

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 362/2024**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA CARLA DAGA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperta alla stima:** Arch. Mariacristina Brembilla  
**Codice fiscale:** BRMMCR71A61A794Z  
**Partita IVA:** 02842450161  
**Studio in:** Via Talamone 7 - 24126 Bergamo  
**Telefono:** 339 3988711  
  
**Email:** mariacristina.brembilla@gmail.com  
**Pec:** mariacristina.brembilla@archiworldpec.it

Beni in **Adrara San Martino (BG)**  
Località/Frazione **Costa**  
Via Costa 90

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento in edificio bifamiliare con piccolo appezzamento di terreno

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con piccolo appezzamento di terreno .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con piccolo appezzamento di terreno .....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	7
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con piccolo appezzamento di terreno .....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	8
Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con piccolo appezzamento di terreno .....	8
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	9
Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con piccolo appezzamento di terreno .....	9
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	10
Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con piccolo appezzamento di terreno .....	10
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	10
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	10
Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con piccolo appezzamento di terreno .....	10
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	11
Corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con piccolo appezzamento di terreno .....	11
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	12
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	12
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	12
Criterio di stima .....	12
Fonti d'informazione .....	13
Valutazione corpi.....	13
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita .....	14

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA CARLA DAGA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 17-12-2024 alle 11.30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTA ESTIMATRICE

**Esperta alla stima:** Arch. Mariacristina Brembilla

**Data nomina:** 20-09-2024

**Data giuramento:** 23-09-2024

**Data sopralluogo:** 29-10-2024

**Cronologia operazioni peritali:** La sottoscritta, accettato l'incarico e prestato giuramento, dopo aver preso visione del fascicolo della procedura, ha provveduto a verificare la situazione catastale, ipotecaria, edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati alla luce delle richieste contenute nel mandato della Giudice dell'Esecuzione.

Si elencano di seguito sommariamente le operazioni peritali iniziali:

23.9.2024 Reperimento visure catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico.

07.10.2024 - 13.11.2024 Visure ipotecarie

10.10.2024 Richiesta atto notarile di provenienza presso Archivio Notarile e successivo rilascio in data 15.10.2024

15.10.2024 Richiesta certificati presso Ufficio Anagrafe Comunale

17.10.2024 Protocollazione richiesta di accesso agli atti presso Ufficio Tecnico Comunale

28.10.2024 Accesso atti presso Ufficio Tecnico Comunale

29.10.2024 Sopralluogo esterno ed interno con custode giudiziaria

11.11.2024 Rilascio certificato OMISSIS

Beni in **Adrara San Martino (BG)**  
Località/Frazione **Costa**  
Via Costa 90

## **Lotto: 001 - Appartamento in edificio bifamiliare con piccolo appezzamento di terreno**

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

**Identificativo corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con piccolo appezzamento di terreno.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Costa, Via Costa 90, Adrara S.Martino (BG)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

Note: Il medesimo diritto e quota di proprietà riguardano anche l'appezzamento di terreno censito a C.T. fg.9, mapp.4978.

**UNITA' ABITATIVA identificata al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS (BG), il OMISSIS c.f. OMISSIS Proprietà per 1/2 OMISSIS OMISSIS, nata a OMISSIS (BG), il OMISSIS c.f. OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di OMISSIS, foglio 27, particella 1636, subalterno 2, scheda catastale vedi allegato 3C alla presente perizia, indirizzo via Costa, 90, piano T, comune Adrara San Martino, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 69 mq. Totale escluse aree scoperte: 65 mq., rendita € 151,84

Derivante da: VARIAZIONE del 23/02/2015 Pratica n. BG0036302 in atti dal 23/02/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 22487.1/2015) VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/03/1996 in atti dal 23/11/1999, RETTIFICA CLASSAMENTO -INC.590/96- (n. W3401.2/1996), VARIAZIONE del 16/10/1986 in atti dal 24/10/1995, IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n. C/6252.1/1986) protocollo n.100022 del 24/11/1995 Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: Da nord in senso orario: a nord prospetto su area scoperta del fabbricato fg.27 di C.F. mapp.1636, a est affaccio su terreno fg.9 di C.T. mapp.4978, a sud edificio in aderenza di cui ai mapp.1637 e mapp.3079 fg.27 di C.F., a ovest in parte area scoperta di altre ragioni (mapp.1630) ed in parte area scoperta del fabbricato fg.27 di C.F. mapp.1636 comune sino a chiudere.

