



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 456/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA CARLA DAGA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Gianluca Fiori Bellotti
Codice fiscale: FRBGLC71A09A794N
Studio in: Via Leopardi n. 3 - 24127 Bergamo
Telefono: 035-243041
Fax: 035-0444450
Email: fiorib@labduezero.it
Pec: gianluca.fioribellotti@archiworldpec.it



Beni in **Casazza (BG)**
Località/Frazione **///**
Via Nazionale n. 16

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione Residenziale

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA CARLA DAGA

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Gianluca Fiori Bellotti

Beni in **Casazza (BG)**
Località/Frazione **///**
Via Nazionale n. 16

Lotto: 001 - Abitazione Residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///, Via Nazionale n. 16

Note: Appartamento inserito in villetta bifamiliare.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Cassis Ivano (CF: CSSVNI83H22L388T) nato a Trescore Balneario il 22/06/1983, foglio 7, particella 1383, subalterno 709, scheda catastale non conforme, indirizzo Via Nazionale, piano Terra/Interrato, comune Casazza, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,0 vani, superficie 154, rendita € 578,43 €.

Derivante da: Atto di vendita n. 47969 repertorio - Notaio Pier Luigi Fausti

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000/1000

Confini: Nord: proprietà confinate (mapp. 815) Sud: Giardino Est: proprietà confinate (mapp. 5324)

Ovest: Via Nazionale

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

La corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento sono confermati.

Identificativo corpo: Posto Auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///, Via Nazionale n. 16

Note: Porzione di posto auto coperto

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Cassis Ivano (CF: CSSVNI83H22L388T) nato a Trescore Balneario il 22/06/1983, foglio 7, particella 1383, subalterno 702, scheda catastale conforme, indirizzo Via Nazionale, piano Seminterrato, comune Casazza, categoria C/6, classe 3, consistenza 4,00 mq., superficie 4,00, rendita € 8,26 €.

Derivante da: Frazionamento catastale a seguito di docfa di variazione del /04/2009 - pratica n.

BG012807 in atti dal 16/04/2009

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000/1000

Confini: Nord: proprietà confinate (mapp. 815) Sud: Giardino Est: proprietà confinate (mapp. 5324)

Ovest: Via Nazionale

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

La corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento sono confermati.

Identificativo corpo: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///, Via Nazionale n. 16

Note: Box posto al piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Cassis Ivano (CF: CSSVNI83H22L388T) nato a Trescore Balneario il 22/06/1983, foglio 7, particella 1383, subalterno 703, scheda catastale non conforme, indirizzo Via Nazionale, piano Seminterrato, comune Casazza, categoria C/6, classe 3, consistenza 20,00 mq., superficie 22,00 mq., rendita € 45,45 €.

Derivante da: Frazionamento catastale a seguito di docfa di variazione del /04/2009 - pratica n. BG012807 in atti dal 16/04/2009

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000/1000

Confini: Nord: proprietà confinate (mapp. 815) Sud: Giardino Est: proprietà confinate (mapp. 5324) Ovest: Via Nazionale

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

La corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento sono confermati.

Identificativo corpo: Area urbana (cortile esterno).

Corte o resede [CO] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///, Via Nazionale n. 16

Note: cortile esterno (porzione)

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Cassis Ivano (CF: CSSVNI83H22L388T) nato a Trescore Balneario il 22/06/1983, foglio 7, particella 1383, subalterno 705, scheda catastale conforme, indirizzo Via Nazionale, piano Terra, comune Casazza, categoria F/1, consistenza 18,00 mq., superficie 18,00 mq., rendita € senza rendita

Derivante da: Frazionamento catastale a seguito di docfa di variazione del /04/2009 - pratica n. BG012807 in atti dal 16/04/2009

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 1000/1000

Confini: Nord: proprietà confinate (mapp. 815) Sud: Giardino Est: proprietà confinate (mapp. 5324) Ovest: Via Nazionale

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

La corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento sono confermati.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Immobile residenziale di tipo residenziale di vecchia datazione e da poco ristrutturato, situato lungo l'asse viario principale ad alta percorrenza (Via Nazionale) che collega al paese Lovere. Zona artigianale e commerciale ad alta concentrazione.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: artigianale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Lovere.

