

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 310/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. BRUNO CONCA



## **PERIZIA DI STIMA**

**Aggiornamento del 06/02/2024**

**Esperto alla stima:** Arch. Nicola Casali  
**Codice fiscale:** CSLNCL70A29A794C  
**Studio in:** P.zza Italia 19 - 24022 Alzano Lombardo  
**Telefono:** 035-0484022  
**Email:** casali.nicola@gmail.com  
**Pec:** studiotecnico@pec.servizipec.eu

Beni in **Castelli Calepio (BG)**  
Località/Frazione  
Via Casali 17

## INDICE

### **Lotto: 001 - unita' abitativa piano secondo + accessori**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 12-09-2023 alle 10.30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Nicola Casali

**Data nomina:** 31-07-2023

**Data giuramento:** 06-09-2023

**Data sopralluogo:** 19-09-2023

**Cronologia operazioni peritali:** - 19/09/2023 sopralluogo sul posto - 17/10/2023 accesso presso uff tec comunale - 25/10/2023 stesura perizia - 02/11/2023 invio al proc.te e exec.to mail con richiesta eventuali osservazioni - 11/11/2023 deposito

Beni in **Castelli Calepio (BG)**  
Via Casali 17

## **Lotto: 001 - unita' abitativa piano secondo + accessori**

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

**Identificativo corpo: unita' immobiliare residenziale al piano terra con autorimessa al piano terra.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castelli Calepio (BG) CAP: 24060, Via Casali 17**

Note: unita' residenziale al piano terra di tipo trilocale libera su 3 lati oltre a autorimessa/ripostiglio al piano terra.

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - [REDACTED] foglio CA 4, particella 910, subalterno 702, indirizzo Via Casali 17, scala /, interno /, piano T, comune CASTELLI CALEPIO, categoria A2, classe 1, consistenza 5.5, superficie 122, rendita € 440.28

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non c'e' tabella millesima ne amministratore di condominio

Confini: nord sud e ovest cortile comune

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - [REDACTED] foglio CA 4, particella 910, subalterno 5, indirizzo Via Casali 17, scala /, interno /, piano T, comune CASTELLI CALEPIO, categoria C6, classe 1, consistenza 21, superficie 21, rendita € 30.37

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non c'e' tabella millesima ne amministratore di condominio

Confini: nord e ovest ALTRA PROPRIETA', A SUD CORTILE COMUNE

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

no

### **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato 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: niente da segnalare.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo capoluogo posta a km 6.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** da e per Seriate e Bergamo 8 / 15 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **unita' immobiliare residenziale al piano terra** con **autorimessa al piano terra**

unita' abitativa di tipo civile posta al piano terra di stabile costruito nei primi anni '70.

Lo stesso si presenta in discrete condizioni d'uso e non necessita di adeguamento impiantistico elettrico e di riscaldamento.

Sono riscontrate delle difformità rispetto alla scheda catastale per i sub. oggetto di perizia 702 e 5

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 702; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 (terra / 1) piani complessivi di cui fuori terra n. 2

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** le facciate e in generale gli elementi esterni sono in buone condizioni.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di blocchi svizzeri</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>mattone paramano</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	NON RECUPERATA
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	METANO
<i>Stato impianto</i>	NORMALE
<i>Potenza nominale</i>	DATO NON DISPONIBILE
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	DATO NON DISPONIBILE

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



cucina



camera m.



soggiorno



autorrimesa



accesso

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 7/1000 del 07/02/1973 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/02/1973 al n. di prot. 1000

Rilascio in data 15/02/1973 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 18/01/1979 al n. di prot.

**Numero pratica: 476 - 1979**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONI AUTORIMESSE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/03/1979 al n. di prot. 970

Rilascio in data 30/04/1979 al n. di prot.

**Numero pratica: 231 1986 CONDONO EDILIZIO**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: MODIFICHE AUTORIMESSA

Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot. 4260

Rilascio in data 26/07/1993 al n. di prot.

**Numero pratica: 3291 2023 SANATORIA COPERTURA**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Presentazione in data 26/05/1993 al n. di prot. 7134

**Numero pratica: 8201/1 cambio d'uso piano terra**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: CAMBIO D'USO PIANO TERRA DA MAGAZZENO IN ABITAZIONE

Presentazione in data 19/09/2006 al n. di prot. 16480

Rilascio in data 31/10/2006 al n. di prot. 18082

NOTE: AGIBILITA' MAI RICHIESTA

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: unita' immobiliare residenziale al piano terra con autorimessa al piano terra.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castelli Calepio (BG) CAP: 24060, Via Casali 17**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Dal sopralluogo sul posto si sono evidenziate le seguenti irregolarità rispetto ai titoli abilitativi: 1- il ripostiglio interno ha forma e dimensione più limitate rispetto a quanto rappresentato nella scheda (la parte mancante come riferito dal proprietario fa parte dell'appartamento adiacente). 2 l'autorimessa sub. 5 ingloba di fatto anche il sub 708 (autorimessa di altra proprietà)

