



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 365/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Vincenzo Del Giacco
Codice fiscale: DLGVCN62L30L411O
Studio in: Via Guarneiro 14 - 20056 Trezzo sull'Adda
Telefono: 02-90963566
Email: vincenzo@studiodelgiacco.it
Pec: delgiacco.6206@oamilano.it



Beni in **Adrara San Martino (BG)**Località/Frazione
Via Berlinga, 5**INDICE****Lotto: 001 - Villa Unifamiliare Adrara San Martino (BG)**

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



Lotto: 002 - Terreno di accesso alla Villa Unifamiliare-Adrara San Martino (BG)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
Corpo: Strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1	13
2. DESCRIZIONE	13
DESCRIZIONE GENERALE	13
Corpo: Strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1	14
3. PRATICHE EDILIZIE	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	15
Corpo: Strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: Strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: Strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
Corpo:	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: Strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	16
Corpo: Strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1	16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione	17
Valutazione corpi	17
Adeguamenti e correzioni della stima	18
Prezzo base d'asta del lotto	18

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervenuto: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Vincenzo Del Giacco



Beni in **Adrara San Martino (BG)**
Via Berlinga, 5



Lotto: 001 - Villa Unifamiliare Adrara San Martino (BG)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villa unifamiliare.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Berlinga, 5

Note: Trattasi di abitazione unifamiliare con autorimessa.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Ulteriori informazioni sul debitore:

Abitazione di cui al fg. 15 mapp.7304 sub.1 ed autorimessa di cui al fg. 15 mapp.7304 sub.2

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 15, particella 7304, subalterno 1, indirizzo Via Berlinga, 5, piano S1-T-1, comune Adrara San Martino, categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie 219mq, rendita € 834,08

Confini: Da Nord a Sud in senso orario: -mapp.6077 -mapp.6075 -mapp.835 -mapp.6079 -mapp.6583 -mapp.7303

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 15, particella 7304, subalterno 2, indirizzo Via Berlinga, 5, piano S1, comune Adrara San Martino, categoria C/6, classe 2, consistenza 178mq, superficie 199mq, rendita € 303,37

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

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è una villa unifamiliare posta in zona collinare in area periferica. L'accesso all'immobile avviene dalla via comunale, tramite strada sterrata privata ed in proprietà con terze persone.

Caratteristiche zona: periferica collinare

Area urbanistica: Ambito collinare e pedemontano a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto di Orio al Serio 33km, Casello autostradale di Palazzolo Sull'Oglio 13km, Ospedale di Sarnico 5,5km



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di unità immobiliare residenziale unifamiliare posta in zona collinare distribuita su due piani fuori terra ed un piano interrato. Dal porticato al piano terra si accede all'ingresso dell'unità dove abbiamo, a sinistra una zona giorno ed a destra la cucina ed una zona notte. Il vano scala che collega i piani, porta al piano primo dove abbiamo il reparto notte composto da due camere da letto ed un bagno, oltre a tre balconi. Al piano interrato vi sono locali di servizio quali una lavanderia, un ripostiglio, il locale caldaia ed un'ampia autorimessa.

Le finiture sono di buon livello.

Superficie complessiva di circa mq **1.121,05**

E' posto al piano: T-1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 2004-2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: fg.15 mapp.7304 sub.1-2 ; ha un'altezza utile interna di circa m. h.2,70m al PT e P1 e h.2,55m/2,15m al PS1

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali di manutenzione sono buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005/2012
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità in data 09/11/2012
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Epoca di realizzazione/adequamento	2005/2011
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità in data 01/12/2011
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note generali impianti: L'immobile è dotato di pannello solare termico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria con accumulo di 100litri. E' presente cisterna interrata per il recupero dell'acqua piovana da 11000litri. E' presente bombola GPL per riscaldamento con contabilizzatore, questa in condivisione con l'immobile adiacente di proprietà di OMISSIS, fratello dell'esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Permesso di Costruire 2565/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/2004 al n. di prot. 597

Rilascio in data 05/08/2005 al n. di prot. R.C.2565/2004 R.G.2591

Abitabilità/agibilità in data 11/12/2012 al n. di prot. 4401

Numero pratica: DIA 55/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE AL PDC 2565/2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/12/2005 al n. di prot. 3639
 Abitabilità/agibilità in data 11/12/2012 al n. di prot. 4401

Numero pratica: Permesso di Costruire 2803/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: OPERE DI COMPLETAMENTO E ULTIMAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/07/2010 al n. di prot.

