

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 187/2025

PROMOSSA DA

"OMISSIS"

CONTRO

"OMISSIS"

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Francesco Facchinetti
Codice fiscale: FCCFNC63H01E704I
Studio in: Via San Maurizio 14/B - 24065 Lovere
Telefono: 035-960673
Fax: 035-960673
Email: info@inggfacchinetti.it
Pec: francesco.facchinetti@ingpec.eu

Beni in **Grone (BG)**
Via San Fermo n.22

INDICE

Lotto 1 - Villetta con box e giardino

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-10-2025 alle 12:30

Creditore Procedente: "OMISSIS"

Esecutato: "OMISSIS"

Custode: "OMISSIS"

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Francesco Facchinetti

Data nomina: 26-05-2025

Data giuramento: 27-05-2025

Data sopralluogo: 11-07-2025

Cronologia operazioni peritali:

- Acquisizione schede e visure catastali vigenti degli immobili in data 06.06.2025;
- Sopralluogo negli immobili effettuato in data 11.07.2025;
- Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico del Comune di Grone in data 18.07.2025;
- Accesso agli atti del Comune di Grone effettuato in data 23.07.2025.

Beni in **Grone (BG)**
Via San Fermo n.22

Lotto 1 - Villetta con box e giardino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Grone (BG), Via San Fermo n.22

Villetta unifamiliare, indipendente, circondata da cortile/giardino esclusivo, costituita da un piano terra/rialzato adibito ad alloggio e da un piano seminterrato adibito a soggiorno/pranzo, locali accessori e box singolo collegato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "OMISSIS" - piena proprietà

Cod. Fiscale: "OMISSIS" - Residenza: "OMISSIS", Sarnico (BG) - Stato Civile: vedova.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") [REDACTED] il [REDACTED], proprietà 1/1.

Immobile: indirizzo: Via San Fermo n. 22, comune Grone (BG); Piani: seminterrato e terra/rialzato;

Villetta unifamiliare: foglio 7, particella 1993, subalterno 701, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 107 mq, rendita € 216,91 €, scheda catastale n. prot. BG0570247 del 21.12.2011.

Confini: l'unità immobiliare (villetta unifamiliare) oggetto di pignoramento è circondata dall'area esclusiva (cortile/giardino), mentre il lotto di proprietà confina (vedasi scheda catastale attualmente vigente, Allegato 1A):

- a nord con i mappali 2546 e 2609 di altra proprietà e con la strada privata di accesso all'immobile;
- a est con la Strada Provinciale 79 (mapp. 1138);
- a sud con il mappale 2603 di altra proprietà;
- a ovest con il mappale 2546 di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") [REDACTED] il [REDACTED], proprietà 1/1.

Immobile: indirizzo: Via San Fermo n. 22, comune Grone (BG); Piano: seminterrato;

Box singolo: foglio 7, particella 1993, subalterno 702, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 22 mq, rendita € 19,52 €, scheda catastale n. prot. BG0570247 del 21.12.2011

Confini: l'unità immobiliare (box singolo) oggetto di pignoramento confina (vedasi scheda catastale attualmente vigente, Allegato 1A):

- a nord con il sub. 701 (villetta) oggetto di perizia;
- a est con il sub. 701 (villetta) oggetto di perizia;
- a sud in parte con il sub. 701 e in parte con il cortile/giardino di pertinenza della villetta oggetto di perizia;
- a ovest con il cortile/giardino di pertinenza della villetta oggetto di perizia.

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

i dati catastali degli immobili (villetta con giardino e box) corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto di perizia è una villetta indipendente con box e giardino pertinenziali in Via San Fermo n.22, situata nell'estrema periferia est del Comune di Grone, lungo la S.P. 79 che conduce ai Colli di San Fermo (vedasi documentazione fotografica Allegato 3 - fotografia n.1 estratto da immagine satellitare con l'immobile

cerchiato in rosso). L'immobile non si trova nelle vicinanze dei servizi pubblici essenziali come scuole, poste, farmacie ed esercizi commerciali, in quanto è in posizione decentrata rispetto al centro storico del paese di Grone, dal quale dista circa 6 chilometri. La zona circostante è molto tranquilla, in quanto è prettamente collinare, dotata di ampi spazi verdi e da una scarsa viabilità e caratterizzata dalla presenza di singoli edifici agricoli isolati e/o di piccoli aggregati di fabbricati residenziali/rurali disposti ai lati della strada provinciale (S.P. 79) per i Colli di San Fermo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola con parcheggi inesistenti

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

Servizi offerti dalla zona: non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Colli di San Fermo

