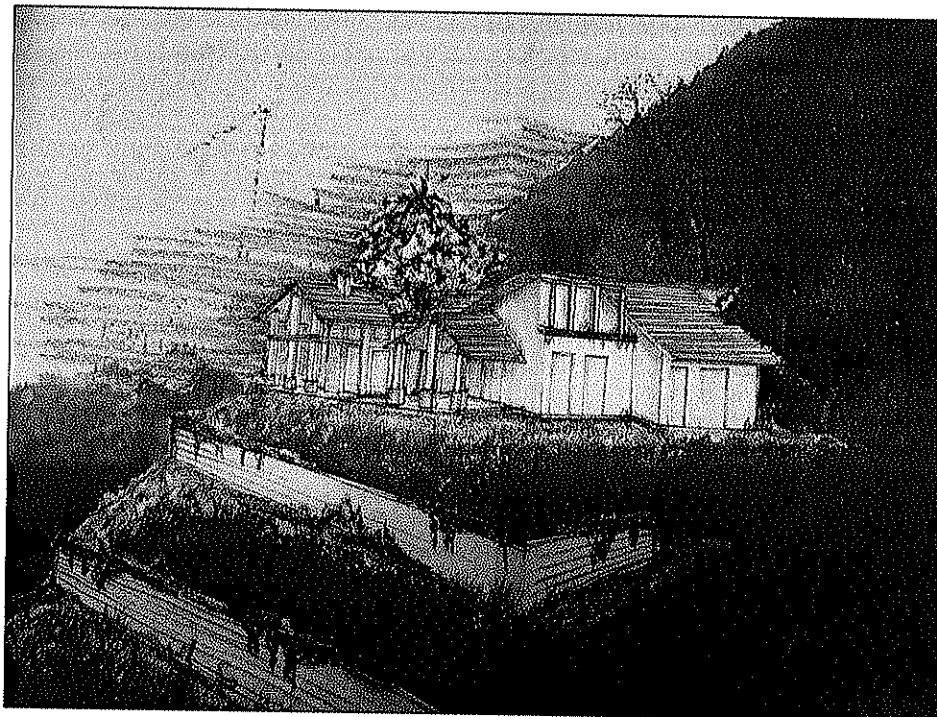


PROSPETTO SUD-OVEST - edificio "B"





Prospetto posteriore



Schizzo di progetto

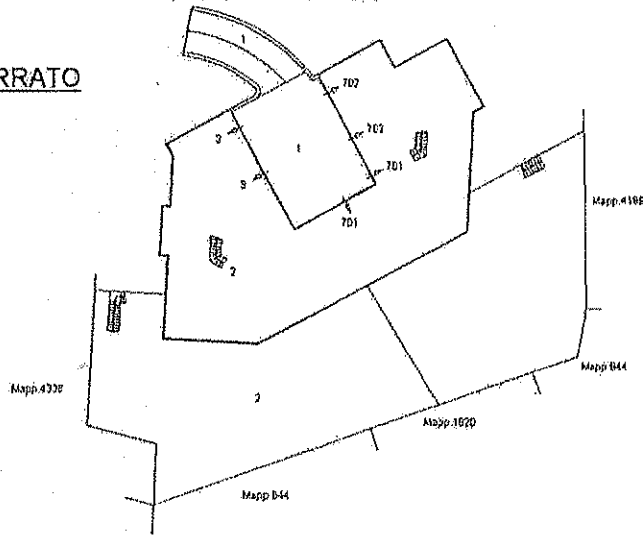
ELABORATO PLANIMETRICO

elaborato da:
Ing. Alberto
Pizzetti
Prestato all'albo:
Ingegneri
Via. Bergamo N. 3474