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: unita' immobiliare residenziale al piano terra con autorimessa al piano terra.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castelli Calepio (BG) CAP: 24060, Via Casali 17**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	zona di contenimento dello stato di fatto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	edificio con caratteristiche condominiali nessuna quota volumetrica residua
Rapporto di copertura:	//
Altezza massima ammessa:	//
Volume massimo ammesso:	//
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	niente da segnalare
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	niente da segnalare

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo sul posto e dalla verifica dei documenti autorizzativi, si sono evidenziate le seguenti irregolarità: 1- il ripostiglio interno ha forma e dimensione più limitate rispetto a quanto rappresentato nella scheda (la parte mancante come riferito dal proprietario fa parte dell'appartamento adiacente). 2 l'autorimessa sub. 5 ingloba di fatto anche il sub 708 (autorimessa di altra proprietà)

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale / costruzione muro / vendita porzione

Descrizione delle opere da aggiornare: vedi punti 1 e 2 sopra

Oneri di regolarizzazione	
<i>costruzione muro autorimessa</i>	€ 1.000,00
<i>demolizione muro ripostiglio e costruzione nuova chiusura (nell'appartamento che ora ha l'accesso alla porzione di ripostiglio mancante)</i>	€ 3.000,00
<i>sostituzione basculante per larghezza apertura modificata e ripristino apertura con porta vano adiacente</i>	€ 3.000,00
<b>Totale oneri: € 7.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: unità immobiliare residenziale al piano terra con autorimessa al piano terra.  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castelli Calepio (BG) CAP: 24060, Via Casali 17**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo sul posto si sono evidenziate le seguenti irregolarità: 1- il ripostiglio interno ha forma e dimensione più limitate rispetto a quanto rappresentato nella scheda (la parte mancante come riferito dal proprietario fa parte dell'appartamento adiacente). 2 l'autorimessa sub. 5 ingloba di fatto anche il sub 708 (autorimessa di altra proprietà)

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale / costruzione muro / vendita porzione

Descrizione delle opere da aggiornare: 1 ripostiglio interno 2 autorimessa

Oneri di regolarizzazione	
<i>aggiornamenti catastali</i>	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Note: prima di procedere bisogna contattare i confinanti

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Note: contattare i confinati (sia abitazione che autorimessa per definire modalita' di rientro / restituzione delle porzioni non di proprieta')

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **11/12/2013**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/12/2013 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.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/06/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 16/06/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** unita' immobiliare residenziale al piano terra con autorimessa al piano terra

## 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:** unita' immobiliare residenziale al piano terra con autorimessa al piano terra

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Casali 17**

EFFETTUATA/ NULLA DA SEGNALARE

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** CIRCA 500/00.

**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:** Pagamenti in regola

### **Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** DAI DOCUMENTI CONSEGNATI NON RISULTA L'ESISTENZA DI TABELLA MILLESIMALE

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NIENTE DA SEGNALARE

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G- 220.18 KWH/MQA

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** unita' immobiliare residenziale al piano terra con autorimessa al piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale p.t	sup lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00
		<b>118,00</b>		<b>118,00</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.

#### **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: 01/2023

Zona: CASTELLI CALEPIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 100

#### **Accessori:**

unita' immobiliare residenziale al piano terra con autorimessa al piano terra 1. Box	Identificato al n. 5 Posto al piano piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 21 mq Destinazione urbanistica: accessorio Valore a corpo: € <b>14000</b> Note: valutazione del solo sub 5. la parte attualmente annessa non viene considerata
---	--

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

bene da vendersi in unico lotto. attenzione alle note edilizie riferite alla conformità edilizia urbanistica

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: NO**

Note: insieme ad debitore abita la figlia sig.a XXXX XXXXXXXXXXX XXXXX (nata a Milano il XX/XX/XXXX)

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

metodo sintetico comparativo  
fonti: agenzie immobiliari locali / immobiliare.it / tecnocasa

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Castelli Calepio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: tecnocasa - immobiliare.it  
casa.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1100 / 1200.

**12.3 Valutazione corpi:**

**unita' immobiliare residenziale al piano terra con autorimessa al piano terra. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box**

**Castelli Calepio (BG), Via Casali 17**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 130.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 129.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale p.t	118,00	€ 1.100,00	€ 129.800,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 130.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 129.800,00
Valore corpo			€ 129.900,00
Valore accessori			€ 14.000,00
Valore complessivo intero			€ 143.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 143.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unita' immobiliare residenziale al piano terra con autorimessa al piano terra	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	118,00	€ 143.900,00	€ 143.900,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 21.585,00
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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale  
Valore diritto e quota

€ 114.815,00  
€ 114.815,00

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

Valore immobile, arrotondato in leggero eccesso, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 115.000,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

tassa di registro

**Allegati**

PLANIMETRIE

FOTOGRAFIE

DATI CATASTALI

Dichiarazione trasmissione perizia

Succinta perizia

VERSIONE PERIZIA PRIVACY

CHECKLIST

APE

06-02-2024

L'Esperto alla stima

**Arch. Nicola Casali**