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di perizia è una villetta unifamiliare, realizzata nel 1974-75, costituita da un piano seminterrato, adibito a taverna e locali accessori, e da un piano terra rialzato con un appartamento trilocale. L'immobile è indipendente e circondato da un cortile/giardino di proprietà esclusiva (Allegato 3 - fotografie nn. da 2 a 12). L'accesso carrale/pedonale alla proprietà avviene da Via San Fermo tramite un normale cancello in legno non automatizzato (visibile nella fotografia n.2), oltre il quale si trova una rampa carrabile pavimentata a forte pendenza (fotografie nn.3, 4 e 5), che consente di raggiungere la porzione di cortile/giardino posto a livello del piano seminterrato. Poco più sotto del cancello d'accesso si trova una scala esterna in muratura (fotografia n.6), che permette di raggiungere il lastricato esterno sul lato est dell'edificio (fotografie nn.7 e 8) e dove si trova anche l'ingresso principale al piano terra/rialzato (visibile nella fotografia n.7). Con riferimento alla planimetria catastale (Allegato 1A) ed alla documentazione fotografica (Allegato 3), l'accesso principale all'unità immobiliare è posto a livello del piano terra/rialzato ed avviene dal cortile lastricato sul lato est tramite una normale portafinestra in legno, protetta esternamente da un'anta in legno dotata di serratura (fotografie nn.13 e 14). Dall'ingresso principale si accede direttamente nella zona cucina, la quale è dislocata su due pareti ad angolo ed è ancora in discrete condizioni nonostante sia datata (visibile nella fotografia n.15); si segnala la presenza di una screpolatura della tinteggiatura sul soffitto della cucina (fotografia n.16), segno di una probabile infiltrazione d'acqua dalla copertura che dovrebbe essere stata riparata. Sempre nella zona della cucina è presente, nella parte alta della parete a confine con il vano scala, una piccola porticina in legno (fotografia n.28) che consente di accedere al piccolo ripostiglio nel sottotetto (fotografia n.29). Frontalmente alla zona cottura si trova l'ampio soggiorno/pranzo con caminetto (fotografie nn.17 e 18), molto luminoso per la doppia esposizione e dotato di accesso al balcone posto sul lato ovest (fotografie nn.19, 20 e 21). A fianco della zona caminetto si trova la porta del disimpegno (fotografia n.22), che consente di raggiungere il reparto notte costituito da due camere da letto (fotografie nn.26 e 27) e da un unico bagno; questo servizio igienico è di piccole dimensioni (fotografie nn.23, 24 e 25), ma è provvisto di finestra che garantisce l'aerazione e l'illuminazione naturale (visibile nella fotografia n.23), ed è dotato di lavabo sospeso, sanitari e vasca da bagno a sedere (visibili nelle fotografie nn.23 e 25), tutti in ceramica bianca ed ancora in discrete condizioni, nonostante siano originari dell'epoca di costruzione. Dal disimpegno si accede anche alla scala interna in muratura (fotografie nn.30 e 31), dislocata quasi centralmente alla pianta della villetta, la quale mette in comunicazione diretta il piano terra/rialzato al piano seminterrato, adibito a spazi abitativi (taverna), locali accessori e di servizio. Al piano seminterrato si trova un locale principale di ampia metratura (fotografie nn.32, 33 e 34) adibito a soggiorno/pranzo con zona cottura; il blocco cucina in linea si trova sulla parete di fondo del locale (fotografia n.34), mentre sulla parete opposta vi sono una finestra e una portafinestra (visibile nella fotografia n.32) che consente di accedere direttamente al cortile esclusivo esterno (fotografia n.10). Tramite una porta posizionata a lato della cucina (visibile nella fotografia n.34) ed un'altra posta nella zona del caminetto (visibile nella fotografia n.32) si può accedere ad un ampio disimpegno (fotografia n.35), il quale consente di raggiungere il bagno a servizio del piano ed il locale cantina. Il bagno, rifatto molto probabilmente in tempi più recenti, è di medie dimensioni ed è dotato di due piccole finestre sopraluce (visibili nelle fotografie nn.36 e 37), che garantiscono un minimo di luce naturale e di ricambio d'aria; in questo servizio è installato un lavabo con colonna, sanitari e vasca di dimensioni standard, tutti in ceramica bianca e piuttosto datati (visibili nelle fotografie n.36 e 37). Adiacente al bagno ed al disimpegno si trova il locale cantina (fotografia n.38), caratterizzato da una porzione di soffitto a volta ribassata e dotato anch'esso di piccolo sopraluce per consentire l'aerazione naturale del locale; si segnala la presenza di evidenti tracce di umidità/infiltrazioni sulle

pareti contro terra (visibili nella fotografia n.38). La cantina è collegata direttamente al box tramite una porta (visibile nella fotografia n.40).

Il box oggetto di perizia si trova al piano seminterrato della villetta ed è accessibile dal cortile esclusivo posto sul lato ovest (fotografia n.10), raggiungibile tramite la rampa carrabile di proprietà che consente il collegamento al piano stradale di Via San Fermo (visibile nelle fotografie nn.3, 4 e 5). Con riferimento alla planimetria catastale (vedasi Allegato 1B) ed alla documentazione fotografica (Allegato 3), si tratta di un'autorimessa dalle dimensioni utili interne rientranti nello standard di un box singolo (dim. interne di parcheggio rilevate: LxP= 3,57x5,00m, H=2,74m), anche se forse un po' limitata in profondità (visibile nelle fotografie nn.19 e 20), collegata direttamente al locale cantina del piano seminterrato del fabbricato. Il box è dotato di basculante in lamiera verniciata di colore marrone scuro (fotografia n.39), mentre a livello di finiture interne si ha una pavimentazione in battuto di cemento o quarzo, pareti perimetrali in muratura con intonaco rustico tinteggiato di bianco, solaio in latero-cemento ed un unico punto luce a soffitto (visibile nella fotografia n.40). Attualmente l'autorimessa non è sgombra, ma vi sono accatastati oggetti di vario genere (visibili nella fotografia n.40).