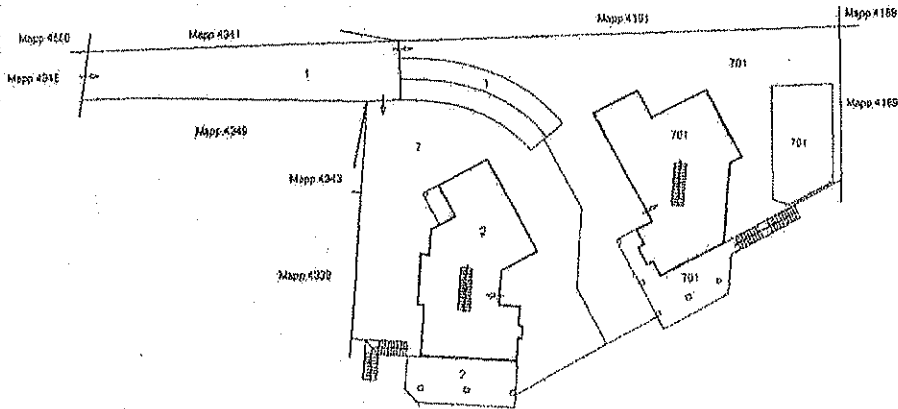
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Line di Sarpico		Protocollo n.	del
Comune: SA	Foglio: 3	Tipo Mappale n. 57480	del 20/02/2009
Estrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

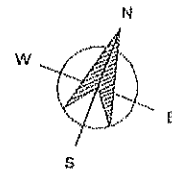
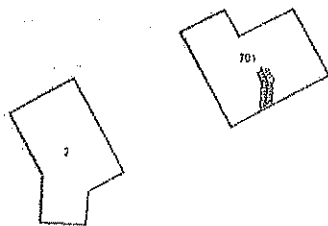
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n.
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarnico
Via Lombardia

div. 32/L

Identificativi Catastali:

Sezione: SA
Foglio: 3
Particella: 4900
Subalterno: 702

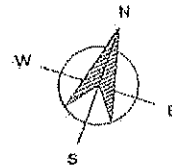
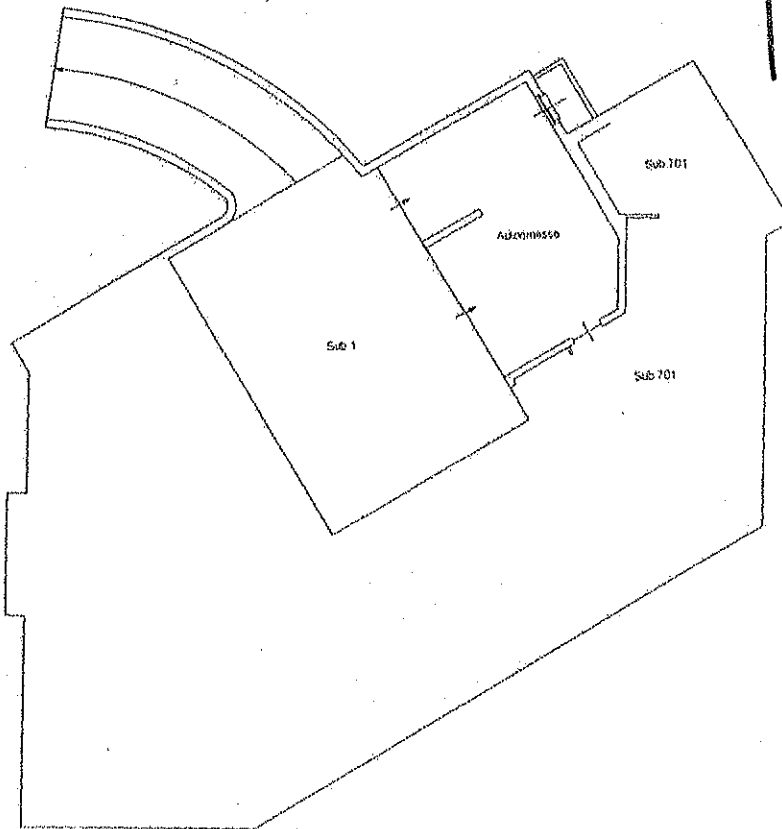
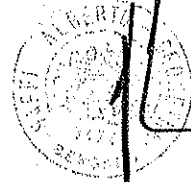
Compilata da:
Maffi Alberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo

N. 3474

na n. 1

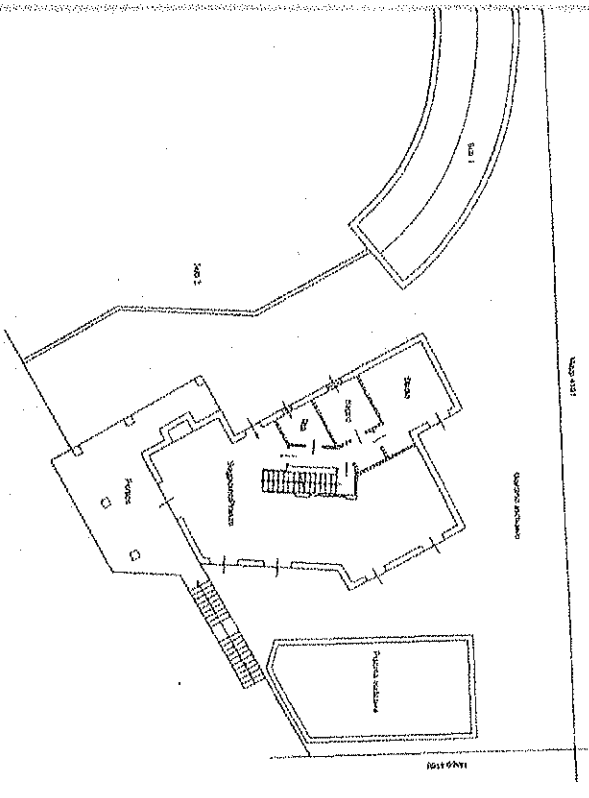
Scala 1:200

PIANO INTERRATO H=2.50

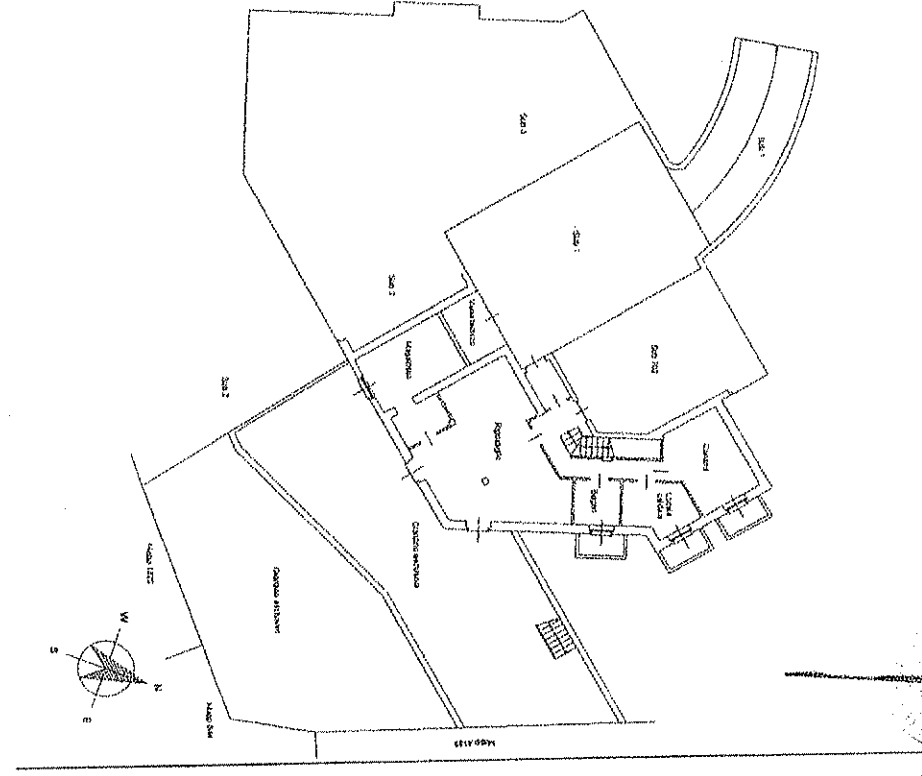


n. 1 scala 1:200	Agencia del territorio CASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Bergamo	Realizzazione protocollo n. del Statamento di n. 1. 9. 1a Comm. di Bergamo Via Lombardia n. 12/2	Identificazione Catastrale: Foglio: BA Particella: 209 Subalterno: 713	Compilata da: Ing. Alberto Zanetti all. 1/b) Disegnata: Prof. Bergamo n. 12/2
---------------------	--	---	---	--

