

---

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 348/2022

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Vincenzo Del Giacco  
**Codice fiscale:** DLGVCN62L30L4110  
**Studio in:** Via Guarneiro 14 - 20056 Trezzo sull'Adda  
**Telefono:** 02-90963566  
**Email:** vincenzo@studiodelgiacco.it  
**Pec:** delgiacco.6206@oamilano.it

Beni in Casazza (BG)  
Località/Frazione CASAZZA  
VIA NAZIONALE N° 27

## INDICE

### Lotto: 001

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 28-04-2023  
**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  
**Data nomina:** 04-11-2022  
**Data giuramento:** 04-11-2022  
**Data sopralluogo:** 13-02-2023  
**Cronologia operazioni peritali:** sopralluogo effettuato in data 13/02/2023 alla presenza del custode Dott.ssa Margiotta e del comproprietario in ragione di 1/2 per non eseguito

Beni in Casazza (BG)  
Località/Frazione CASAZZA  
VIA NAZIONALE N° 27

## Lotto: 001

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

**Identificativo corpo:** appartamento.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: CASAZZA, via Nazionale, 27**

**Quota e tipologia del diritto**

**Eventuali comproprietari:**

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: unità immobiliare ad uso residenziale intestata per la quota indivisa pari al 50% ciascuno ai sig.ri OMISSIS Sing Jaswinder, foglio 7, particella 794, subalterno 704, indirizzo via Nazionale, 27, piano 2-3, comune Casazza, categoria A/3, classe 1, consistenza 5, superficie 93, rendita € 258,23

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: unità immobiliare ad uso autorimessa intestata per la quota indivisa pari al 50% ciascuno ai sig.ri OMISSIS Sing Jaswinder, foglio 7, particella 794, subalterno 703, indirizzo via Nazionale, 27, piano T, comune Casazza, categoria C/6, classe 2, superficie 12, rendita € 21,07

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

Si conferma corrispondenza dati catastali.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano 2 di più vasto edificio condominiale ubicato come sopra descritto. Di pertinenza all'unità solaio/cantina al piano terzo ed autorimessa al piano terreno. all'unità spettano i proporzionali diritti sulle parti comuni. l'edificio è privo di ascensore. L'immobile oggetto di perizia si trova in zona semiperiferica.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: attività commerciali.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo appartamento**

trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano 2 di più vasto edificio condominiale ubicato come sopra descritto. Di pertinenza all'unità solaio/cantina al piano terzo ed autorimessa al piano terreno. all'unità spettano i proporzionali diritti sulle parti comuni. l'edificio è privo di ascensore.

L'unità si compone da tre locali oltre servizi, specificatamente ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, servizio igienico e balconi, presenta le seguenti caratteristiche di finitura; pavimenti in marmette, serramenti in legno, riscaldamento autonomo.

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

E' posto al piano: secondo con annesso solaio/cantina al piano sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 oltre a sottotetto ad uso cantine/solaio piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

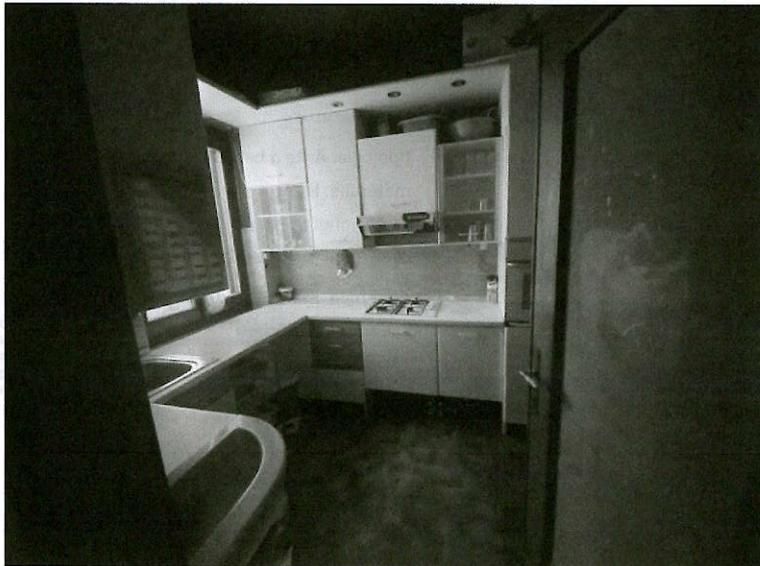
**Condizioni generali dell'immobile:** l'unità si presenta in normali condizioni di uso e manutenzione, le finiture, datate ed originali alla costruzione, sono le seguenti; pavimento interno in marmette, in ceramica nel servizio igienico, serramenti in legno, riscaldamento autonomo, serramenti in legno.