Superficie complessiva (S.L.P.) di circa: appartamento: 143 mq, balcone: 33 mq; box: 21 mq;
cortile/giardino: circa 1.600 mq.

E' posto al piano: seminterrato e terra/rialzato

L'edificio è stato costruito: anni 1974-1975

L'edificio è stato ristrutturato: -

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui uno fuori terra e uno seminterrato.

Ha un'altezza utile interna di circa: P. seminterrato: soggiorno/pranzo: 2,70m, disimpegno, wc: 2,20m, cantina: 1,85-2,30m, box: 2,75m. P. terra/rialzato: soggiorno/cottura: 2,55-3,45m, disimpegno: 2,50m, bagno: 2,90m, camere: 2,55-3,30m;

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali degli immobili: le condizioni generali dell'appartamento possono essere definite discrete e nell'insieme si tratta di finiture di bassa/media qualità anche se un po' datate, in quanto internamente l'appartamento è nelle condizioni originarie di costruzione (1974-75), fatta eccezione per il bagno al piano seminterrato che sembrerebbe essere stato rifatto in tempi più recenti; i locali sono ben distribuiti su due livelli e disimpegnati correttamente, la posizione e l'orientamento sono buoni. L'appartamento non è immediatamente abitabile, in quanto risulta disabitato da alcuni anni, pertanto sarebbe opportuno effettuare alcuni interventi di manutenzione ordinaria (rimozione umidità dai muri contro terra del locale cantina al piano seminterrato, revisione degli impianti), oltre ad un'accurata pulizia generale e per lo meno di una ritinteggiatura di tutti i locali (si veda documentazione fotografica Allegato 3). Si rilevano però carenze per gli allacciamenti alle urbanizzazioni principali, che tuttavia non pregiudicano l'abitabilità dell'immobile. L'area esclusiva esterna che circonda l'immobile si trova oggi in stato di abbandono (fotografie nn.11 e 12), in quanto in tutta la proprietà è presente una fitta vegetazione incolta, che necessiterebbe di un taglio dell'erba alta e di una pulizia accurata da arbusti e rovi cresciuti spontaneamente, il tutto segno di una scarsa manutenzione nel corso del tempo.

Le condizioni generali del box possono essere definite discrete. Il box presenta delle finiture standard e si trova quasi sicuramente nelle condizioni originarie di costruzione. L'autorimessa di fatto si può ritenere fin da subito utilizzabile, previa manutenzione ordinaria della basculante (carteggiatura e verniciatura), lo sgombero/sistemazione degli oggetti accatastati ed una pulizia generale dell'interno.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno, ferro protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: discrete Note: i serramenti esterni sono in legno di colore noce scuro con vetro singolo, tutti ancora originari dell'epoca di costruzione in discrete condizioni (visibili nelle fotografie nn.17, 19, 26, 27 e 32) e dotati di scuri in legno di colore noce scuro, i quali necessiterebbero di una carteggiatura e verniciatura (visibili nelle fotografie nn.10 e 19). Nel bagno e nel locale cantina al piano seminterrato sono presenti tre piccoli sopraluce in ferro con vetro singolo (visibili nelle fotografie nn.36 e 37). La porta d'ingresso all'alloggio posta al piano terra, non è blindata, ma è una normale porta interna in legno e vetri con scuri in legno esterni, dotati di semplice serratura