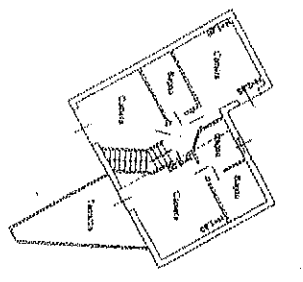
PIANO TERRA H=2.70



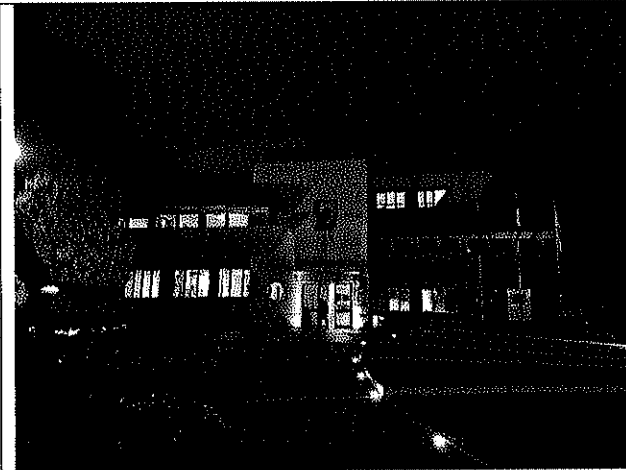
PIANO INTERRATO H=-3.00



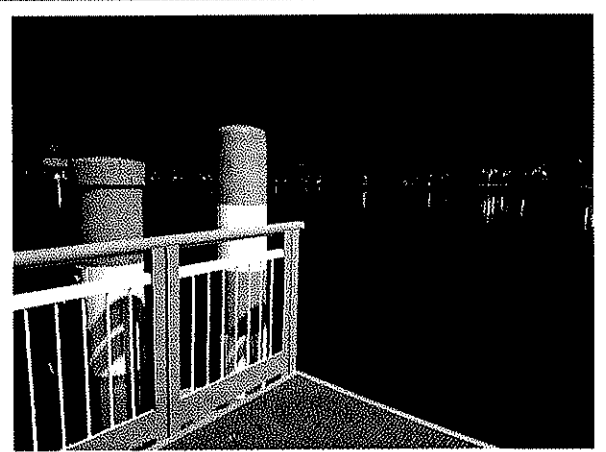
PIANO PRIMO



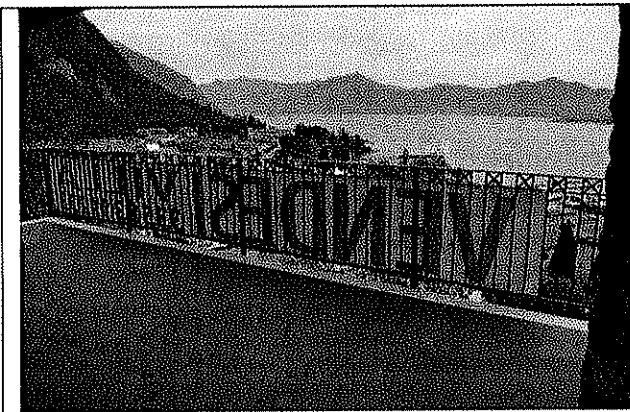
I Dintorni



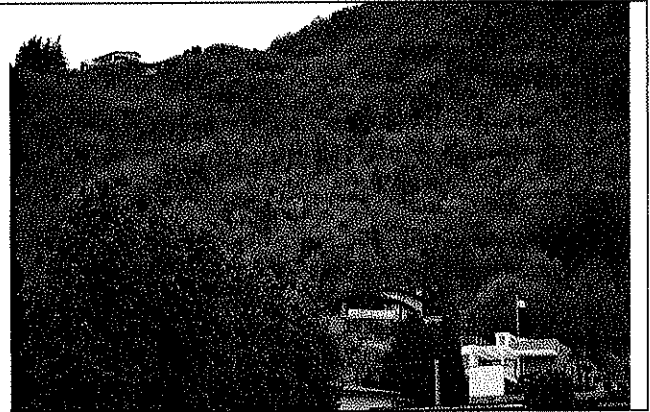
Il comune di Sarnico