**TERRENO identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS (BG), il OMISSIS c.f. OMISSIS Proprietà per 1/2 OMISSIS OMISSIS, nata a OMISSIS (BG), il OMISSIS c.f. OMISSIS Proprietà per 1/2 OMISSIS, sezione censuaria Adrara San Martino, foglio 9, particella 4978, qualità Prato, classe 3, superficie catastale mq.60, reddito dominicale: € 0,17, reddito agrario: € 0,23

Derivante da: Frazionamento in atti dal 08.10.1990 (n.2082)

Confini: Da nord in senso orario: mapp.3178 per due lati, mapp.4880 e mapp.1636 sino a chiudere.

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

I dati catastali sono correttamente indicati nell'atto di pignoramento.

*Note generali: Constatata, in sede del sopralluogo, la presenza del numero civico attribuito all'unità immobiliare al piano rialzato (90) non riportato in visura catastale (snc), la sottoscritta ha effettuato una richiesta di inserimento del numero civico, con istanza inoltrata tramite "contact center" all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Bergamo (Istanza prot.n.23509557 del 12.11.2024) per una più corretta identificazione dell'immobile, in osservanza al quesito n.6 dell'incarico ricevuto dalla G.E. La visura aggiornata dell'immobile, con il n.civico corretto, sarà depositata nel fascicolo telematico della procedura non appena sarà resa disponibile ad avvenuta evasione della richiesta presentata.*

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

I beni oggetto di perizia sono posti nel territorio comunale di Adrara San Martino, posto ad un'altitudine di circa 350 metri, a circa 32 chilometri in direzione est da Bergamo, con circa 2200 abitanti. Situato nell'omonima piccola valle che, percorsa dal torrente Guerna si dirama dall'alta Valcalepio fino a raggiungere i colli di San Fermo, il comune fa parte della Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi. I beni oggetto di perizia sono posti in posizione estremamente periferica rispetto al centro del paese, a nord ovest in località Costa, posta sopra un'altura ad una quota di circa 600m slm raggiungibile da strade locali con caratteristiche montane. La zona non è dotata di negozi o altri servizi.

**Caratteristiche zona:** periferica collinare isolata

**Area urbanistica:** residenziale

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo

**Appartamento in edificio bifamiliare con piccolo appezzamento di terreno**

Trattasi di appartamento con accesso indipendente, inserito in edificio bifamiliare su due livelli, con piccolo appezzamento di terreno con esso NON direttamente comunicante, situati in posizione periferica ed isolata su un'altura rispetto al paese di Adrara San Martino.

L'edificio, costruito sul declivio, è posto all'interno di piccolo antico nucleo di case (la cui presenza è attestata già nelle mappe ottocentesche), con accesso in pendenza da via Costa, raccordato da una rampa carrabile con parte terminale curvilinea in cemento a spina di pesce, affiancata da scalinata a gradoni.

Le facciate sono in pietra a vista, il tetto presenta struttura a due falde in legno, con gronde in legno a vista e manto in tegole di laterizio. Le solette dei balconi sono in c.a. a vista con parapetti in elementi metallici.

Gli infissi sono in legno, con scuri ad ante anch'essi in legno, e specchiature in vetro semplice.

L'appartamento è posto al livello superiore del fabbricato (catastalmente indicato come piano rialzato) con accesso da cancellino pedonale in metallo verniciato a doppia anta e breve scala d'accesso (6 pedate, 7 alzate) che conduce al balcone da cui avviene l'ingresso.

L'interno si compone di soggiorno con piccolo angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera ed un locale guardaroba.

L'appartamento è libero su tre lati, con vedute su tutti i lati, ed in aderenza al fabbricato confinante sul quarto lato.