	(visibili nelle fotografie n.13 e 14); entrambi sono in discrete/buone condizioni di conservazione. La basculante del box è in lamiera verniciata di colore marrone scuro ed è dotata di due maniglie/serrature di acciaio per la chiusura (visibile nella fotografia n.39). Le condizioni generali della basculante esterna sono ancora discrete; è solo rovinata dall'irraggiamento solare e necessiterebbe di una carteggiatura e verniciatura.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete/buone Note: le porte interne sono tutte in legno tamburato di colore noce scuro con maniglie di colore ottone e, nonostante siano ancora originarie, sono in discrete/buone condizioni (visibili nelle fotografie nn.22 e 23). Solamente la porta del bagno al piano seminterrato è stata sostituita in tempi più recenti (visibile nella fotografia n.37), probabilmente in occasione del rifacimento del servizio igienico stesso.
<i>Manto di copertura</i>	materiale: cementegole coibentazione: inesistente condizioni: buone Note: per quanto visibile dall'esterno la copertura a due falde appare in buone condizioni di conservazione, nonostante sia ancora originaria dell'epoca di costruzione del fabbricato. Ha struttura portante in latero-cemento, gronde in c.a. faccia a vista, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata colore marrone chiaro e manto di copertura in cementegole di colore marrone (visibile nelle fotografie nn.6, 9 e 10). Considerata l'epoca di costruzione del fabbricato è molto probabile che la copertura non sia isolata termicamente. Si segnala che in fase di sopralluogo è stata riscontrata una screpolatura della tinteggiatura sul soffitto della cucina (fotografia n.16), segno di una probabile infiltrazione d'acqua dalla copertura che dovrebbe essere stata riparata.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco civile con tinteggiatura condizioni: buone Note: esternamente la villetta in esame si presenta in buone condizioni da un punto di vista estetico, con gli intonaci e la tinteggiatura delle facciate ancora originari; in particolare al piano seminterrato è stato realizzato un intonaco stollato tinteggiato di marrone chiaro, mentre il piano superiore è caratterizzato da porzioni con intonaco stollato colore marrone chiaro sui quattro angoli della villetta e da intonaco al civile tinteggiato di bianco sul resto delle facciate (fotografie nn. 5, 6, 7, 9 e 10). Le tinteggiature, soprattutto al piano seminterrato, manifestano in alcuni punti (alla base delle murature perimetrali ed ai lati di alcune finestre) evidenti sporcature/macchie scure che necessiterebbero di un intervento di ripulitura e ritinteggiatura (visibile nelle fotografie nn.7, 9 e 10).
<i>Pavimentazione esterna</i>	materiale: porfido condizioni: discrete Note: le pavimentazioni esterne del cortile al piano seminterrato (visibile nella fotografia n.10) e del plateatico al piano terra (visibile nelle fotografie nn.7 e 8) sono entrambe realizzate in porfido viola posato ad opus incertum; nonostante siano originari dell'epoca di costruzione dell'immobile e manifestino alcune fessurazioni (visibili nella fotografia n.8) possono considerarsi ancora in discreto stato di conservazione, anche se necessiterebbero quantomeno di una pulizia accurata con idropulitrice. Anche il tratto iniziale della rampa carrabile è pavimentato con lastre di porfido posate in modo tale da essere antiscivolo (visibile nelle fotografie nn.2 e 3), poi vi è un secondo tratto realizzato in calcestruzzo (visibile nelle fotografie nn.4 e 5).

<i>Pavimentazioni interne</i>	materiale: gres/ceramica, battuto di cemento condizioni: buone/discrete Note: in tutto il piano terra il pavimento è realizzato in piastrelle di ceramica, formato rettangolare 7,5x15cm, di colore marrone chiaro (visibile nelle fotografie nn.17, 22, 23, 26 e 27). La pavimentazione del balcone al piano terra (visibile nelle fotografie n.19, 20 e 21) è realizzata con le medesime piastrelle di ceramica posate all'interno. Al piano seminterrato la pavimentazione presente nel soggiorno/pranzo e nel disimpegno è la stessa del piano superiore (visibile nelle fotografie nn. da 31 a 35), mentre nel bagno è stato posato un pavimento in ceramica, formato quadrato 20x20cm, di colore chiaro (visibile nelle fotografie nn.36 e 37). Nel box e nel locale cantina adiacente è presente una pavimentazione originaria in battuto di cemento o quarzo in discrete condizioni (visibile nelle fotografie nn.38 e 40).
<i>Rivestimenti interni</i>	ubicazione: cucina e bagno materiale: gres/ceramica condizioni: buone Note: il rivestimento della cucina al piano terra è stato realizzato solamente nella fascia tra le basi e i pensili; si tratta di un rivestimento in piastrelle di ceramica, formato quadrato, di colore chiaro con motivo geometrico (visibile nella fotografia n.15). Nel bagno al piano terra è presente su tutto il perimetro un rivestimento (h=2,20m) in ceramica, formato quadrato 15x15cm, di colore bianco con motivo geometrico (visibile nelle fotografie nn.23 e 24). Nella cucina al piano seminterrato non è presente nessun rivestimento (visibile nelle fotografie nn.33 e 34), mentre nel bagno al piano seminterrato è presente su tutto il perimetro un rivestimento (h=2,00m) in ceramica, formato quadrato 20x20cm, di colore chiaro uguale al pavimento (visibile nelle fotografie nn.33 e 34), fatta eccezione per la parete della vasca in cui le piastrelle di colore chiaro hanno una decorazione geometrica (visibile nella fotografia n.36).
<i>Scala interna</i>	posizione: interna rivestimento: pietra serena condizioni: buone Note: la scala interna che mette in comunicazione il piano seminterrato con il piano terra ha struttura in c.a./muratura con pedate rivestite in pietra serena, alzate intonacate verniciate di bianco ed è provvista di barriera in ferro verniciato bianco (fotografie nn.30 e 31). Si segnala che la pietra serena di un paio di gradini al piano seminterrato manifesta un'inizio di esfoliazione superficiale (visibile nella fotografia nn.31).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	originario dell'epoca di costruzione (anni 1974-1975)
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto elettrico nell'appartamento è completamente sottotraccia ed è realizzato con interruttori in plastica e placche in metallo colore argento (visibili nelle fotografie nn.12, 17, 20 e 24), marca BTicino, completo di quadro elettrico originario con salvavita e correttamente suddiviso in due ripartizioni (fotografia n.37), installato in apposito armadietto a muro di fronte alla porta d'ingresso (fotografia n.34). Nell'alloggio non è installato un citofono e non è presente un impianto d'allarme.