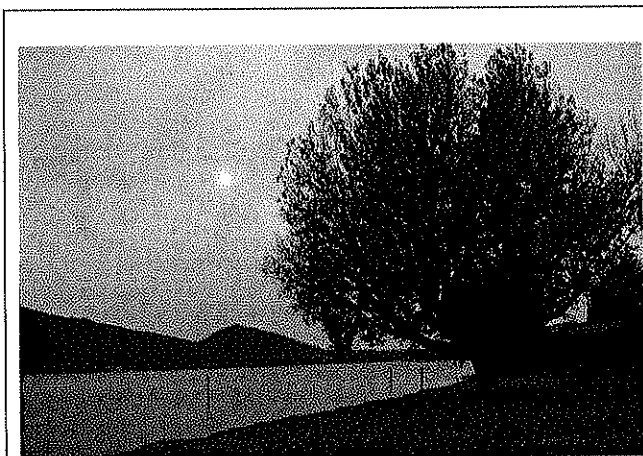
Il molo di Sarnico



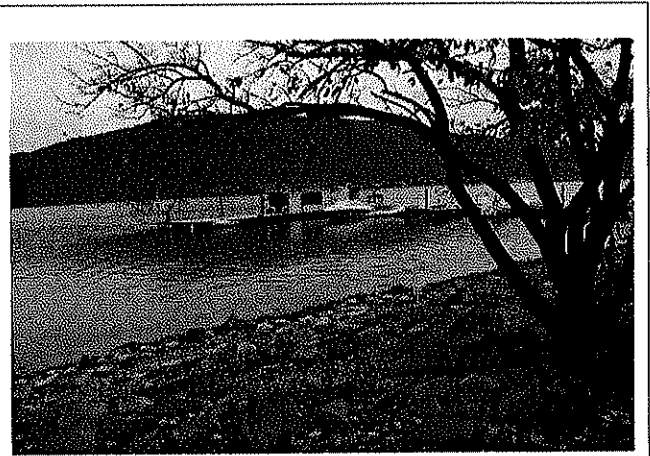
Il panorama dalla villa



la villa dal lago



Il lago



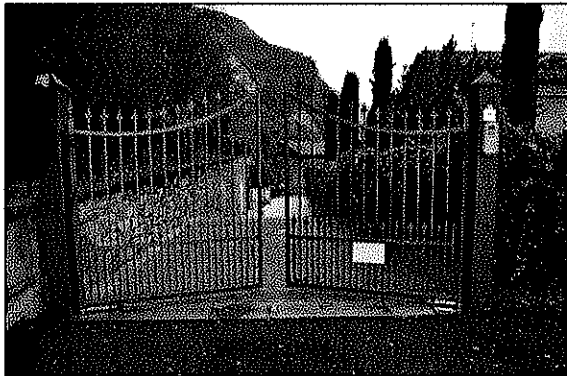
Allegato 4

Documentazione fotografica oggetto di stima fatta nel sopralluogo

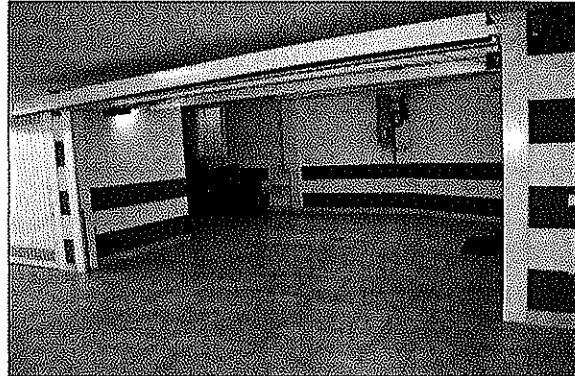