Rilascio in data 06/08/2010 al n. di prot. R.C2803/2010 R.G.2616

Abitabilità/agibilità in data 11/12/2012 al n. di prot. 4401

Numero pratica: SCIA S32/2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 06/11/2013 al n. di prot. 3997

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Villa unifamiliare.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Berlinga, 5

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo sono state riscontrate irregolarità nella distribuzione interna e nelle aperture esterne del vano scala.

Regolarizzabili mediante: P.E. in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
P.E. in sanatoria	€ 3.500,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Villa unifamiliare.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Berlinga, 5

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Villa unifamiliare.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Berlinga, 5

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo sono state riscontrate irregolarità nella distribuzione interna al piano terra, piano primo ed al piano interrato. Al piano interrato vi è una modifica anche nelle aperture esterne.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: modifica della distribuzione interna al piano terra, al piano primo ed al piano interrato, oltre ad una modifica delle aperture al piano interrato.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento catastale	€ 750,00
Totale oneri: € 750,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di altro.

Note: L'immobile è stato edificato dall'esecutato.

Titolare/Proprietario: OMISSIS . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di divisione a favore e contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di divisione a favore e contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione a favore di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS contro OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di donazione da OMISSIS

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa unifamiliare

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: Villa unifamiliare

Abitazione in villini [A7] sito in Adrara San Martino (BG), Via Berlinga, 5

I beni non sono gravati da censo.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non si configura condominio.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: In fase di vendita dovrà essere iscritta servitù di passo carrabile e pedonale perpetua contro il sul Mapp. 6056 a favore degli immobili oggetto della presente perizia, specificatamente ai Mapp. di cui al C.F. Fg. 15 Mapp.7304 sub.1 e sub. 2 oltre che ai Mapp. di cui al C.T. Fg.9 Mapp.6583, 6387 e 6388

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Villa unifamiliare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le consistenze sono state dedotte dalle planimetrie catastali in atti

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	173,40	1,00	173,40
Abitazione piano interrato	sup lorda di pavimento	50,10	0,70	35,07
Terrazze	sup lorda di pavimento	21,40	0,25	5,35
Balconi	sup lorda di pavimento	5,40	0,33	1,78
Portici	sup lorda di pavimento	31,30	0,25	7,83
Area esterna	sup lorda di pavimento	640,95	0,10	64,10
Autorimessa	sup lorda di pavimento	198,50	0,50	99,25
		1.121,05		386,77

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non si ritiene divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima di tipo comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

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: Immobiliare.it.

12.3 Valutazione corpi:

Villa unifamiliare. Abitazione in villini [A7]

Adrara San Martino (BG), Via Berlinga, 5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 425.458,00.

Sulla Base dei valori OMI il valore risulterebbe pari a 1100,00€/mq, sulla base della tabella MCA e dei comparabile allegati il valore al mq sarebbe pari a 1021,00€/mq con un discostamento del 2.35% pertanto si ritiene congruo confermare il valore dell'unità pari a 425458,00€ con valore al mq pari a 1100,00€/mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	173,40	€ 1.100,00	€ 190.740,00
Abitazione piano interrato	35,07	€ 1.100,00	€ 38.577,00
Terrazze	5,35	€ 1.100,00	€ 5.885,00
Balconi	1,78	€ 1.100,00	€ 1.958,00
Portici	7,83	€ 1.100,00	€ 8.613,00
Area esterna	64,10	€ 1.100,00	€ 70.510,00
Autorimessa	99,25	€ 1.100,00	€ 109.175,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 425.458,00
Valore Finale			€ 425.458,00
Valore corpo			€ 425.458,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 425.458,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 425.458,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villa unifamiliare	Abitazione in villini [A7]	386,77	€ 425.458,00	€ 425.458,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 42.545,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.250,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 378.662,20

Valore diritto e quota

€ 378.662,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 378.662,20



Lotto: 002 - Terreno di accesso alla Villa Unifamiliare-Adrara San Martino (BG)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1.

sito in Via Berlinga, 5

Note: Trattasi di quota indivisa di 1/2 di n.3 mappali che costituiscono l'accesso all'abitazione di cui al lotto n.1.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS , sezione censuaria Adrara San Martino, foglio 9, particella 6583, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 14mq, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,06

Confini: Da Nord a Sud in senso orario -mapp.7303 -mapp.7304 -mapp.6079 -mapp.3987

Note: OMISSIS e OMISSIS proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS , sezione censuaria Adrara San Martino, foglio 9, particella 6387, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 24mq, reddito dominicale: € 0,20€, reddito agrario: € 0,11€