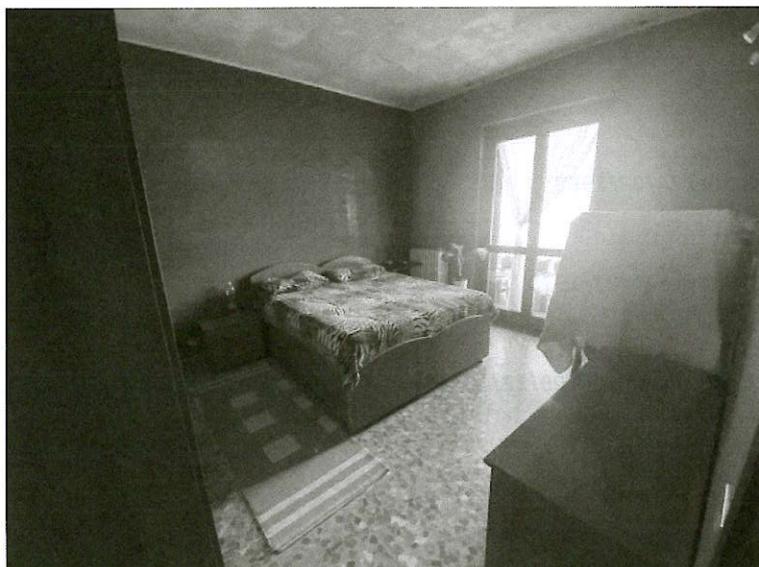
**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>Ante a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1968
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo ad elementi radianti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: prot. 281 del 24/08/1968**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

**Numero pratica: prot. 281/B del 20/02/1970**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

**Numero pratica: prot. 2617/85 n 136 del 09/12/1985**

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: CASAZZA, via Nazionale, 27**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: CASAZZA, via Nazionale, 27**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	all'unità spettano i proporzionali diritti sulle parti comuni

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: CASAZZA, via Nazionale, 27**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**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 in data 26/10/2001 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240.152,46; Note: ipoteca rinnovata con iscrizione in data 29/09/2021 nn 55105/8456.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 11/11/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 7.681,10; Note: IL SIGNOR OMISSIS COMPROPRIETARIO PER 1/2 NON RISULTA ESECUTATO.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/09/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 44302,76; Note: IL SIGNOR OMISSIS COMPROPRIETARIO PER 1/2 NON RISULTA ESECUTATO.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 10/02/2021 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/07/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** appartamento

**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

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Nazionale, 27**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €890.

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Sulla base della documentazione inoltrataci dall'amministratore condominiale risultano spese insolte per € 873,43

**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:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenza	sup lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00
		<b>93,00</b>		<b>93,00</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:**

appartamento 1. Box	Posto al piano terreno Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq Valore a corpo: € 7000
------------------------	--

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS

Note: si precisa che il sig. OMISSIS, comproprietario per la quota indivisa in ragione del 50% non risulta esecutato

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

Stima di comparazione per beni similari della zona.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Casazza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliare.it.

**12.3 Valutazione corpi:**

**appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box  
Casazza (BG), VIA NAZIONALE N° 27**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenza	93,00	€ 900,00	€ 83.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.700,00
Valore corpo			€ 83.700,00
Valore accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 90.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.350,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	93,00	€ 90.700,00	€ 45.350,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.070,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 873,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 40.378,00
Valore diritto e quota	€ 40.378,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 40.378,00</b>
---	--------------------

28-03-2023

L'Esperto alla stima  
Arch. Vincenzo Del Giacco