PLANIMETRIA

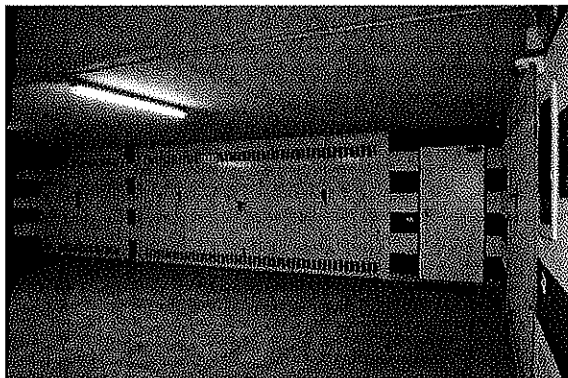
BOX



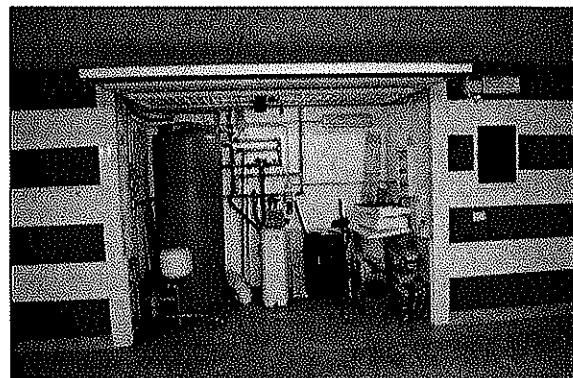
Ingresso ai lotti



Box

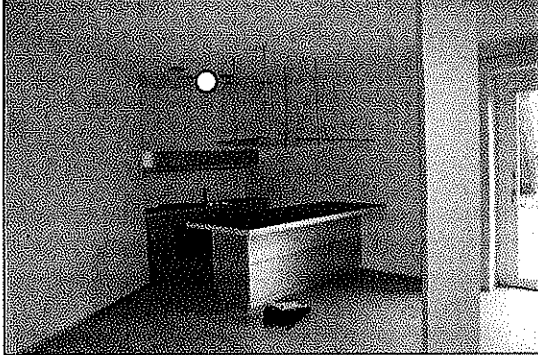


Corsello comune e ingresso seminterrato

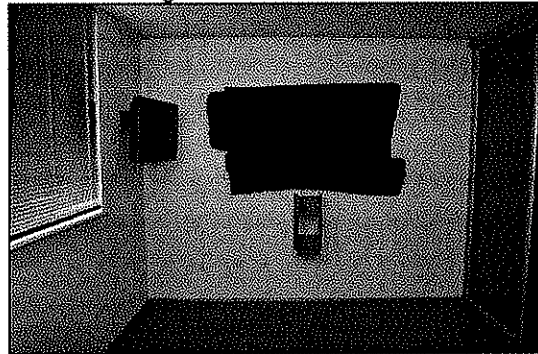
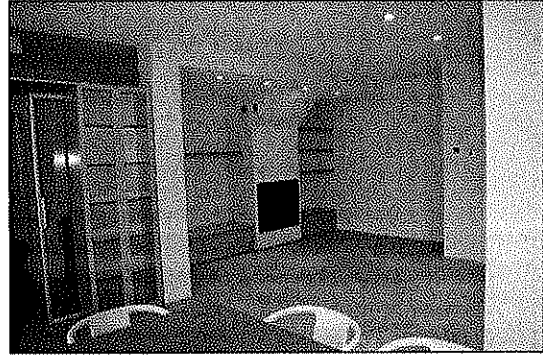