Attrazioni paesaggistiche: Lago Iseo.

Attrazioni storiche: Centro storico Lovere.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Abitazione**

Appartamento di ampie dimensioni, collocato in un contesto residenziale di tipo bifamiliare. L'immobile di vecchia formazione (anni '60), risulta integralmente ristrutturato sia internamente che esternamente. Dotato di finiture di buon livello presenta un'ampia zona d'ingresso, preceduta da una zona porticata. Dall'ingresso si accede ad un ampio soggiorno collegato ad una ampia cucina, dotata di terrazzo; l'ingresso è collegato a scala interna (comune) che si sviluppa dal piano primo a quello interrato. Proseguendo nella zona notte, si accede ad un disimpegno che dà accesso ad un ripostiglio, n. 2 camere da letto di cui una dotata di balcone e n. 2 bagni. L'unità immobiliare è dotata esternamente di corte esclusiva frontale all'immobile. Al piano inferiore di si trova un ampio ripostiglio e una cantina; per entrambe le finiture sono piuttosto basse (non oggetto d'intervento).

Superficie complessiva di circa mq **247,00**

E' posto al piano: Piano Rialzato e Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 709; ha un'altezza utile interna di circa m. Appartamento con altezza di cm. 270 cm (scarsi)- Piano Seminterrato di cm. 240

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Come da sopralluogo effettuato, l'immobile risulta in buone condizioni, dotato di cappotto esterno, nuovi serramenti, nuovi antoni esterni, tutti gli impianti (elettrico e idrosanitari)

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente condizioni: ottime Note: Si precisa che il materiale dei serramenti dell'appartamento è pvc.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone Riferito limitatamente a: La facciata risulta isolata termicamente con cappotto.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: Dotato di vetrata decorativa
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Riscaldamento a pavimento
----------------	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Note</i>	Certificato non trovato
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Ad ora fermo
<i>Potenza nominale</i>	24 kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Certificato non trovato
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Certificato non trovato
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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



foto 1: facciata e area esterna



foto 2: soggiorno



foto 3: cucina



foto 4: bagno 1



foto 5: bagno 2

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Posto Auto**

Porzione di posto auto coperto da tettoia in legno, posto al piano seminterrato e raggiungibile da rampa carrale.

Superficie complessiva di circa mq **4,00**

E' posto al piano: Piano Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 702; ha un'altezza utile interna di circa m. Porzione di posto auto

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Come da sopralluogo effettuato, la porzione di posto auto risulta in condizioni mediocri considerando la tettoia di nuova realizzazione, mentre la pavimentazione ancora risalente

alla realizzazione dell'intero fabbricato (1960).

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: tettoia realizzata in travetti e assito lignei.
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: pilastri a sostegno della struttura in legno della copertura.
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Manto di copertura</i>	materiale: lamiere di alluminio coibentazione: inesistente condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: pavimentazioni risalente agli anni '60

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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



foto : identificazione del posto auto coperto



foto 2: identificazione della tettoia

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Box**

Autorimessa singola, posta al piano seminterrato e raggiungibile da rampa carrale comune.

Superficie complessiva di circa mq **22,00**

E' posto al piano: Piano Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 703; ha un'altezza utile interna di circa m. Auto-
rimessa singola (box)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Come da sopralluogo effettuato, l'autorimessa risulta in buone condizioni, con serranda nuova e pavimentazione in battuto di cemento.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti

	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Note	Dichiarazione non trovata.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



foto 1: identificazione box



foto 2: vista interna del box

Descrizione: **Corte o resede [CO]** di cui al corpo **Area urbana (cortile esterno)**

Porzione di corte esterna esclusiva da da accesso alle proprietà esclusive.