L'appartamento a fronte di una superficie lorda a pavimento di circa mq.63, a causa del consistente spessore delle murature perimetrali, sviluppa una superficie calpestabile di soli mq.43 circa.

I pavimenti sono in doghe di laminato effetto legno ad eccezione del bagno con pavimento e rivestimento in ceramica. Il bagno è completo di sanitari (lavandino, vaso, bidet, vasca con rubinetto doccia da cm.70x140).

Il terrazzo presenta piastrelle formato cm.10x20 e parapetto di altezza inferiore al metro (cm.94). Internamente all'alloggio, le due falde di copertura paiono controsoffittate con cartongesso, non lasciando intravedere la struttura lignea delle che è invece visibile esternamente in gronda. L'altezza interna è stata misurata

in circa da cm.294 ca. al colmo e cm.225 ca.ai lati.

Le porte interne sono in legno tinteggiate. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento.

Al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di una vecchia stufa nel locale soggiorno, di cui non è stato possibile accertare la conformità alle vigenti normative.

A lato del cancellino di ingresso sopradescritto una scala conduce ad un'area recintata (in parte a giardino, in parte pavimentata in porfido) che circonda su due lati l'appartamento sottostante (cfr. documentazione fotografica allegata alla presente perizia).

Lungo il perimetro del terrapieno a sostegno di tale area recintata la scala scende verso alcuni terreni (rispetto ai quali non è dato a sapere se vi siano diritti di passo o servitù) posti a valle e specificatamente verso l'appezzamento di terreno catastalmente identificato al fg.9 di C.T. mapp.4978, anch'esso oggetto di pignoramento e della presente perizia.

Il terreno dalla sagoma trapezoidale risulta pianeggiante per effetto della realizzazione di un terrazzamento con muro di sostegno in pietra a valle ed attualmente parzialmente delimitato da staccionata in legno perimetrale su tre lati. Una parte di detto terreno risulta occupata dal terrapieno di sostegno all'area recintata soprastante esterna al sub.1. All'interno del terrapieno e parallelamente allo stesso è stata riscontrata la presenza di un'intercapedine, ingombra di materiali vari, larga circa m.1.40 e di altezza pari a m.1.30 circa.

L'assetto sopradescritto dell'area scoperta annessa al fabbricato e del mappale di catasto terreni oggetto di pignoramento non trova riscontro negli elaborati edilizi e catastali.

Per le incongruenze rilevate si rinvia alla trattazione del paragrafo relativo alla conformità catastale dell'immobile.

Superficie complessiva di circa mq **63 (lordi appartamento escluso balcone), mq.60 catastali terreno**

E' posto al piano: Rialzato (appartamento)

L'edificio è stato costruito nel: 1890 circa (risultante esistente a tale data)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.65 circa (H media)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1 (nel declivio collinare)

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** I prospetti esterni dell'edificio si presentano in discrete condizioni, ad eccezione degli estradossi delle solette del balcone che presentano estese macchie di umidità, presumibilmente a causa di infiltrazioni d'acqua.

Gli interni dell'appartamento si presentano in carenti condizioni di manutenzione e conservazione, con specifico riferimento ai serramenti esterni, alla pavimentazione a doghe rovinata in più punti, alla presenza di tracce di umidità sulle spesse murature perimetrali. L'appezzamento di terreno e la sua recinzione si presentano in condizioni di carente manutenzione. Il terreno al momento del sopralluogo presentava accumuli di materiale edile di risulta e di sterpaglie che ne hanno reso difficile l'accesso e la verifica delle misure, resa ulteriormente complessa dalle differenti quote altimetriche dei due terrazzamenti.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>carenti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a. con rivestimento in materiale lapideo.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  Riferito limitatamente a: Scala di accesso all'appartamento al piano rialzato
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato.</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno e vetro semplice</b> protezione: <b>scuri</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>pietre parzialmente intonacate</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>carenti</b> Riferito limitatamente a: scala di accesso ai terreni posti a valle.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>laminato</b> condizioni: <b>carenti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>anta d'oscuro in legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>non verificabili</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>non verificabili</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1986
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Adrara S.Martino è stata rinvenuta certificazione relativa all'impianto elettrico (cfr.all.5B) rilasciata in data 30.8.1996 da ditta che ha "eseguito la verifica e controllo funzionalità impianto elettrico". Detta certificazione è stata presumibilmente rilasciata per il conseguimento del Certificato di Abitabilità.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Note</i>	Non esiste impianto di riscaldamento, come attestato anche da dichiarazione allegata alla richiesta di rilascio Certificato di Abitabilità.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 842 RC/1983**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: Trasformazione e ristrutturazione di fabbricato