Cisterna

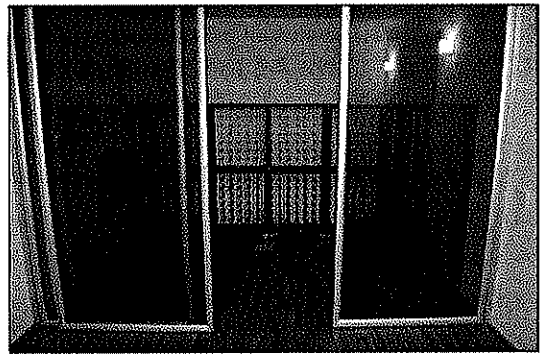
SEMINTERRATO



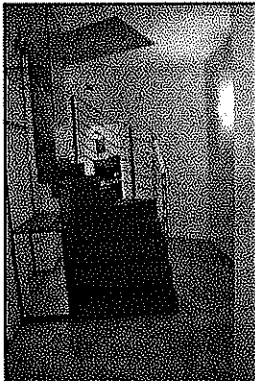
Salotto con angolo cottura



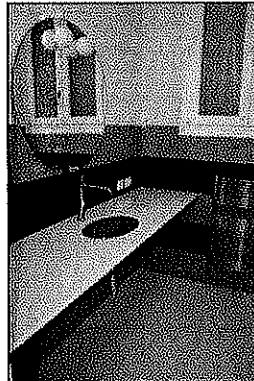
Locale tv



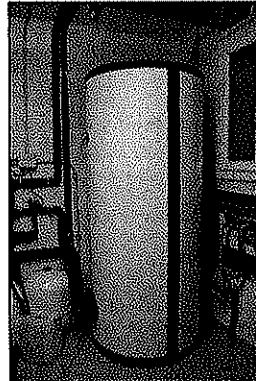
Locale vini



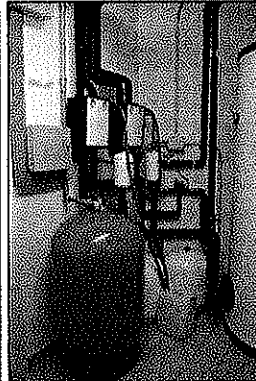
Corridoio e scale



Bagno



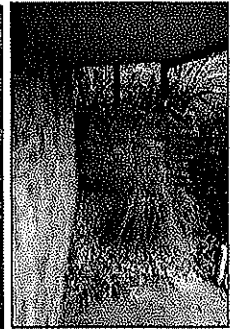
Locale caldaia



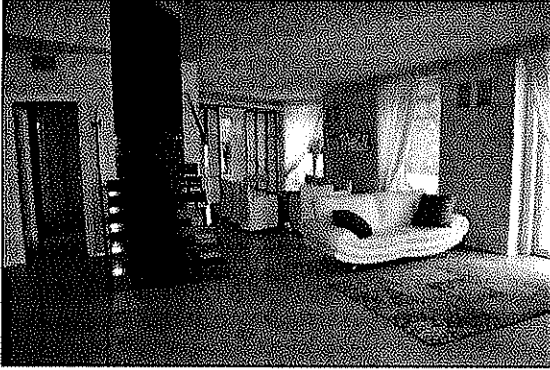
Locale archivio



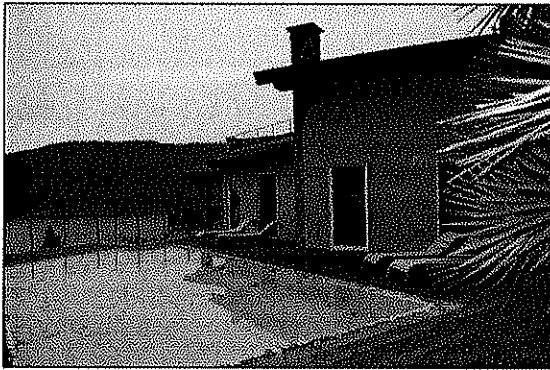
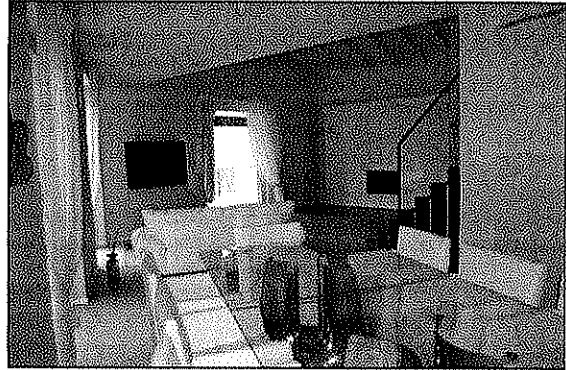
Giardino seminterrato



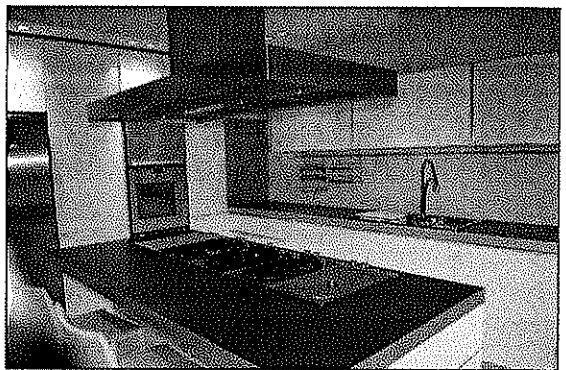
PIANO TERRA



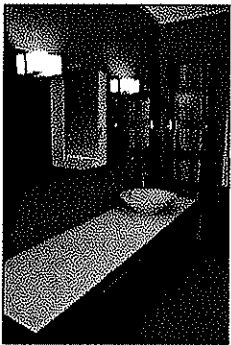
Salotto



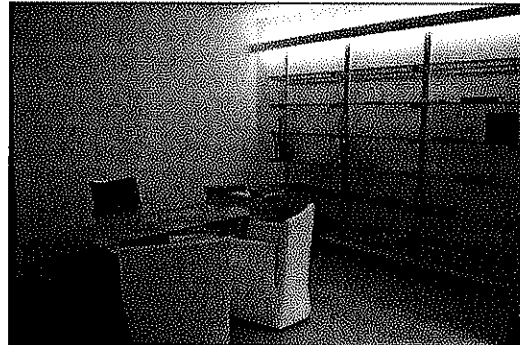
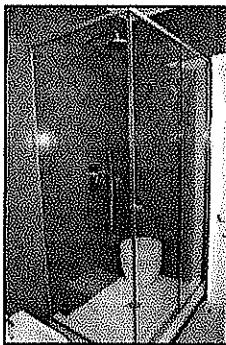
Piscina vista lago



