

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 477/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. BRUNO CONCA

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Daniele Pisu  
**Codice fiscale:** PSIDNL66C03F704I  
**Partita IVA:** 02502730167  
**Studio in:** Via Castegnate 52 - 24030 Terno d'Isola  
**Telefono:** 329-4847515  
**Email:** pisu@destudio.org  
**Pec:** daniele.pisu@archiworldpec.it

---

Beni in **Clusone (BG)**  
Località/Frazione **Bastera**  
Via Barbarigo 29

## INDICE

### Lotto: 001 - Abitazione

<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> .....	6
Corpo: A.....	6
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	6
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> .....	7
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	8
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	10
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	10
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	10
Criterio di stima .....	10
Fonti d'informazione .....	10
Valutazione corpi.....	10
Adeguamenti e correzioni della stima.....	11
Prezzo base d'asta del lotto.....	11

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 16-04-2024 alle 9,20  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv.OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Daniele Pisu  
**Data nomina:** 29-11-2023  
**Data giuramento:** 05-12-2023  
**Data sopralluogo:** 12-01-2024

Beni in **Clusone (BG)**  
Località/Frazione **Bastera**  
Via Barbarigo 29

## **Lotto: 001 - Abitazione**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Clusone (BG) CAP: 24023 frazione: Bastera, Via Barbarigo 29**

**Quota e tipologia del diritto**

**Eventuali comproprietari:**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: GOTTI CARLO nato ad Alzano Lombardo il 12/12/1967, foglio 5, particella 5084, subalterno 709, indirizzo Via Barbarigo snc, piano 1, comune Clusone, categoria A/3, classe 2, consistenza 4, superficie 94, rendita € 237,57

Derivante da: divisione in atti dal 17/01/2003

Confini: da nord ed in senso orario: giardino comune, giardino comune, proprietà di terzi, vano scale condominiali e proprietà di terzi

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

corrisponde

### **2. DESCRIZIONE**

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

Trattasi di edificio isolato al margine della zona abitata nelle immediate vicinanze delle aree boscate, accesso con strada privata ad uso esclusivo del condominio.

**Caratteristiche zona:** periferica marginale- semi boschiva

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi assenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** boschive

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A**

trattasi di appartamento al primo piano, secondo fuori terra, composto da soggiorno, cucina, bagno di grandi dimensioni attrezzato di sauna e vasca idromassaggio, camera e ripostiglio finestrato adibito de facto a cameretta. Completano l'immobile un'ampia balconata esposta a sud che corre lungo tutta la pro-

prietà, un piccolo ripostiglio al piano terra sul pianerottolo delle scale ed un box autorimessa al piano interrato

Superficie complessiva di circa mq **102,79**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: epoca remota ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1977

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,67

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile esecutato si trova in buone condizioni generali di manutenzione e conservazione con l'esclusione degli oscuranti (persiane) che necessitano senz'altro di interventi di sostituzione/manutenzione e dell'impianto di riscaldamento che presenta inspiegabilmente due generatori, uno per l'impianto di riscaldamento ed uno per ACS. A parere dello scrivente sarebbe auspicabile l'unificazione dei due circuiti con un unico generatore in classe A di prodotto dotando l'impianto di sistemi di regolazione evoluti come da normativa vigente.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>graniglia di cemento</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>pesime</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>scarse</b>

	conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
--	---

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1977
<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>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Potenza nominale</i>	20
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	sconosciuta
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 37/76**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: SISTEMAZIONE FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 18/07/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 18/05/1976 al n. di prot. 4296

Abitabilità/agibilità in data 17/10/1977 al n. di prot.