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 10/03/1983 al n. di prot.

Rilascio in data 14/03/1983 al n. di prot. 842

Abitabilità/agibilità in data 28/03/1997 al n. di prot. 842

NOTE: Si segnala inizio lavori di ristrutturazione in data 01.02.1984 e fine lavori in data 15.02.1986.

Si segnala inoltre relazione di staticità di ristrutturazione (cfr.all.5B).

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con piccolo appezzamento di terreno.  
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Costa, Via Costa 90**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata alla Concessione Edilizia n.842RC del 14.03.1983 assunta come "stato legittimo" ai sensi dell'art.9, comma 1 bis, emerge l'assenza di porzione di divisorio tra cucina e soggiorno, una lieve traslazione della parete tra la camera e il soggiorno in direzione di quest'ultimo e l'attribuzione ad uso di seconda camera ad un locale che a causa della superficie (circa mq.7.30) e delle ridotte altezze non può essere adibito a tale uso in quanto in contrasto con le superfici e volumetrie minime previste dal Regolamento di Igiene Tipo della Regione Lombardia, ma può essere adibito ad accessorio di abitazione, quale ad esempio guardaroba o ripostiglio. Per quanto riguarda, invece, le altezze interne indicate nel permesso edilizio e presumibilmente considerate come misura dal pavimento alla struttura lignea del tetto (che risulta tamponato con cartongesso) si ritiene che le discrepanze riscontrate non costituiscano difformità, potendosi definire "tolleranze costruttive" ai sensi dell'art.34bis, lettera d-bis, del DPR 380/2001. Infatti, per effetto della legge 105/2024 di conversione del D.L.69/2024 (Decreto Salva Casa) è consentita la tolleranza del 6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari, come quella in esame, con superficie utile inferiore ai 60 mq. (superficie calpestabile nel caso in esame complessivamente calcolata in circa mq.43). Da ultimo, si riscontra la presenza di una portafinestra di accesso dal soggiorno al balcone, rappresentata sul prospetto allegato alla Concessione Edilizia n.842RC del 14.03.1983 come finestra. Si ritiene che tale difformità esterna, unitamente alle piccole difformità relative ai divisori interni sopra segnalate, siano classificabili come "tolleranze esecutive" ai sensi del comma 2-bis del sopracitato art.34-bis, tenendo conto anche del Certificato di Abitabilità rilasciato nel 1996, a seguito di sopralluogo del personale dell'ufficio tecnico comunale oltre che di verifica documentale. In base a tale recente disposto normativo "per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere."

Note generali: Le tolleranze esecutive, non costituendo violazione edilizia, sono soggette a dichiarazione da tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione edilizia asseverata allegata agli atti, come da articolo 34 bis, comma 2 bis.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con piccolo appezzamento di terreno.  
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Costa, Via Costa 90**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	.C.C.n.22 del 18.12.2018
Zona omogenea:	Ambiti del tessuto urbano consolidato comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a piccole unità monofamiliari o plurifamiliari
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 Ambiti di consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica (cfr.stralcio di N.T.A. allegato n.2C)

