

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 368/2022**

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Luca Morotti  
**Codice fiscale:** MRTLCU67T31A246S  
**Studio in:** Via Ronchetti 5 - 24027 Nembro  
**Telefono:** 035-470601  
**Fax:** 035-470601  
**Email:** luca.morotti@tiscali.it  
**Pec:** luca.morotti@geopec.it

Beni in **Strozza (BG)**  
Località/Frazione  
VIA VITTORIO EMANUELE 52/g

## INDICE

### Lotto: 001 - Alloggio e box

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: A.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: A.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	7
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: A.....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	8
Corpo: A.....	8
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	8
Corpo: A.....	8
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	8
Corpo:.....	8
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	9
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<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.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	11
Prezzo base d'asta del lotto.....	11

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 18-01-2023 alle 09:45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Intervenuto:**

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Luca Morotti

**Data nomina:** 26-09-2022

**Data giuramento:** 30-09-2022

**Data sopralluogo:** 26-10-2022

**Cronologia operazioni peritali:**

ottobre 2022 visure ipocatastali e redazione check-list

26.10.2022 Sopralluogo e presa visione bene immobile (con Custode)

novembre 2022 Accesso in Comune di Strozza per verifiche conformità edilizia

Beni in **Strozza (BG)**  
VIA VITTORIO EMANUELE 52/g

## **Lotto: 001 - Alloggio e box**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Strozza (BG) CAP: 24030, VIA VITTORIO EMANUELE 52/g**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 3122, subalterno 702, indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE , piano S1-T-1, comune STROZZA (I986), categoria A/2, classe 1, consistenza 7, superficie 156, rendita € 379,60

Confini: in corpo unico da nord e in senso orario: via Vittorio Emanuele; mapp 3122 sub 2, sub 703, sub 8, sub 4, sub 1.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 3122, subalterno 703, indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE , piano S1, comune STROZZA (I986), categoria C/6, classe 2, consistenza 51, superficie 63, rendita € 63,21

Confini: in corpo unico da nord e in senso orario: mapp 3122 sub 702, sub 2, sub 702, terrapieno.

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

si

### **2. DESCRIZIONE**

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

I beni oggetto di pignoramento, abitazione con box che costituiscono casa in villa a schiera con area di pertinenza esclusiva circostante, sono ubicati in ambito residenziale di recente edificazione, in comparto a sud rispetto al centro del paese collinare di Strozza, questo situato sul versante orientale della Valle Imagna, distante circa 15 chilometri a nord-ovest dal capoluogo orobico. Il comparto residenziale è a circa km 1 dal centro del paese, dotato di tutti i servizi principali, urbanizzazioni primarie e secondarie. Tutti i servizi sono in prossimità e compresi tra 600-1200 m di distanza. L'arteria stradale principale (provinciale) passante sul territorio del detto Comune è a circa m 500.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale 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:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Città di Bergamo a 15 km circa.

**Attrazioni paesaggistiche:** Zona collinare Valle Imagna.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Bus azienda Bergamo Trasporti fermata/ bus stop : a circa 500 m

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

Trattasi di villetta a schiera, di testa, in lato di nord del complesso costituito da tre case residenziali disposte ciascuna su tre livelli di piano. L'alloggio ha accesso pedonale principale dal percorso comune sub 1 ad ovest, civico 52/G di via via Vittorio Emanuele, che da ingresso al giardino esclusivo a quota piano terra: da qui si accede ad ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno e bagno oltre a terrazzo; rampa scale interna conduce al piano primo ove sono due camere, bagno, guardaroba e ripostiglio e due terrazzi; rampa scale conduce altresì in interrato dove sono posti locali lavanderia e taverna; questa collega all'adiacente autorimessa sottostante il suddetto giardino, accessibile anche tramite scala esterna a lato del box.

L'edificio residenziale è stato costruito negli anni 2001-2002 con successivi interventi di finitura; nel 2008 è stata realizzata l'autorimessa esterna. Parti comuni: percorso pedonale ad ovest pavimentato in porfido posato ad opus incertum; accesso carraio da nord e corte comune pavimentati in asfalto.