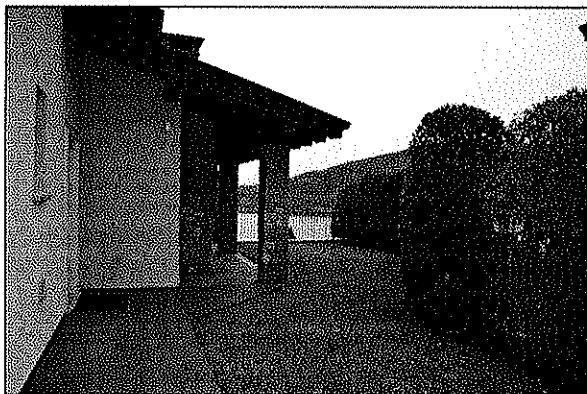
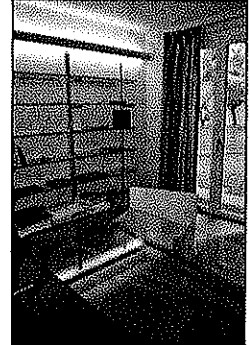
Cucina con isola



Bagno



Studio



Giardino vista lago



Vuista Portico dalla piscina

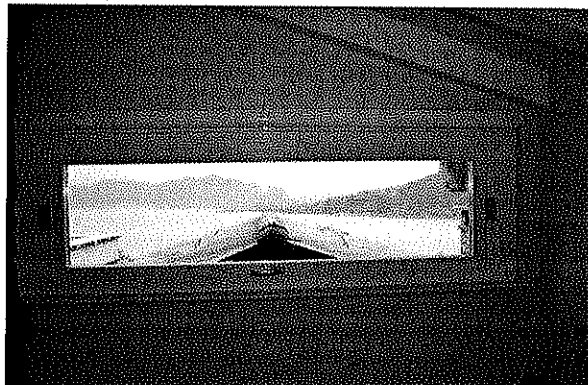
PIANO PRIMO



Scale



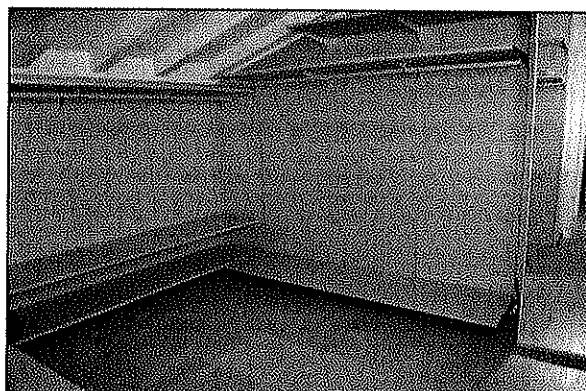
Cameretta



Vista lago



Bagno



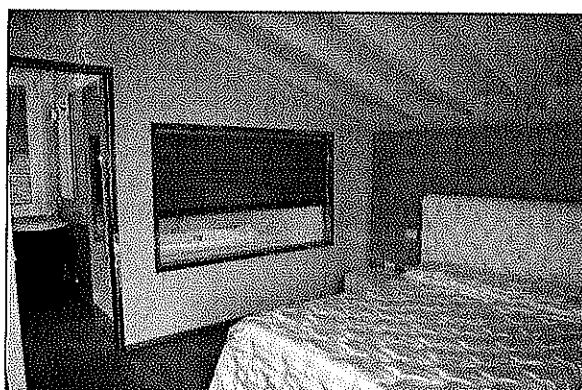
Stanza armadi



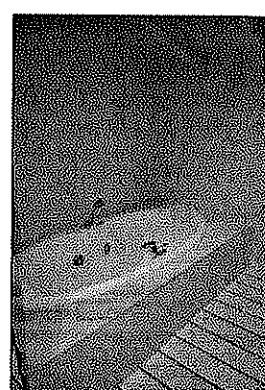
Terrazzo Camera matrimoniale



Terrazzo camera



Camera matrimoniale



Jacuzzi



Terrazzo visto dal basso



Ingresso piano terra