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento in edificio bifamiliare con piccolo appezzamento di terreno.  
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Costa, Via Costa 90**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'elaborato planimetrico in banca dati catastale datato 07.10.1986 risulta incompleto per la mancata rappresentazione del cortile comune e di eventuali porzioni esclusive. Tuttavia una parte di tale area cortilizia risulta recintata ed attualmente utilizzata come area esclusiva dell'appartamento sottostante l'appartamento oggetto di pignoramento. L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, insistente sul mapp.1636, pare confinare direttamente con il mapp.4978. Attualmente, invece, il terrazzamento recintato utilizzato dal sub.1, risulta occupare con il suo terrapieno parte dello stesso mappale 4978. Per quanto riguarda la planimetria catastale dell'appartamento, in sede di sopralluogo, a fronte di un impianto distributivo e dimensionale dei locali sostanzialmente conforme, ha rilevato l'assenza in loco di una porzione di tavolato atta al contenimento della cucina, una leggera traslazione della parte della camera verso il soggiorno e l'indicazione di una seconda camera da letto che non può definirsi tale per assenza dei requisiti di legge in ordine alle superfici minime dei locali da destinarsi ad a tale uso dettati dal Regolamento di Igiene tipo della Regione Lombardia.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Si esprime in questa sede la sola spesa indicativa prevedibile per la sola prestazione tecnica di variazione catastale per aggiornamento della planimetria, non essendo al momento possibile stimare i costi degli accertamenti in merito alla definizione di eventuali aree esclusive da riportarsi sull'elaborato planimetrico e degli accertamenti necessari al fine della regolarizzazione delle incongruenze rilevate a carico del mappale di Catasto Terreni oggetto di Pignoramento.</i>	€ 400,00
<b>Totale oneri: € 400,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: L'elaborato planimetrico in banca dati catastale datato 07.10.1986, riportato come allegato 3D alla presente perizia, risulta incompleto per la mancata rappresentazione del cortile comune e di eventuali porzioni esclusive. L'elaborato, infatti, si limita a rappresentare il perimetro dell'involucro dell'edificio, rappresentante i due piani, e ad indicare nell'elenco "sub.3 Bene comune non censibile (cortile)". Tuttavia una parte di tale area scoperta del mapp.1363 risulta recintata ed attualmente utilizzata come area esclusiva dell'appartamento posto al piano S1, sottostante l'appartamento oggetto di pignoramento. Dall'osservazione della mappa vigente di Catasto Terreni (cfr.all.3A), inoltre, l'edificio insistente sul mapp.1636, pare confinare direttamente con il mapp.4978 di C.T.. Nello stato attuale dei luoghi, invece, il terrazzamento recintato utilizzato dal sub.1 come cortile di pertinenza, risulta occupare con il suo terrapieno parte dello stesso mappale 4978, riducendone la profondità. Si veda in tal senso la documentazione grafica e fotografica di cui all'all.4. Non essendo in possesso della documentazione notarile, catastale ed edilizia relativa all'appartamento sottostante quello oggetto di perizia ed a sue eventuali pertinenze, e non potendovi accedere per misurazioni approfondite (in quanto lo stesso immobile risulta chiuso e abitato saltuariamente secondo informazioni assunte in sede di sopralluogo), la sottoscritta si limita in questa sede a riportare i riscontri eseguiti e le possibili ipotetiche deduzioni suffragate dalla documentazione tecnica e fotografica allegata alla presente perizia. Si precisa che il disegno delle aree esterne di cui all'allegato 4B ha il solo scopo di evidenziare le incongruenze rilevate tra la raffigurazione in mappa del terreno pignorato ed il terrazzamento che occupa l'area recintata attualmente utilizzata a servizio dell'appartamento sottostante quello pignorato. Per una rappresentazione più precisa e puntuale, sarebbe necessario rilievo topografico con strumentazione GPS vista anche l'ubicazione su quote altimetriche differenti, oltre che la consultazione di atti e documenti inerenti l'appartamento sottostante a quello pignorato con costi e tempistiche al momento non facilmente ipotizzabili. Per quanto riguarda la planimetria catastale dell'appartamento, in sede di sopralluogo, a fronte di un impianto distributivo e dimensionale dei locali sostanzialmente conforme, è stata rilevata l'assenza in loco di una porzione di tavolato atta al contenimento della cucina, una leggera traslazione della parte della camera verso il soggiorno e l'indicazione di una seconda camera da letto che non può definirsi tale per assenza dei requisiti di legge in ordine alle superfici minime dei locali da destinarsi ad a tale uso dettati dal Regolamento di Igiene tipo della Regione Lombardia.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/07/1997 al 30/11/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto di compravendita OMISSIS acquistava la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo in Adrara San Martino, censita al C.F. al fg.27, mapp.1636, sub.2, da potere di OMISSIS, nato ad OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/07/1997 al 30/11/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto di compravendita OMISSIS acquistava la piena proprietà della "porzione di terreno adibito a giardino pertinenziale" identificata e censita al C.T. fg.9, mapp.4978 (già fg.9, mapp.3178/B) da potere di OMISSIS, proprietari ciascuno per la quota indivisa di 1/2.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/11/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con tale atto gli attuali proprietari acquistavano la piena proprietà dell'unità abitativa identificata e censita al C.F. fg.27, mapp.1636, sub.2 e la "porzione di terreno adibito a giardino pertinenziale" identificata e censita al C.T. fg.9, mapp.4978.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/11/2001 ai nn. OMISSIS in data 06/12/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 129.000,00; Importo capitale: € 86.000,00; Note: La formalità riguarda entrambi i beni oggetto di perizia (unità abitativa identificata e censita al C.F. fg.27, mapp.1636, sub.2 e la "porzione di terreno adibito a giardino pertinenziale" identificata e censita al C.T. fg.9, mapp.4978).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 09/07/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 30/07/2024 ai nn. OMISSIS; La formalità riguarda entrambi i beni oggetto di perizia (unità abitativa identificata e censita al C.F. fg.27, mapp.1636, sub.2 e la "porzione di terreno adibito a giardino pertinenziale" identificata e censita al C.T. fg.9, mapp.4978).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento in edificio bifamiliare con piccolo appezzamento di terreno

