

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 269/2022**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Zanchi  
**Codice fiscale:** ZNCFBA74R07A794X  
**Partita IVA:** 03132500160  
**Studio in:** Via Piemonte 6 - 24050 Zanica  
**Telefono:** 035 19961664  
**Email:** info@studiofabiozanchi.it  
**Pec:** fabio.zanchi@archiworldpec.it

Beni in **Calvenzano (BG)**

Località/Frazione

Via Caravaggio 13

**INDICE****Lotto: 001 - Abitazione e Autorimessa**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: A.....	6
Corpo: B.....	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: A.....	10
Corpo: B.....	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: A.....	10
Corpo: B.....	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	13
Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	13
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	13
Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	14

Criterio di stima .....	14
Fonti d'informazione .....	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 24-10-2022

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Zanchi

**Data nomina:** 17-06-2022

**Data giuramento:** 22-06-2022

**Data sopralluogo:** 21-09-2022

Beni in **Calvenzano (BG)**  
Via Caravaggio 13

## **Lotto: 001 - Abitazione e Autorimessa**

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

#### **Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24040, Via Caravaggio 13**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: Come da atto di assegnazione immobile dalla Cooperativa Edilizia Morandi risulta vigente per 99 anni a decorrere dal 07/12/1983 il Diritto di Superficie a favore del Comune di Calvenzano: pertanto l'instestazione catastale non risulta allineata.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Bonati Gianmaurizio, foglio 6, particella 1845, subalterno 35, indirizzo Via Caravaggio sn, piano 2, comune B442, categoria a/3, classe 2, consistenza 6, rendita € 356,36

#### **Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24050, Via Caravaggio 13**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: Come da atto di assegnazione immobile dalla Cooperativa Edilizia Morandi risulta vigente per 99 anni a decorrere dal 07/12/1983 il Diritto di Superficie a favore del Comune di Calvenzano: pertanto l'instestazione catastale non risulta allineata.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Bonati Gianmaurizio, foglio 6, particella 1845, subalterno 18, indirizzo Via Caravaggio sn, piano T, comune B442, categoria C/6, classe 3, consistenza 17, rendita € 38,63

### **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole  
**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 abitazione residenziale posta al secondo piano del complesso condominiale denominato Condominio Morandi, sito in via Caravaggio n. 13 a Calvenzano.

Risulta costituito da soggiorno/cucina, disimpegno reparto notte, ripostiglio, bagno e tre camere da letto: completano l'appartamento due terrazzi posti sui lati est ed ovest dai quali si accede dal bagno l'uno e da soggiorno e camera l'altro.

Internamente i pavimenti sono realizzati in materiale ceramico, ivi compreso il rivestimento del bagno e della parete attrezzata della cucina.

I serramenti esterni sono in alluminio con sistema oscurante a tapparelle: le porte interne in legno tamburato.

Impianti tecnologici risalenti all'epoca costruttiva per i quali non sono rinvenute dichiarazioni di conformità degli stessi: il riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia murale posta in cucina ed elementi radianti in ghisa.

Sono in corso lavori di riqualificazione energetica dello stabile mediante ecobonus 110%: alla data del sopralluogo risulta eseguito cappotto termico (per il quale resta ancora da ultimare la finitura) ed sono in corso di rifacimento i terrazzi dai quali è stata rimossa pavimentazione e relativo sottofondo in calcestruzzo.

Nel complesso le condizioni dell'immobile risultano sufficienti.

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
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





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

Locale Autorimessa posto al piano terra del complesso condominiale composto da unico locale con accesso carrabile da cortile comune.

Non è stato possibile accedere al locale per presenza di ponteggio edile in corrispondenza della basculante di ingresso.