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: Piano Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 705; ha un'altezza utile interna di circa m. ///

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Come da sopralluogo effettuato, l'area in oggetto risulta libera e in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone
Impianti (conformità e certificazioni)	
Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



foto 1: indetificazione area



foto 2: identificazione area

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in **Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///**, **Via Nazionale n. 16**

Numero pratica: Licenza di Costruzione

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di casa civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1958 al n. di prot. 365/53

Abitabilità/agibilità in data 28/03/1960 al n. di prot. 51

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Abitazione in villini [A7] sito in **Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///**, **Via Nazionale n. 16**

Numero pratica: Denuncia di Inizio Lavori

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Intervento di ristrutturazione edilizia dell'intero immobile

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 10/04/2008 al n. di prot. 1618

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///**, **Via Nazionale n. 16**

Numero pratica: Licenza di Costruzione

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di casa civile
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 12/03/1958 al n. di prot. 365/53
Abitabilità/agibilità in data 28/03/1960 al n. di prot. 51
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto Auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///**, Via Nazionale n. 16

Numero pratica: Denuncia di Inizio Lavori

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Intervento di ristrutturazione edilizia dell'intero immobile

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 10/04/2008 al n. di prot. 1618

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto Auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///**, Via Nazionale n. 16

Numero pratica: Licenza di Costruzione

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di casa civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1958 al n. di prot. 365/53

Abitabilità/agibilità in data 28/03/1960 al n. di prot. 51

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///**, Via Nazionale n. 16

Numero pratica: Denuncia di Inizio Lavori

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Intervento di ristrutturazione edilizia dell'intero immobile

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 10/04/2008 al n. di prot. 1618

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

Corte o resede [CO] sito in **Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///**, Via Nazionale n. 16

Numero pratica: Licenza di Costruzione

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di casa civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1958 al n. di prot. 365/53

Abitabilità/agibilità in data 28/03/1960 al n. di prot. 51

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana (cortile esterno)

Corte o resede [CO] sito in **Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///**, Via Nazionale n. 16

Numero pratica: Denuncia di Inizio Lavori

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Intervento di ristrutturazione edilizia dell'intero immobile

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 10/04/2008 al n. di prot. 1618

Dati precedenti relativi ai corpi: Area urbana (cortile esterno)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in **Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///**, Via Nazionale n. 16

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccole difformità riscontrate sia nell'appartamento (tavolati previsti e non realizzati; diversa posizione di ingressi, tavolati realizzati ma non indicati a livello grafico), e anche al piano seminterrato (tavolato di divisione tra disimpegno e box indicato a livello grafico ma non presente)

Regolarizzabili mediante: Sanatoria interna (Cila in sanatoria)

Descrizione delle opere da aggiornare: vedi sopra

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Posto Auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///, Via Nazionale n. 16

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

Note: Per la realizzazione di un posto, si è provveduto al frazionamento catastale, mentre la tettoia è presente negli elaborati grafici.

Identificativo corpo: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///, Via Nazionale n. 16

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rilevata una difformità in quanto l'autorimessa dovrebbe essere separata dalla zona di disimpegno, da tavolato, mentre di fatto tale divisione non esiste e ne deriva un ambiente unico.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria interna

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Vedi pratiche edilizie già documentate.

Identificativo corpo: Area urbana (cortile esterno).

Corte o resede [CO] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///, Via Nazionale n. 16

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rilevata una difformità distributiva della fioriera e dello sviluppo della scala di accesso alla proprietà esclusiva.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria esterna

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Vedi pratiche edilizie già documentate.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Abitazione.**

Abitazione in villini [A7] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///, Via Nazionale n. 16

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Nta che identificano l'ambito residenziale del lotto.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Conformità urbanistica confermata.

Identificativo corpo: Posto Auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///, Via Nazionale n. 16

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Nta che identificano l'ambito residenziale del lotto.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Conformità urbanistica confermata.

Identificativo corpo: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///, Via Nazionale n. 16

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Nta che identificano l'ambito residenziale del lotto.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Conformità urbanistica confermata.