Impianto di riscaldamento	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	ad aria tramite bocchette installate nei locali; caminetti nei soggiorni di entrambi i piani
<i>Stato impianto</i>	datato, da verificare il corretto funzionamento
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	originario dell'epoca di costruzione (anni 1974-1975)
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto di riscaldamento è del tipo ad aria, costituito da canalizzazioni, presunta ripresa d'aria in soggiorno e bocchette d'immissione dell'aria calda installate in tutti i locali dell'immobile (visibili nelle fotografie nn. 28, 32, 37 e 40), fatta eccezione per il locale cantina al P. seminterrato; l'impianto è autonomo e dotato di una caldaia alimentata da bombola a gas, installata in apposita centrale termica al piano seminterrato (visibile nella fotografia n.9) a cui però non è stato possibile accedere, perchè non erano disponibili le chiavi; pertanto non è stato possibile documentare il tipo e lo stato della caldaia. La caldaia è comandata da un unico termostato manuale (fotografia n.41) piuttosto datato e probabilmente da sostituire, installato nel soggiorno al P. terra. Nel bagno a piano terra è installato uno scaldabagno elettrico (fotografia n.24) per la produzione di acqua calda sanitaria anche in cucina e nel bagno al piano seminterrato. I piani cottura di entrambe le cucine sono alimentati da bombole a gas posizionate in apposito vano all'esterno (fotografia n.44). Per quanto riguarda la fornitura di acqua, il genero dell'esecutata riferisce che originariamente l'immobile non era allacciato all'acquedotto comunale, ma era dotato solamente di cisterna interrata per la raccolta dell'acqua piovana, collegata tramite autoclave all'impianto di distribuzione interno; successivamente è stato predisposto l'allaccio all'acquedotto su Via San Fermo, ma manca del collegamento fisso all'immobile, pertanto attualmente l'allaccio è effettuato tramite un tubo flessibile volante collegato all'occorrenza. Non essendoci la fognatura comunale gli scarichi dei bagni e delle cucine sono presumibilmente collegati ad una fossa biologica con un pozzo perdente interrato all'esterno.
Impianto di condizionamento e climatizzazione	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Nel corso dell'accesso agli atti, previa istanza presentata dal sottoscritto in data 18.07.2025 al Comune di Grone, avvenuto in data 23.07.2025 è stata rinvenuta l'autorizzazione edilizia originaria relativa alla costruzione dell'immobile oggetto di perizia (Allegato 2A), oltre ad una richiesta di condono edilizio presentata dalla proprietà nel 1986 (Allegato 2B), ma mai rilasciato definitivamente dal Comune.

Le informazioni sotto riportate sono state estratte dagli originali delle pratiche/autorizzazioni edilizie del Comune di Grone, reperite in seguito a richiesta di accesso agli atti depositati negli archivi comunali. Per completezza del quadro autorizzativo dell'edificio si riportano qui di seguito gli estremi di registrazione comunale delle pratiche rinvenute negli atti comunali.

Numero pratica: 156/1974

Intestazione: "OMISSIS"

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: di costruzione di una casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/01/1974 al n. di prot. 125

Rilascio in data 01/05/1974

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: con tale licenza di costruzione (Allegato 2A), intestata al marito della proprietaria eseguita, è stata autorizzata la costruzione dell'immobile residenziale oggetto di pignoramento. Come si evince dagli elaborati grafici rinvenuti nella pratica il progetto originario prevedeva un edificio con un appartamento al piano rialzato (rappresentato nella planimetria della tavola di progetto) e un "piano pilotis" nel seminterrato (anche se nella tavola dei cementi armati rinvenuta nella pratica vengono rappresentate le piante di entrambi i piani). Tale progetto è quasi totalmente difforme dalla situazione rinvenuta in fase di sopralluogo, in quanto la distribuzione interna dei locali è completamente diversa da quanto rappresentato nella pianta architettonica depositata; inoltre si sono riscontrate delle difformità tra la stessa pianta architettonica e le piante della tavola dei cementi armati nelle quali, oltre ad una variazione degli spazi interni, è stata indicata la scala interna di collegamento tra i due livelli.

Numero pratica: Condono 1986

Intestazione: "OMISSIS"

Tipo pratica: Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85

Per lavori: di ampliamento fabbricato residenziale

Oggetto: Concessione in sanatoria

Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 740

La pratica non è mai stata rilasciata dal Comune.