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

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

**Identificativo corpo:** Appartamento in edificio bifamiliare con piccolo appezzamento di terreno  
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Adrara San Martino (BG), Via Costa 90

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non risultanti.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non risulta costituzione di Condominio, trattandosi di due sole unità immobiliari.

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non risulta accessibile per presenza di gradini di accesso essendo l'edificio costruito su declivio e trovandosi l'accesso a quota rialzata rispetto all'area pavimentata antistante. Per ulteriori dettagli si rinvia ad elaborato grafico e documentazione fotografica.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** La certificazione energetica prot.16001-000025/11 registrata in data 28.11.2011, originariamente allegata all'atto di provenienza, risulta scaduta in data 28.11.2021.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento in edificio bifamiliare con piccolo appezzamento di terreno

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00
Bacone su due lati inclusa scala d'accesso	sup lorda di pavimento	20,00	0,33	6,60
		<b>83,00</b>		<b>69,60</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Accessori:**

1. Terreno fg.9 mapp.4978	<p>Posto al piano Secondo livello sottostrada Sviluppa una superficie complessiva di 60 (catastali) - qualità prato mq Destinazione urbanistica: Ambiti del tessuto urbano consolidato Valore a corpo: € <b>6.000 (diconsi seimila euro)</b> Note: Come già argomentato in perizia, per quanto è stato possibile accertare in loco, l'appezzamento di terreno appare oggi definito da un terrapieno a valle con soprastante staccionata in legno e rete metallica e parzialmente occupato a monte dal terrapieno soprastante, che pare inglobarne una porzione di superficie. Tale discrepanza si evince dal confronto tra la mappa vigente di Catasto Terreni di cui all'allegato 3A (che rappresenta il mapp.4978 in aderenza al fronte del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata) e le fotografie e la planimetria di cui all'allegato n. 4 alla presente perizia.</p>
---------------------------	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'appartamento oggetto di perizia, per le sue caratteristiche distributive e dimensionali, non appare comodamente divisibile. Per l'appezzamento di terreno, di modesta estensione e valore, l'eventuale divisione potrebbe non essere conveniente, in quanto a fronte di spese tecniche per il frazionamento ed il chiarimento delle questioni relative al terrazzamento del livello superiore, difficilmente ne conseguirebbe un aumento di valore delle porzioni derivate.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

La stima dell'unità immobiliare ad uso abitativo è stata eseguita secondo le indicazioni del mandato, esplicitate al punto n.9 dell'incarico, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale ed individuando il valore per metro quadro e complessivo.