**Numero pratica: prot.10201**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n. 47)

Per lavori: Ristrutturazione interna con demolizione e ricostruzione di tavolati interni

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 27/12/1989 al n. di prot. 10201

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Clusone (BG) CAP: 24023 frazione: Bastera, Via Barbarigo 29**

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

Note: Situazione di fatto conforme all'ultima pratica presente in atti

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Clusone (BG) CAP: 24023 frazione: Bastera, Via Barbarigo 29**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	CC n°34 del 08/06/2011
Zona omogenea:	Areali di supporto alla percezione ambientale e paesistica
Norme tecniche di attuazione:	Gli Areali di supporto alla percezione ambientale e paesistica, costituiti da porzioni di territorio che per la loro caratterizzazione morfologica e posizione geografica, pur in assenza di particolari connotazioni di carattere paesistico, contribuiscono in forma essenziale alla percezione di elementi paesistici di pregio e/o della più vasta connotazione paesaggistica e ambientale del territorio. Per essi valgono le medesime indicazioni di cui al precedente art. 73.
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

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Clusone (BG) CAP: 24023 frazione: Bastera, Via Barbarigo 29**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/06/1990 al 26/07/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 01/06/1990 ai nn. OMISSIS; Registrato a Clusone in data 20/06/1990 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 29/06/1990 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 120000000; Importo capitale: L. 60000000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 26/07/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 02/08/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 210000; Importo capitale: € 140000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 14/11/2006 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/12/2006 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: sentenza di divorzio; A rogito di OMISSIS in data 17/07/2008; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 10/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 13/04/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/05/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 11353,74; Importo capitale: € 8342,08.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare; A rogito di OMISSIS in data 06/07/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/08/2010 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 11/05/2012 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/11/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2750,00 circa.

**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:** 32064,79.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 141,099

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

## Identificativo corpo:A

## Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Rilevati i prezzi di sei compravendite avvenute nell'anno 2022 nell'intorno dell'immobile esecutato e per beni simili per destinazione, condizioni, dotazione e metratura. I valori di cui sopra sono stati confrontati con quelli rilevati da OMI e si è redatta la valutazione che segue.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Soggiorno	sup lorda di pavimento	33,05	1,00	33,05
Cucina	sup lorda di pavimento	11,85	1,00	11,85
Disimpegno	sup lorda di pavimento	3,42	1,00	3,42
Bagno	sup lorda di pavimento	14,42	1,00	14,42
Ripostiglio (cameretta)	sup lorda di pavimento	9,44	1,00	9,44
Camera	sup lorda di pavimento	15,74	1,00	15,74
Ripostiglio (esterno)	sup lorda di pavimento	2,51	0,30	0,75
Balcone	sup lorda di pavimento	12,36	0,33	4,08
		<b>102,79</b>		<b>92,75</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: 1/2023

Zona: D1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 860

Valore di mercato max (€/mq): 1150

## Accessori:

A 1. Autorimessa	Posto al piano S1 Composto da vano unico
---------------------	---

Svilupa una superficie complessiva di 16.60 mq Valore a corpo: € 14900
---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

nessuna possibilità, data la scarsità di parcheggi si auspica la vendita dell'appartamento unito all'autorimessa.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

Sintetico comparativo per beni simili della zona

**12.2 Fonti di informazione:**

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Principali network commerciali e banca dati dell'agenzia del territorio di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 860-1700.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa  
Clusone (BG), Via Barbarigo 29**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.419,67.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	33,05	€ 1.005,00	€ 33.215,25
Cucina	11,85	€ 1.005,00	€ 11.909,25
Disimpegno	3,42	€ 1.005,00	€ 3.437,10
Bagno	14,42	€ 1.005,00	€ 14.492,10
Ripostiglio (cameretta)	9,44	€ 1.005,00	€ 9.487,20
Camera	15,74	€ 1.005,00	€ 15.818,70
Ripostiglio (esterno)	0,75	€ 1.005,00	€ 753,75
Balcone	4,08	€ 1.005,00	€ 4.100,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.213,75
Vetustà dall'ultima ristrutturazione (apparente) detrazione del 20.00%			€ -18.642,75
Sostituzione persiane e ammodernamento impianto termico detrazione del 23.00%			€ -17.151,33
Valore corpo			€ 57.419,67
Valore accessori			€ 14.900,00
Valore complessivo intero			€ 72.319,67
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.319,67

**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] con annesso Autorimessa	92,75	€ 72.319,67	€ 72.319,67
---	---	-------	-------------	-------------

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.847,95
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.976,31
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 54.495,41
Valore diritto e quota	€ 54.495,41

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 54.495,41</b>
---	--------------------

12-03-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Daniele Pisu**