Superficie complessiva di circa mq **18,75**

E' posto al piano: Terra



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24040, Via Caravaggio 13**

**Numero pratica: CE 1329**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un edificio di n. 18 alloggi di tipo economico e popolare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/10/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 27/11/1982 al n. di prot. 3131

Abitabilità/agibilità in data 28/12/1996 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24040, Via Caravaggio 13**

**Numero pratica: 134/2021**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: Manutenzione straordinaria parti

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 15/12/2021 al n. di prot. 10989

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24040, Via Caravaggio 13**

**Numero pratica: CILAS 10S.B./2021**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: Manutenzione straordinaria per interventi di efficientamento energetico

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 15/12/2021 al n. di prot. 11002

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24050, Via Caravaggio 13**

**Numero pratica: CE 1329**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un edificio di n. 18 alloggi di tipo economico e popolare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/10/1982 al n. di prot.  
 Rilascio in data 27/11/1982 al n. di prot. 3131  
 Abitabilità/agibilità in data 28/12/1996 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24050, Via Caravaggio 13**

**Numero pratica: 134/2021**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: Manutenzione straordinaria parti

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 15/12/2021 al n. di prot. 10989

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24050, Via Caravaggio 13**

**Numero pratica: CILAS 10S.B./2021**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: Manutenzione straordinaria per interventi di efficientamento energetico

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 15/12/2021 al n. di prot. 11002

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24040, Via Caravaggio 13**

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

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24050, Via Caravaggio 13**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non è stato possibile accedere al locale per presenza di ponteggio edile in corrispondenza della basculante di ingresso.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24040, Via Caravaggio 13**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 43 del 18/12/2011
Norme tecniche di attuazione:	Zona R1 - Tessuto Residenziale Consolidato Art. 10 NTA

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

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24050, Via Caravaggio 13**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 43 del 18/12/2011

Norme tecniche di attuazione:	Zona R1 - Tessuto Residenziale Consolidato Art. 10 NTA
-------------------------------	--

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

### Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24040, Via Caravaggio 13**

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

### Identificativo corpo: B.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG) CAP: 24050, Via Caravaggio 13**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Non è stato possibile accedere al locale per presenza di ponteggio edile in corrispondenza della basculante di ingresso.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - 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.

### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - 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.

### Dati precedenti relativi ai corpi: B

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/12/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5000; Importo capitale: € 1698,13.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Pignoramento 3207/2022 Rep. Tribunale di Bergamo iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/05/2022 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo 852/2020; Importo capitale: € 7599,02; Note: Decreto Ingiuntivo non trascritto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/12/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5000; Importo capitale: € 1698,13.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Pignoramento 3207/2022 Rep. Tribunale di Bergamo iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/05/2022 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo 852/2020; Importo capitale: € 7599,02; Note: Decreto Ingiuntivo non trascritto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****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:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG), Via Caravaggio 13**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 864,07.

**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:** 15985,68. Debito gestioni precedenti 13.766,79 €  
Preventivo gestione ordinaria 691,24 € Esercizio straordinario 1.249,87 € Esercizio procedura esecutiva 277,78 €

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 55,56

**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

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG), Via Caravaggio 13**

**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:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**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**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	16,00	0,25	4,00
		<b>115,00</b>		<b>103,00</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.

**Identificativo corpo: B**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	18,75	1,00	18,75
		<b>18,75</b>		<b>18,75</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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvenzano (BG), Via Caravaggio 13**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calvenzano (BG), Via Caravaggio 13**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Calvenzano.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]****Calvenzano (BG), Via Caravaggio 13**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	99,00	€ 600,00	€ 59.400,00
Terrazzi	4,00	€ 600,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.800,00
Valore corpo			€ 61.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.800,00

**B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Calvenzano (BG), Via Caravaggio 13**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.437,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	18,75	€ 450,00	€ 8.437,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.437,50
Valore corpo			€ 8.437,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.437,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.437,50

**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]	103,00	€ 61.800,00	€ 61.800,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,75	€ 8.437,50	€ 8.437,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.658,00
---	------------

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale	€ 66.579,50
-------------------------------	-------------

Valore diritto e quota	€ 66.579,50
------------------------	-------------

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 66.579,50</b>
---	--------------------

20-10-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Fabio Zanchi**