Il metodo comparativo adottato ha comportato dapprima la consultazione dei valori unitari €/mq. ricorrenti nel Comune di Adrara San Martino, come da stralci di listini immobiliari e valori OMI riportati all'allegato 7. Contestualmente è stata inoltre effettuata una ricerca tra le pubblicazioni di annunci di vendita e consultando agenti immobiliari della zona, per verificare il valore di unità immobiliari analoghe nel medesimo territorio e/o in comuni limitrofi.

Oltre alle peculiarità della tipologia edilizia (casa rustica bifamiliare di antiche origini), sono stati tenuti in considerazione aspetti che contribuiscono alla valorizzazione dell'immobile, quali l'ubicazione in un contesto paesaggistico collinare ben preservato a pochi km da Bergamo, in posizione isolata ma all'interno di un piccolo nucleo di case adiacenti l'una all'altra.

Sono stati oggetto di attenta valutazione le finiture esterne ed interne, l'aspetto distributivo interno, gli impianti, lo stato di conservazione.

In generale hanno influito positivamente nella stima dell'immobile e delle sue pertinenze i seguenti fattori:

- l'ubicazione in edificio di due sole unità abitative con accesso indipendente;
- il triplo affaccio con buone vedute e l'ubicazione in contesto collinare;
- le caratteristiche architettoniche, distributive e tipologiche dell'edificio con prospetti in pietra a vista e tetto in legno e il discreto stato di conservazione degli esterni.

Hanno influito, invece, negativamente i seguenti fattori:

- l'assenza di impianto di riscaldamento;
- l'assenza di autorimessa e/o posto auto a servizio dell'abitazione;
- l'assenza di servizi pubblici ed esercizi commerciali nella zona;
- la distanza dal centro urbano di Adrara San Martino e la scomoda accessibilità viabilistica;
- la scarsa attrattiva immobiliare e turistica della zona;
- il carente stato di manutenzione e conservazione degli interni a causa di manifestazioni di umidità;
- la ridotta superficie e volumetria dei locali.

Come parametri orientativi sono stati presi in considerazione i valori (€/mq.) riportati per immobili residenziali ubicati nel Comune di Adrara San Martino (BG) sul "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2023", 29ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

Detta pubblicazione riporta per unità immobiliari residenziali a Adrara San Martino i seguenti parametri medi, riferiti perlopiù alla tipologia di appartamenti:

- per appartamenti non recenti (21-50 anni) un valore minimo di 500 €/mq. ed un massimo di 700 €/mq.;
- Inoltre, è stata consultata la pubblicazione "Valore casa osservatorio immobiliare – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.16-2023) che, con riferimento al Comune di Adrara San Martino, riporta i seguenti parametri medi:

- per immobili residenziali non recenti (15-40 anni) un valore minimo di € 700 ed un massimo di € 800;

Sono state, inoltre, consultate le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2023, 2° semestre) che per abitazioni di tipo economico nel territorio di Adrara San Martino, con stato conservativo normale, indica valori di mercato compresi tra un minimo di € 730 ed un massimo di € 850.

Per la consultazione delle tabelle riportanti detti valori si rinvia all'allegato n.7 alla presente perizia.

La stima dell'appezzamento di terreno è stata eseguita a corpo sulla base della consistenza catastale, delle

caratteristiche e dello stato d'uso constatate in loco e delle criticità legate alla corretta definizione del perimetro dello stesso. In particolare l'appezzamento di terreno, di forma trapezoidale in parte a prato in parte usato come area di deposito ad uso dell'abitazione, non è di facile accesso e non è direttamente collegato all'abitazione. Pertanto, pur essendo pianeggiante per effetto del terrapieno, non risulta di facile fruizione. Per quanto riguarda le criticità legate alla corretta definizione del perimetro del mapp.4978 fg.9 di C.T. si rinvia ai paragrafi relativi alla descrizione degli immobili e alla conformità catastale.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Adrara San Martino (BG);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Adrara San Martino (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet:

[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

[www.idealista.it](http://www.idealista.it)

Agenzie immobiliari

Valori OMI.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Si rimanda al paragrafo "Criteri di stima"..