Identificativo corpo: Area urbana (cortile esterno).

Corte o resede [CO] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///, Via Nazionale n. 16

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Nta che identificano l'ambito residenziale del lotto.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Conformità urbanistica confermata.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///, Via Nazionale n. 16

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate piccole irregolarità a livello catastale

Regolarizzabili mediante: Sostituzione della scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Da aggiornare qualche tavolato indicato e non realizzato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Sono state riscontrate piccole irregolarità a livello catastale.

Identificativo corpo: Posto Auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///, Via Nazionale n. 16

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

Identificativo corpo: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///, Via Nazionale n. 16

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state rilevate difformità in merito alla divisione tra unità confinanti (muro di divisione) che fisicamente non esiste. Inoltre l'altezza rilevata, risulta maggiore di quella dichiarata.

Regolarizzabili mediante: Sostituzione della scheda catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Area urbana (cortile esterno).

Corte o resede [CO] sito in Casazza (BG) CAP: 24060 frazione: ///, Via Nazionale n. 16

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state rilevate difformità in merito alla divisione tra unità confinanti (muro di divisione) che fisicamente non esiste. Inoltre l'altezza rilevata, risulta maggiore di quella dichiarata.

Regolarizzabili mediante: Sostituzione della scheda catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: Abitazione

Abitazione in villini [A7] sito in , Via Nazionale n. 16

Identificativo corpo: Posto Auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Nazionale n. 16

Nessun gravame da segnalare.

Identificativo corpo: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Nazionale n. 16

Nessun gravame da segnalare.

Identificativo corpo: Area urbana (cortile esterno)

Corte o resede [CO] sito in , Via Nazionale n. 16

Nessun gravame da segnalare.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione in villini [A7] sito in Casazza (BG), Via Nazionale n. 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Nessuna. Nessuna spesa.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 1000/1000 (piena proprietà)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Trattandosi di appartamento posto al piano rialzato, per l'accessibilità risulta necessario un servoscala. Il piano seminterrato invece risulta accessibile ai disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla da dichiarare.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note indice di prestazione energetica: Codice identificativo APE 1605800000719 Registrato il 08/03/2019 - Valido fino a 08/03/2029

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun tipo di vincolo.

Avvertenze ulteriori: Nessun tipo di cause e attività comunali rilevate.

Identificativo corpo: Posto Auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casazza (BG), Via Nazionale n. 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Nessuna. Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 1000/1000 (piena proprietà)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Trattandosi di porzione di posto auto posto al piano seminterrato risulta accessibile ai disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla da dichiarare.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note indice di prestazione energetica: Non necessario.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun tipo di vincolo.

Avvertenze ulteriori: Nessun tipo di cause e attività comunali rilevate.

Identificativo corpo: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casazza (BG), Via Nazionale n. 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Nessuna. Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 1000/1000 (piena proprietà)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Trattandosi di autorimessa situata al piano seminterrato risulta accessibile ai disabili, tramite rampa carrabile comune.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla da dichiarare.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non necessario.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun tipo di vincolo.

Avvertenze ulteriori: Nessun tipo di cause e attività comunali rilevate.

Identificativo corpo: Area urbana (cortile esterno)

Corte o resede [CO] sito in Casazza (BG), Via Nazionale n. 16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Nessuna. Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 1000/1000 (piena proprietà)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Trattandosi di area esterna direttamente collegata all'ingresso pedonale, l'area risulta accessibile ai disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla da dichiarare.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non necessario.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun tipo di vincolo.

Avvertenze ulteriori: Nessun tipo di cause e attività comunali rilevate.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata derivata dalla verifica degli elaborati grafici e quelli catastali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	133,00	1,00	133,00
Balconi	sup lorda di pavimento	10,00	0,30	3,00
Portico	sup lorda di pavimento	7,00	0,20	1,40
Cortile esclusivo	sup lorda di pavimento	47,00	0,10	4,70
Cantine e ripostiglio (piano Interrato)	sup lorda di pavimento	50,00	0,40	20,00
		247,00		162,10

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: 2024

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00 €/mq.

