

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 462/2024

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



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 **Casazza (BG)**
Via Nazionale,53E

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

Creditore Procedente:

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario

Data nomina: 28-05-2025

Data giuramento: 30-05-2025

Data sopralluogo: 29-08-2025

Cronologia operazioni peritali:

- 25/07/2025 consegna chiavi per accesso
- 03/06/2025 richiesta accesso atti Ufficio Tecnico di Casazza
- 29/08/2025 acquisizione pratiche edilizie Ufficio Tecnico di Casazza
- 08/09/2025 conferma Ufficio Tecnico di Casazza mancanza elaborati grafici.

Beni in **Casazza (BG)**
Via Nazionale,53E

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Nazionale,53E

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: sez. urb. MO foglio 4, particella 54, subalterno 17, scheda catastale 0248298 del 23/0/1971, indirizzo Via Nazionale, scala B, interno /, piano 2, comune Casazza (BG), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 82 mq (81 mq escluso aree scoperte), rendita € 262,10

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (0,3 Km, 1 min), Chiesa parrocchiale (0,23 Km, 1 min), Scuola dell'infanzia (0,25 Km, 1 min), Scuola primaria (0,7 Km, 2 min), Scuola secondaria di I grado (0,9 Km, 2 min), Farmacia (0,16 Km, 1 min), Istituto Polispécialistico Bergamasco (0,18 Km, 1 min), Ufficio postale (0,35 Km, 1 min), Supermercato (0,13 Km, 1 min)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Trescore Balneario.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di S. Lorenzo.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) (28,2 Km, 28 min), Autostrada A4 casello di Seriate (21,7 Km, 22 min), Stazione ferroviaria di Seriate (19,9 Km, 24 min), Autobus (fermata via Suardi) linea C30a (0,15 Km, 1 min), SS 42 del Tonale e della Mendola (0 Km, 0 min).

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'alloggio posto al secondo piano con ascensore presenta la seguente distribuzione interna: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, camera e bagno; questi ultimi due dotati di un piccolo balcone di servizio.

Superficie complessiva di circa mq **84,44**

E' posto al piano secondo.

L'edificio è stato costruito nel 1971

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficiente

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce e plinti materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a tre rampe materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola/doppia a battente materiale: legno e vetro protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: discrete
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : scarsa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1971
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Stato impianto</i>	sufficiente
<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>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 269

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Ampliamento e sopralzo albergo e abitazione

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 11/05/1968 al n. di prot. 777

Rilascio in data 17/06/1968

Abitabilità/agibilità in data 31/03/1971

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Nazionale,53E

Non è possibile attestare la conformità edilizia, nonostante si stata rilasciata l'abitabilità di casa, in quanto all'interno del fascicolo della pratica rinvenuto presso l'ufficio tecnico del Comune di Casazza, sono presenti solo gli elaborati del preesistente fabbricato (adibito anche ad albergo), che è stato completamente demolito per realizzare l'attuale fabbricato.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Nazionale,53E**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. nn.3-29 del 28/03/2014 pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°48 del 26/11/2014
Norme tecniche di attuazione:	Sistema insediativo - TMs - Tessuto misto consolidato allo stato di fatto - art. 37
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	9,80
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	una tantum di 50mq
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 Nazionale,53E**

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:

Dati precedenti relativi al corpo: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casazza (BG), Via Nazionale,53E

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 991,55€

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: 7.644,26€

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 30,54

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: nessuno

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	81,35	1,00	81,35
Balcone	sup lorda di pavimento	3,09	0,33	1,02
		84,44		82,37

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre 2024

Zona: Casazza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1400

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (imp. esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.). La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona centrale, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato sufficiente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Casazza, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito ed on-line, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] - Casazza (BG), Via Nazionale,53E**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	81,35	€ 800,00	€ 65.080,00
Balcone	1,02	€ 800,00	€ 816,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.896,00
Valore Finale			€ 65.896,00
Valore corpo			€ 65.896,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.896,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.896,00

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]	82,37	€ 65.896,00	€ 65.896,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita € 9.884,40

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 56.011,60

Valore diritto e quota € 56.011,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 56.011,60**

08-09-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Riccardo Maccario

- All. 1 - Documentazione fotografica
- All. 2 - Estratto mappa particella 54
- All. 3 – Elaborato planimetrico particella 54
- All. 4 - Scheda catastale alloggio particella 54 sub. 17