### 12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento in edificio bifamiliare con piccolo appezzamento di terreno. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Terreno fg.9 mapp.4978  
Adrara San Martino (BG), Via Costa 90**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	63,00	€ 820,00	€ 51.660,00
Bacone su due lati inclusa scala d'accesso	6,60	€ 820,00	€ 5.412,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.072,00
Valore corpo			€ 57.000,00
Valore accessori			€ 6.000,00
Valore complessivo intero			€ 63.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.000,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in edificio bifamiliare con piccolo appezzamento di terreno	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Terreno fg.9 mapp.4978	69,60	€ 63.000,00	€ 63.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-€ 5.670,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 400,00
Arrotondamento	+€ 70,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 57.000,00
Valore diritto e quota	€ 57.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 57.000,00
---	-------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Esente IVA.

**Allegati**

ALL.1 CERTIFICATI

1A n.2 Certificati contestuali di OMISSIS

1B OMISSIS

ALL.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

2A Inquadramento territoriale: foto aeree

2B Inquadramento urbanistico: P.G.T. Documento di Piano stralcio TAV.2 Evoluzione insediativa

2C Inquadramento urbanistico: P.G.T. Piano delle Regole Vigente stralcio TAV.3A ed estratto N.T.A. art.24

ALL.3 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3A Mappa vigente di Catasto Terreni

3B Mappa Cessato Catasto Terreni

3C Planimetria catastale unità abitativa C.F. fg.27, mapp.1636, sub.2

3D Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

3E Visura storica con intestati C.F. fg.27, mapp.1636, sub.2

3F Visura storica con intestati C.T. fg.9, mapp.4978

3G Avvenuta ricezione richiesta di Variazione Dati Immobile  
tivo "23509557" Contact Center Catasto dell'Agenzia delle Entrate

numero identifica-

ALL.4 RILIEVO FOTOGRAFICO E PIANTA STATO ATTUALE

4A Rilevo fotografico

4B Pianta stato attuale

ALL.5 DOCUMENTAZIONE CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

5A Concessione Edilizia n.842 R.C., n.365 P.G. del 14.03.1983 con stralcio elaborati grafici

5B Licenza di abitabilità n.pratica 842, del 28.03.1997 corredata di richiesta con riscontro sopralluogo, dichiarazione assenza riscaldamento, dichiarazione di staticità e di conformità dell'impianto elettrico

ALL.6 ATTO NOTARILE E VISURE IPOTECARIE

6A Atto di compravendita notaia dott. Roberta Coccia n.59153 Rep./3588 Racc. del 30.11.2011 e relativa nota di trascrizione

6B Nota di iscrizione ipoteca volontaria del 30.11.2011 in data 06.12.2011 n.12032 R.P./n.60721 R.G.

6C Nota di trascrizione del 01.08.1997 n.19743 R.P./n.25638 R.G atto di compravendita notaio dott. Francesco Frassoldati n.169199 Rep. del 14.07.1997

6D Nota di trascrizione del 01.08.1997 n.19744 R.P./n.25639 R.G atto di compravendita notaio dott. Francesco Frassoldati n.169199 Rep. del 14.07.1997

ALL.7 RIFERIMENTI STIMA

7A Estratto da "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2023", 29ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

7B Estratto da "Valore casa & terreni osservatorio immobiliare 2023" – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.16-2023)

7C Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate per immobili residenziali (O.M.I. 1° semestre 2024)

All.A Perizia con omissione dati sensibili

All.B Succinta

All.C Scheda di controllo

All.D Foglio riassuntivo identificativi catastali beni periziati

16-11-2024

L'Esperta alla stima  
**Arch. Mariacristina Brembilla**