NOTE: con il presente Condono Edilizio (Allegato 2B) è stata richiesta al Comune di Grone la concessione in sanatoria, ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85 e s.m.i., per delle opere abusive realizzate sul fabbricato oggetto di perizia. In particolare, venne richiesta la regolarizzazione edilizia per un lieve aumento di superficie/volume del sedime originario dell'edificio e per aver ricavato una serie di locali abitativi/accessori al piano seminterrato, originariamente previsto come piano pilotis senza alcuna specifica destinazione d'uso; si segnala, inoltre, che nella tavola grafica allegata al condono è stata inserita anche la pianta del piano rialzato con la distribuzione interna dei locali modificata rispetto all'originaria (vedi L.C. n.156/74 Allegato 2A). Si precisa comunque che, anche a seguito della pratica di condono edilizio (di fatto mai rilasciato dal Comune), la configurazione planimetrica dei due piani della villetta non rispecchia totalmente la situazione effettivamente riscontrata dal sottoscritto nel corso del sopralluogo. In fase di accesso agli atti è stata rinvenuta una prima richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune di Grone datata 29.10.1987, alla quale la proprietà ha probabilmente adempiuto (ma senza un deposito formale) ed una seconda richiesta di documentazione integrativa datata 26.05.1988 alla quale, però, la titolare non ha più ottemperato, con il conseguente mancato rilascio del condono da parte del Comune.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'edificio oggetto di perizia è stato realizzato negli anni 1974-'75 con regolare licenza di costruzione (Licenza di costruzione n.156/1974 - Allegato 2A) ed oggetto di successivo condono edilizio nel 1986 (Allegato 2B), mai rilasciato dal Comune di Grone. Tali pratiche sono le uniche autorizzazioni edilizie rilasciate sull'immobile, il quale si trova nelle condizioni originarie di costruzione, in quanto non sono stati effettuati altri interventi edilizi di manutenzione straordinaria nel corso degli anni. Allo stato attuale dei luoghi l'immobile non può ritenersi conforme da un punto di vista edilizio per quanto motivato e dichiarato in precedenza. Tuttavia, a seguito di un colloquio chiarificatore in merito con l'ufficio tecnico comunale, la posizione può essere regolarizzata concludendo prima di tutto l'iter del condono, presentato nel 1986 e mai rilasciato dal Comune, ma ritenuto comunque ancora valido dall'attuale tecnico comunale e poi presentando una nuova pratica di sanatoria per regolarizzare le piccole difformità riscontrate in sito rispetto agli elaborati grafici allegati al condono e depositati in Comune.

Regolarizzabili mediante: ritiro/rilascio del condono edilizio del 1986 già istruito all'epoca.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Sanzione, interessi sulla sanzione, oneri concessori e diritti di segreteria per condono edilizio:</i>	€ 15.700,00

Totale oneri: € 15.700,00

Per concludere l'iter per il rilascio del condono edilizio bisognerà:

- 1- pagare la sanzione calcolata all'epoca pari complessivamente a 1.773.000 Lire (=915,68 €) (Allegato 2B), alla quale bisogna detrarre la prima rata di 603.000 Lire (=311,42 €) già versata all'epoca dalla proprietà;
- 2- pagare gli interessi sulla sanzione (calcolati dal 26.05.1988 ad oggi);
- 3- versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria attuali (non si considera il costo di costruzione, in quanto nell'anno in cui è stato fatto l'abuso (1974) non era ancora stato introdotto), in base alla destinazione della zona d'interesse nel PGT (ambiti pratici del sistema collinare-montano di valore ambientale) ed alla tabella degli oneri attualmente in vigore nel Comune di Grone;
- 4- diritti di segreteria (come da Tab. del Comune di Grone) per condono edilizio su immobili fino a 1.500 mc.

Di seguito quantifico a corpo il costo di tali operazioni:

1- Sanzione: 915,68 € - 311,42 € =	604,26 €
2- Interessi su sanzione (dal 26.05.1988 ad oggi) =	810,79 €
3- Oneri urb. primaria: 308 mc x 23,49 €/mc =	7.234,92 €
Oneri urb. secondaria: 308 mc x 21,78 €/mc =	6.708,24 €
4- diritti di segreteria =	<u>260 €</u>
TOTALE (arrotondato)	15.700,00 €

Rispetto ai disegni approvati del condono edilizio (rilasciato a seguito del completamento dell'iter procedurale come già descritto in precedenza) si sono riscontrate le seguenti difformità:

- al P. seminterrato il locale di sgombero indicato nella pianta del condono non è presente, in quanto la tramezza che lo divide dalla taverna non è stata realizzata al fine di ottenere un unico grande spazio adibito a taverna con cucina;
- al P. seminterrato il locale ripostiglio indicato nella pianta del condono non è presente, in quanto è unito al servizio igienico adiacente accessibile da un'unica porta dal disimpegno;
- al P. seminterrato la tramezza della scala verso il disimpegno in realtà non è presente, in quanto è stato lasciato il sottoscala aperto (visibile nella fotografia n.35);
- il garage riportato nella pianta del condono è rappresentato con dimensioni leggermente minori rispetto a quanto rilevato in sito;
- al P. rialzato la cucina indicata nella pianta del condono non è presente, in quanto le tramezze che la dividono dal soggiorno e dall'ingresso non sono state realizzate al fine di ottenere la cucina aperta sul soggiorno;
- al P. rialzato la finestra del soggiorno che affaccia sul lato nord del balcone è rappresentata di dimensioni inferiori rispetto a quanto rilevato in sito.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria dopo rilascio condono edilizio.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Stima costo prestazione professionale per pratica di sanatoria, sanzione minima prevista e diritti di segreteria per sanatoria:</i>	€ 3.300,00
Totale oneri: € 3.300,00	