Confini: Da Nord a sud in senso orario -mapp. 7303 -mapp. 6583 -mapp. 6388

Note: OMISSIS e OMISSIS proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS , sezione censuaria Adrara San Martino, foglio 9, particella 6388, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 75mq, reddito dominicale: € 0,64€, reddito agrario: € 0,33€

Confini: Da Nord a Sud in senso orario -mapp. 7303 -mapp. 6387 -mapp. 6081 -mapp. 6056

Note: OMISSIS e OMISSIS proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

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

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di strada di accesso all'abitazione unifamiliare di cui al lotto n.1 per la quota indivisa di 1/2 suddiviso n.3 mappali. L'accesso al bene avviene dalla via comunale, tramite strada sterrata privata ed in proprietà con terze persone.

Caratteristiche zona: periferica collinare

Area urbanistica: Ambito collinare e pedemontano a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto di Orio al Serio 33km, Casello autostradale di Palazzolo Sull'Oglio 13km, Ospedale di Sarnico 5,5km



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **Strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1**

Trattasi di strada di accesso all'abitazione unifamiliare di cui al lotto n.1 per la quota indivisa di 1/2 suddiviso n.3 mappali.

La strada ha finitura in battuto di cemento.

L'accesso al bene avviene dalla via comunale, tramite strada sterrata privata ed in proprietà con terze persone.

il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia piana

Tessitura prevalente nessuna

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali di manutenzione sono buone. Il bene è una strada di accesso ad unità residenziali e si presenta con una finitura in battuto di cemento.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI



3. PRATICHE EDILIZIE**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1.
sito in Via Berlinga, 5**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1.
sito in Via Berlinga, 5**

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1.
sito in Via Berlinga, 5**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si segnala che i tre mappali sono attualmente accatastati al Catasto Terreni ma sono effettivamente ad uso strada/corsello di disimpegno dei mapp. 7303 e 7304. E' necessaria la regolarizzazione per accatastamento al NCEU.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Accatastamento dei mapp. 6387, 6388 e 6583 dal Catasto Terreni al NCEU.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento Caastale	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di altro.

Note: L'immobile è stato edificato dall'esecutato

Titolare/Proprietario: OMISSIS . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di divisione a favore e contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di divisione a favore e contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione a favore di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS contro OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di donazione da OMISSIS

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

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1

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: Strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1

sito in Adrara San Martino (BG), Via Berlinga, 5

I beni non sono gravati da censo.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non si configura condominio.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: In fase di vendita dovrà essere iscritta servitù di passo carrale e pedonale perpetua contro il sul Mapp. 6056 a favore degli immobili oggetto della presente perizia, specificatamente ai Mapp. di cui al C.F. Fg. 15 Mapp.7304 sub.1 e sub. 2 oltre che ai Mapp. di cui al C.T. Fg.9 Mapp.6583, 6387 e 6388

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le consistenze sono state dedotte dai dati catastali in atti.

Accessori:

Strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1 1. Terreno Fg.9 Mapp.6583	Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq Valore a corpo: € 1400 Note: Trattasi di strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1
Strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1 2. Terreno Fg.9 Mapp. 6387	Sviluppa una superficie complessiva di 24 mq Valore a corpo: € 2400 Note: Trattasi di strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1
Strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1 3. Terreno Fg.9 Mapp.6388	Sviluppa una superficie complessiva di 75 mq Valore a corpo: € 7500 Note: Trattasi di strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il bene non si ritiene divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Trattasi di quota indivisa di 1/2 di n.3 mappali che costituiscono l'accesso all'abitazione di cui al lotto n.1 ed all'immobile di cui al Fg.15. Mapp.7303.(questo non oggetto della presente procedura)

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

Stima di tipo comparativo

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

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: Immobiliare.it.

12.3 Valutazione corpi:

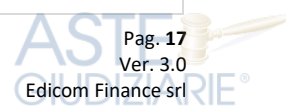
**Strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1. Terreno Fg.9 Mapp.6583, con annesso Terreno Fg.9 Mapp. 6387, con annesso Terreno Fg.9 Mapp.6388
Adrara San Martino (BG), Via Berlinga, 5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore Finale			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 11.300,00
Valore complessivo intero			€ 11.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.650,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Strada di accesso alla villa unifamiliare di cui al lotto n.1	Terreno Fg.9 Mapp.6583, con annesso Terreno Fg.9 Mapp. 6387, con annesso Terreno Fg.9 Mapp.6388	0,00	€ 11.300,00	€ 5.650,00



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.130,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 8.670,00

Valore diritto e quota € 4.335,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **8.670,00**

14-01-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Vincenzo Del Giacco