

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 161/2024

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Riccardo Maccario  
**Codice fiscale:** MCCRCR68C28I138N  
**Partita IVA:** 13236570159  
**Studio in:** via Bach 5 - 24129 Bergamo  
**Telefono:** 0354517038  
**Fax:** 0354517038  
**Email:** studio.maccario@tiscali.it  
**Pec:** riccardoeugenio.maccario@ingpec.eu

Beni in **Trescore Balneario (BG)**  
Via S. Ambrogio n°51

## INDICE

### Lotto: 001

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

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Creditore Procedente:**

**Esecutato:**

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Ing. Riccardo Maccario

**Data nomina:** 24-04-2024

**Data giuramento:** 30-04-2024

**Data sopralluogo:** 14-09-2024

**Data accesso atti:** 14-09-2024

Beni in **Trescore Balneario (BG)**  
Via S. Ambrogio n°51

## Lotto: 001

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via S. Ambrogio n°51**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non esegutati:** Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

, foglio 12, particella 757, subalterno 48, indirizzo Via Sant'Ambrogio,1, scala /,  
interno /, piano 5, comune Trescore Balneario, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 96  
mq (93 mq escluse aree scoperte), rendita € 454,48

Derivante da: Variazione del 09/1172015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Da Nord in senso orario: prospetto su area esterna comune, alloggio di terzi, prospetto su area  
esterna comune, vano scala condominiale

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (1 Km, 3 min), Ospedale "S. Isidoro" (0,8 Km, 2 min), Farmacia (1 Km, 3 min), Ufficio postale (0,8 Km, 2 min), Scuola dell'infanzia (1,3 Km, 3 min), Scuola primaria (1,2 Km, 3 min), Scuola secondaria di I grado (1,2 Km, 3 min), Scuola secondaria di II grado (0,5 Km, 1 min), Supermercato (0,4 Km, 1 min)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/agricole/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Seriate.

**Attrazioni paesaggistiche:** Terme di Trescore.

**Attrazioni storiche:** Torre Suardi del XIII secolo, Chiesa S.Pietro Apostolo, Chiesa di S. Vincenzo, Chiesa di S. Cassiano, Villa Suardi e Villa Terzi.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) 15,2 Km, 19 min, Autostrada A4 Casello di Seriate (BG) 11,5 Km, 15 min, Stazione ferroviaria di Montello-Gorlago 12 Km, 15 min, SS 42 de Tonale e della Mendola 0,3 Km, 1 min, Autobus Linee C, C20a e D 28 Km, 32 min, Autostrada A35 Casello di Treviglio (BG) 12 Km, 15 min

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

L'alloggio presenta un locale ingresso da cui si accede a: cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno che serve il bagno e due camere.

Superficie complessiva di circa mq **107,74**

E' posto al quinto piano

L'edificio è stato costruito nel 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero A18 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

## Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola, doppia e tripla a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>lamiera verniciata</b> coibentazione: <b>pannelli sandwich in lamiera coibentata</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>klinker e piastrelline in pietra</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: camere: parquet; ingresso soggiorno e ripostiglio: granigli di marmo,
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina e bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>

<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>rettilinea e parabolica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Ascensore</i>	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in gres e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>scarsa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<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
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Stato impianto</i>	normale
<b>Ascensori montacarichi:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 65/396**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/10/1964 al n. di prot. 42/373

Rilascio in data 05/11/1964

**Numero pratica: 29/431**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di una casa da adibirsi a civile abitazione e negozi

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/03/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 30/03/1965 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 27/08/1968

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via S. Ambrogio n°51**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via S. Ambrogio n°51**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DP-PS-CG - D.C.C. n°24 del 13/08/2013 pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n°51 del 18/12/2013; PR - D.C.C. n°12 del 20/04/2023 pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n° 21 del 24/05/2023
Immobile soggetto a convenzione:	No
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via S. Ambrogio n°51**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di dott. , notaio in Bergamo, in data 11/05/2006, ai nn. 45397/28501 e iscritto a Bergamo in data 16/05/2006 ai nn. 29827/7168;  
 Importo ipoteca: € 250.00,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di  
 contro  
 Tribunale di Bergamo in data al n. , trascritto a Bergamo in data ai nn. .  
 derivante da verbale pignoramento immobile a firma di

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] sito in Trescore Balneario (BG), Via S. Ambrogio n°51**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2.000,00 €  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile,  
 già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 4.295,50 €  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 13.310,53 €

**Altre informazioni:**

**Millesimi:** di proprietà: 14,29; ascensore 86,93; scale 67,30

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:** APE 1621800001010 del 29/01/2010, scaduto il 29/01/2020

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** /

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** /

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

**Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio al piano V	sup lorda di pavimento	93,61	1,00	93,61
Balcone	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97
Cantina	sup lorda di pavimento	5,13	0,25	1,28
		<b>107,74</b>		<b>97,86</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile non risulta comodamente divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

Metodo parametrico comparativo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Trescore Balneario, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] Trescore Balneario (BG), Via S. Ambrogio n°51**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio al piano V	93,61	€ 1.000,00	€ 93.610,00
Balcone	2,97	€ 1.000,00	€ 2.970,00
Cantina	1,28	€ 1.000,00	€ 1.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.250,00
Valore corpo			€ 104.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.250,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	97,86	€ 104.250,00	€ 104.250,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita € 15.637,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 88.612,50

Valore diritto e quota € 88.612,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 88.612,50

29-09-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Riccardo Maccario**

**Allegati**

All. 1 - Documentazione fotografica

All. 2 - Estratto mappa particella 757

All. 3 - Scheda catastale alloggio particella 757 sub. 48