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Vigente:	Piano di Governo del Territorio
Ambito:	Ambiti prativi del sistema collinare-montano di valore ambientale (Tav. 1 e 3 del PdR)
Norme tecniche di attuazione:	Artt. da 49 a 54 delle NTA del PdR
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si vedano artt. da 49 a 54 delle NTA del PdR
Rapporto di copertura:	si vedano artt. da 49 a 54 delle NTA del PdR
Altezza massima ammessa:	si vedano artt. da 49 a 54 delle NTA del PdR
Volume massimo ammesso:	si vedano artt. da 49 a 54 delle NTA del PdR
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

L'immobile è conforme alle destinazioni urbanistiche previste dal PGT vigente per la zona territoriale omogenea in cui ricade, pertanto si può dichiarare la sua conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

La distribuzione dei locali e la posizione delle tramezze interne dell'appartamento (sub. 701) sono correttamente riportate nella scheda catastale vigente (Allegati 1A), fatta eccezione per le seguenti difformità riscontrate:

- le finestre del soggiorno/cottura al piano terra, poste sul lato nord, sono in realtà invertite rispetto a quanto indicato nella scheda catastale, in quanto la finestra di larghezza inferiore si trova dalla parte della cucina;
- tra le due finestre, di cui detto sopra, è stata realizzata una spalletta in muratura (L= 75cm, sp. 12cm) al fine di contenere i mobili del blocco cucina, ma che nella scheda catastale non è stata rappresentata;
- nella planimetria catastale del piano interrato non è indicata la porta che dalla zona caminetto del soggiorno/pranzo (fotografia n.32) conduce al disimpegno;
- al piano interrato la tramezza della scala verso il disimpegno in realtà non è presente, in quanto è stato lasciato il sottoscala aperto (visibile nella fotografia n.35);
- nel wc al piano interrato non è indicato il sopraluce posto sul lato verso la centrale termica (visibile nella fotografia n.36).

Regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento scheda catastale, predisposizione scheda del locale sottotetto.	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

Note: si tratta comunque di piccole difformità di scarsa importanza che non modificano in alcun modo la consistenza e la rendita catastale dell'immobile, pertanto si conferma la conformità catastale degli immobili oggetto di perizia. Tuttavia, dopo il rilascio del condono presentato nel 1986 e la successiva sanatoria, si ritiene opportuno di prevedere l'aggiornamento della scheda catastale inserendo le piccole difformità sopra segnalate e renderla perfettamente conforme alla situazione reale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: "OMISSIS" (quota 1/1 di piena proprietà delle aree sulle quali è stato costruito l'immobile attuale).

Proprietario ante ventennio ad oggi.

In forza di atto di compravendita, a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 04/05/1974, ai nn. 1656/358; trascritto a Bergamo in data 01/06/1974, ai nn. 11632/9744.

Note: l'esecutata, Sig.ra "OMISSIS", ha acquistato le aree di cui al foglio 9, mappali 1993 e 2545 sui quali è stato costruito l'immobile oggetto di perizia, in forza di atto di compravendita del 04.05.1974, n. rep. 1656/358 a rogito del Notaio "OMISSIS", debitamente registrato, trascritto a Bergamo in data 01.06.1974 ai nn.11632/9744.

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

7.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Derivante da: atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo il 28.04.2023, n.rep. 1364; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/05/2023 ai nn. 24797/3305; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Derivante da: atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo il 12.06.2023, n.rep. 1800; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/2023 ai nn. 40098/5491; Importo ipoteca: € 187.868,06; Importo capitale: € 187.868,06.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Derivante da: atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo il 12.06.2023, n.rep. 1800; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/2023 ai nn. 40099/5492; Importo ipoteca: € 20.841,63; Importo capitale: € 20.841,63.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Derivante da: atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo il 10.04.2025, n.rep. 3022, iscritto/trascritto a Brescia in data 23/04/2025 ai nn. 21386/15275.

