



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 115/2024



PROMOSSA DA



CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



## 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



## 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.....	4
<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:.....	8
<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> .....	9
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	9
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	9
Criterio di stima .....	9
Fonti d'informazione .....	9
Valutazione corpi.....	9
Adegamenti e correzioni della stima.....	10
Prezzo base d'asta del lotto.....	10

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Creditore Procedente:**

**Esecutato:**



## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

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

**Data nomina:** 14-05-2024

**Data giuramento:** 28-05-2024

**Data sopralluogo:** 16-07-2024



**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in: Taleggio (fraz. Sottochiesa), Via Canvento, 690

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 29, particella 574, subalterno 1, scheda catastale 371/1 del 14/01/1986, indirizzo Località Canvento, scala /, interno /, piano S1, comune Taleggio (BG), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 60 mq (escluse aree scoperte 60 mq), rendita € 178,95.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Confini: Da Nord-Ovest In senso orario: terrapieno, area esterna di cui al mapp. 574

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

**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** periferica**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (3,6 Km, 7 min), Ospedale S. Giovanni Bianco (10,9 Km, 19 min), Farmacia (3,5 Km, 7 min), Scuola dell'infanzia (di S. Giovanni Bianco) (10,7 Km, 18 min), Scuola primaria (Olda) (3,6 Km, 7 min), Scuola secondaria di I grado ( S. Giovanni Bianco) (11,3 Km, 19 min), Scuola secondaria di II grado (S. Pellegrino Terme) (15,1 Km, 24 min), Ufficio postale (9,8 Km, 17 min), Supermercato (1,6 Km, 4 min)**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** San Pellegrino Terme.**Attrazioni paesaggistiche:** Orrido della val Taleggio, Rifugio Gherardi: Monte Sodadura, Monte Araralta, Pizzo Baciamorti.**Attrazioni storiche:** Castello dei Bellaviti, Ponte di Forcola, Chiesa parrocchiale S. Giovanni Battista (con campanile pendente), Colonna Fidelitas Talegii.**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) 45,5 Km, 55 min, Autostrada A4 Casello di Dalmine (BG) 41,2 Km, 52 min, Stazione ferroviaria di Ponte S. Pietro 38,1 Km, 52 min, SP 25 - San Giovanni Bianco-Val Bordesigli 1,5 Km, 3 min, Autobus Linea B80A 1,5 Km, 3 min**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo A

L'alloggio è accessibile attraverso il cancello pedonale/carrale posto sulla via Canvento ed attraversando l'area esterna che contorna la villa S. Maria di cui l'alloggio della presente relazione è uno dei 12 subalterni che la compongono (l'unico a livello seminterrato posto sul retro del fabbrico e raggiungibile dai due fianchi dell'edificio); esiste anche un ulteriore cancellino di servizio che da accesso ad un sentiero, presente all'interno del mappale, che

ne costeggia il confine Nord ed Est e porta infine all'alloggio. L'unità immobiliare presenta la seguente distribuzione interna: ingresso, soggiorno, cucina, bagno ed una camera. Con accesso dall'esterno e non comunicante con i suddetti locali, pur confinanti con essi, è presente una lavanderia ed un ripostiglio.

Superficie complessiva di circa mq **84,30**

E' posto al piano seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,76

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e seminterrato n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** scarse

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>strollato di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres rosso</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina e bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>camera</b> materiale: <b>perline in legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>

<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>pozzo perdente</b> ispezionabilità: <b>scarsa</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1985
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 137**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: realizzazione di veranda

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 14/09/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 03/10/1970 al n. di prot. 1411

Abitabilità/agibilità in data 20/05/1974 al n. di prot. 978/73

**Numero pratica: 137bis**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: sistemazione interna per ircafare nuovi vani a civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/09/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 03/12/1970 al n. di prot. 1756

Abitabilità/agibilità in data 01/10/1971 al n. di prot.

**Numero pratica: 950**

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: trasformazione veranda in alloggio

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/05/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 01/10/1974 al n. di prot.

**Numero pratica: 1890**

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: modifica distribuzione interna e apertura finestra

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 10/10/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 12/12/1974 al n. di prot.

**Numero pratica: 2563/85**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione a sanatoria per opere edilizie (art.31 L.47/85 e s.m.i.)

Per lavori: formazione di mini appartamento ricavato da un ampio vano

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 02/11/1985 al n. di prot.

Rilascio in data 15/01/1988 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 30/01/1988 al n. di prot. 2563/85

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Taleggio (fraz. Sottochiesa), Via Canvento, 690**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Taleggio (fraz. Sottochiesa), Via Canvento, 690**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C n°3 del 25/01/2013 pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n°30 del 24/07/20213
Norme tecniche di attuazione:	Secondo le N.T.A. del Piano delle regole l'area su cui insiste il fabbricato rientra nelle - Aree di elevato valore percettivo normato dall'art. 38
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:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
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 economico [A3] sito in sito in Taleggio (fraz. Sottochiesa), Via Canvento, 690**

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 a favore di \_\_\_\_\_ ,  
contro \_\_\_\_\_ ,  
derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito di dott. ssa \_\_\_\_\_ , notaio in Milano, in data \_\_\_\_\_ ,  
ai nn. \_\_\_\_\_ , iscritto a Bergamo in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ .  
Importo ipoteca: € \_\_\_\_\_ ; Importo capitale: € \_\_\_\_\_ .

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

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

**Dati precedenti relativi al corpo:** A

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Taleggio (BG) (fraz. Sottochiesa), Via Canvento, 690**

**Spese di gestione condominiale:** non risulta costituito un condominio

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no

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

**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:** /

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	84,30	1,00	84,30
		<b>84,30</b>		<b>84,30</b>



**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: II Semestre 2023

Zona: Centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 740,00

**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:**

Metodo parametrico comparativo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Taleggio, 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 economico [A3] sita in Taleggio (BG) (fraz. Sottochiesa) Via Canvento, 690**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio al piano seminterrato	84,30	€ 300,00	€ 25.290,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.290,00
Valore corpo			€ 25.290,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.290,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.290,00

**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 economico [A3]	84,30	€ 25.290,00	€ 25.290,00

**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 € 3.793,50

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 21.496,50

Valore diritto e quota € 21.496,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **21.496,50**

02-10-2024

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

**Allegati**

All. 1 - Documentazione fotografica

All. 2 - Estratto mappa particella 574

All. 3 - Scheda catastale alloggio particella 574 sub. 1