Valore di mercato max (€/mq): 1.700,00 €/mq.

Identificativo corpo: Posto Auto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata derivata dalla verifica degli elaborati catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto coperto (porzione)	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
		4,00		4,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2024

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00 €/mq.

Valore di mercato max (€/mq): 1.700,00 €/mq.

Identificativo corpo: Box

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata derivata dalla verifica degli elaborati catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa (box)	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2024

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 12.000,00 €.

Valore di mercato max (€/mq): 15.000,00 €/mq.

Identificativo corpo: Area urbana (cortile esterno)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata derivata dalla verifica degli elaborati catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Area urbana (corte esterna)	sup lorda di pavimento	18,00	0,10	1,80
		18,00		1,80

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: 2024

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00 €/mq.

Valore di mercato max (€/mq): 1.700,00 €/mq.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione in villini [A7] sito in Casazza (BG), Via Nazionale n. 16

Libero

Note: L'immobile risulta libero e disponibile.

Identificativo corpo: Posto Auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casazza (BG), Via Nazionale n. 16

Libero

Note: Il posto auto (porzione) risulta libero e disponibile.

Identificativo corpo: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casazza (BG), Via Nazionale n. 16

Libero

Note: Il box interno risulta libero e disponibile.

Identificativo corpo: Area urbana (cortile esterno)

Corte o resede [CO] sito in Casazza (BG), Via Nazionale n. 16

Libero

Note: La porzione di corte esterna risulta libera e disponibile.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Le unità immobiliari saranno valutate in base al Listino dei prezzi degli Immobili della Camera di Commercio di Bergamo e il Listino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Listino OMI). Trattandosi di immobile completamente ristrutturato, la valutazione di riferimento sarà quella parificata alle unità nuove.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Listino dei Prezzi degli Immobili (n. 29) della Camera di Commercio

- Listino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Listino OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - Listino dei Prezzi degli Immobili: valore minimo 1.500 €/mq - valore massimo 1.700 €/mq.

- Listino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Listino OMI): valore minimo 1.000 €/mq - valore massimo 1.400 €/mq.

- Riferimento che verrà adottato come prezzo medio €/mq. 1.500;

Altre fonti di informazione: ///.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione in villini [A7]

Casazza (BG), Via Nazionale n. 16

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 2.431.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	133,00	€ 1.500,00	€ 199.500,00
Balconi	3,00	€ 1.500,00	€ 4.500,00
Portico	1,40	€ 1.500,00	€ 2.100,00
Cortile esclusivo	4,70	€ 1.500,00	€ 7.050,00
Cantine e ripostiglio (piano Interrato)	20,00	€ 1.500,00	€ 30.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 2.431.500,00
Valore corpo			€ 243.150,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 243.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 243.150,00

Posto Auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Casazza (BG), Via Nazionale n. 16

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 6.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto coperto (porzione)	4,00	€ 1.500,00	€ 6.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 6.000,00
Valore corpo			€ 6.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00

Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Casazza (BG), Via Nazionale n. 16

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 16.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa (box)	22,00	€ 750,00	€ 16.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 16.500,00
Valore corpo			€ 16.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.500,00

Area urbana (cortile esterno). Corte o resede [CO]
Casazza (BG), Via Nazionale n. 16

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 2.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area urbana (corte esterna)	1,80	€ 1.500,00	€ 2.700,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 2.700,00
Valore corpo			€ 2.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione in vil- lini [A7]	162,10	€ 243.150,00	€ 243.150,00
Posto Auto	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	4,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Box	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	22,00	€ 16.500,00	€ 16.500,00
Area urbana (cor- tile esterno)	Corte o resede [CO]	1,80	€ 2.700,00	€ 2.700,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

Valore di stima:

€ 268.350,00

Valore intero medio ponderale
 Valore diritto e quota



12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 263.350,00



20-03-2025



L'Esperto alla stima
Arch. Gianluca Fiori Bellotti