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:

no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non previste, in quanto l'immobile non è un 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: non previste, in quanto l'immobile non è un condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, attualmente l'immobile non è accessibile da persone diversamente abili, in quanto essendo posto ad una quota inferiore rispetto al piano stradale di Via San Fermo, l'accesso carrabile è rappresentato da una rampa a forte pendenza, mentre l'accesso pedonale avviene tramite una scala esterna non dotata di servoscala. Internamente è presente una scala anch'essa non dotata di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: -

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato in seguito ad un rilievo sommario delle misure dei locali in fase di sopralluogo, dagli estratti delle tavole grafiche in scala reperite in fase di accesso agli atti e dalle schede catastali in scala.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano terra/rialzato (appartamento)	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
Balcone	sup lorda di pavimento	33,00	0,33	10,89
Piano seminterrato (porzione abitabile)	sup lorda di pavimento	40,00	0,65	26,00
Piano seminterrato (cantina e centrale termica)	sup lorda di pavimento	33,00	0,35	11,55
Area esterna (sino a sup. immobile)	sup lorda di pavimento	70,00	0,10	7,00
Area esterna (per sup. 5 volte la sup. dell'immobile)	sup lorda di pavimento	350,00	0,02	7,00
Area esterna (sup. residua)	sup lorda di pavimento	1.110,00	0,005	5,55
		1.706,00		137,99

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:

Box singolo	Posto al piano seminterrato Sup. utile= 18 mq, sup. comm.= 21 mq
	Valore a corpo: € 12.000,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Vista e considerata la configurazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non si ritiene utile la formazione di più lotti da adibire ad una possibile vendita futura, in quanto l'immobile è stato pensato, progettato e realizzato per essere un'unica proprietà indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO**Libero**

Nel corso del sopralluogo, avvenuto in data 11.07.2025, nell'immobile era presente il genero dell'esecutata, sig.ra "OMISSIS", il quale mi ha consentito di accedere all'immobile per svolgere le operazioni peritali ed ha fornito tutte le informazioni utili relative al bene oggetto di pignoramento. Lo stesso ha dichiarato che la villetta è libera e nella piena disponibilità della proprietà.

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

Il criterio di stima impiegato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è la stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Comune di Grone (BG);

Ufficio tecnico di Grone (BG);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): valore medio usato per appartamenti semirecenti (21-50 anni) in Comune di Grone (BG): 600-800 €/mq (listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2024);

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2024 (patrocinato Provincia, Comune, Università di Bergamo e principali associazioni provinciali);
Valori OMI;
Annunci immobiliari vari.

12.3 Valutazione corpi:

Per la valutazione degli immobili (appartamento e box) si è proceduto a un rilievo sommario delle misure e al reperimento, tramite listino prezzi immobiliari F.I.M.A.A. per la Provincia di Bergamo anno 2024 dei prezzi correnti a mq. per immobili confrontabili, adeguati infine alla specifica situazione degli immobili come sopra descritti, cercando così di determinare il più probabile valore commerciale dei beni in questione.

Si precisa che il valore complessivo stimato tiene conto delle dimensioni dell'appartamento e del box e della situazione di fatto in cui si trovano, anche a livello impiantistico e di finiture. Tuttavia, da esame di varie inserzioni di villette simili, tenendo conto della posizione e di varie penalizzazioni, ritengo di utilizzare il prezzo massimo di listino per tener conto del maggior valore per casa singola con cortile/area verde pertinenziale:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra (appartamento)	70,00	€ 800,00	€ 56.000,00
Balcone	10,89	€ 800,00	€ 8.712,00
Piano seminterrato (porzione abitabile)	26,00	€ 800,00	€ 20.800,00
Piano seminterrato (cantina e centrale termica)	11,55	€ 800,00	€ 9.240,00
Area esterna (sino a sup. immobile)	7,00	€ 800,00	€ 5.600,00
Area esterna (per sup. 5 volte la sup. dell'immobile)	7,00	€ 800,00	€ 5.600,00
Area esterna (sup. residua)	5,55	€ 800,00	€ 4.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.392,00
Valore corpo (appartamento + cortile/giardino)			€ 110.392,00
Valore accessori (box singolo)			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 122.392,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 122.392,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 5% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:	- € 6.119,60
Sanzione, interessi sulla sanzione, oneri concessori e diritti di segreteria per condono edilizio:	- € 15.700,00
Stima costo prestazione professionale per pratica di sanatoria, sanzione minima prevista e diritti di segreteria per sanatoria (dopo rilascio del condono edilizio):	- € 3.300,00
Aggiornamento scheda catastale, predisposizione scheda del locale sottotetto:	- € 400,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 96.872,40
Valore diritto e quota	€ 96.872,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato):	€ 97.000,00
---	--------------------

Allegati

ALLEGATI 1A/B: copia delle schede e delle visure catastali dell'appartamento e del box attualmente vigenti e presenti in catasto;

ALLEGATO 2A: copia della Licenza di Costruzione n.156/74 del 01.05.1974 con estratti degli elaborati grafici di progetto, copia della denuncia dei c.a. e dei relativi disegni (piante, prospetti);

ALLEGATO 2B: copia della richiesta di Condono Edilizio del 28.06.1986, n. prot. 966, estratti degli elaborati grafici (pianta P.3° e sezione), copia relazione tecnica e doc. fotografica, copia richieste di documentazione integrativa da parte del Comune;

ALLEGATO 3: documentazione fotografica degli immobili.

Lovere, 01-09-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Facchinetti