Finiture esterne: di ordinaria tipologia materica, pareti con intonaco tinteggiato, al piano interrato rivestimento in pietra a vista; Portoncino di ingresso blindato, rivestito di legno; serramenti di legno (antoni); barriere terrazzi di simillegno su supporti metallici; terrazzi e tetto e gronde con strutture di legno, copertura in tegole di cotto. Pavimentazioni terrazzi in grés ceramico. L'autorimessa ha porta sezionale di metallo automatizzata. Barriere a limitazione del giardino in metallo.

Finiture interne: pavimentazioni in ceramica e/o grés ceramico al piano interrato, bagni e angolo cottura; parquet in soggiorno e locali zona notte e con zoccolini di legno; scala che conduce al 1° piano rivestita in legno; in marmo quella verso l'interrato. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Porte interne di legno; bagni con vasca e/o doccia, lavabo, vaso, bidet; impianto lavatrice. Impianti elettrico ed idraulico ordinari. Impianto di riscaldamento autonomo, con termosifoni in alluminio e caldaia esterna. Serramenti esterni in legno con vetri termoisolanti.

Il tutto in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Superficie complessiva di circa mq **186,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 702; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma funzionante a gas metano
Stato impianto	normale
Potenza nominale	24/30 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001/2002
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



vista da ovest (zona ingresso pedonale piano terra)



particolare giardino (sovrastante autorimessa)



vista da ingresso carrale piano interrato (da nord)



accesso da interrato al giardino esclusivo



particolare fronte est alloggio

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 1325 e successive varianti.**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/07/2001 al n. di prot. 1374

NOTE: Successiva DIA del 24/10/2000; successiva DIA prot. 3172 in data 18/10/2002 per finiture e completamento in quanto l'edificio si trovava allo stato rustico; Cambio d'uso da autorimessa a taverna con DIA prot. 138 in data 14/01/2008 in variante a precedente DIA prot. 2855 del 31/07/2006.

**Numero pratica: 137**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: REALIZZAZIONE AUTORIMESSA

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/01/2008 al n. di prot. 137

Abitabilità/agibilità in data 02/07/2009 al n. di prot.

NOTE: IN VARIANTE A PRECEDENTE P.C.S. N. 1420 DEL 25/03/2006.

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Strozza (BG) CAP: 24030, VIA VITTORIO EMANUELE 52/g**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Strozza (BG) CAP: 24030, VIA VITTORIO EMANUELE 52/g**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	edilizia libera
Estremi delle convenzioni:	Atto 18/04/2000 rep 53294/ not. P. Boni trascritto a Bg il 15/05/2000 ai nn. 18670/13763
Obblighi derivanti:	SPESA DI MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE STRADE, DEI PARCHEGGI, DELLE AREE A VERDE E DEGLI IMPIANTI COMUNI DELL'INTERA LOTTIZZAZIONE, FINO ALLA LORO ACQUISIZIONE DA PARTE DEL COMUNE.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Strozza (BG) CAP: 24030, VIA VITTORIO EMANUELE 52/g**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS****proprietario/i ante ventennio al 20/09/2002.** In forza di atto di compravendita - a rogito di di not Mannarella, in data 04/03/1999, ai nn. 16071/5952; trascritto a Bergamo, in data , ai nn. /6956.**Titolare/Proprietario: OMISSIS (attuale esecutato) dal 20/09/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i).** In forza di atto di compravendita - a rogito di not Piero Boni, in data 20/09/2002, ai nn. 56451/22313; trascritto a Bergamo, in data 25/09/2002, ai nn. 41958/30257.

Note: Compravendita degli immobili originariamente identificati con i subalterni catastali 5 e 9 (successivamente oggetto di variazione catastale ed all'attualità identificati con i sub 702-703). Unità immobiliari edificati in ambito di Convenzione urbanistica di lottizzazione (vedasi paragrafo 4). Diritto di passaggio pedonale e carrabile al servizio di residue proprietà società venditrice sulle parti comuni sub 1-2.

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



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

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di not Piero Boni in data 20/09/2002 ai nn. 56452; Iscritto/trascritto a BG in data 25/09/2002 ai nn. 41961/11269; Importo ipoteca: € 193500; Importo capitale: € 129000; Note: annotata di surrogazione a favore Credito Bergamasco SpA. in data 19/11/2009 ai nn 76383/16121. Rinnovata con ipoteca iscritta in data 08/07/2022 ai nn. 40958/6823 a favore Credito Bergamasco SpA.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto; A rogito di not Nicoletta Morelli in data 09/12/2013 ai nn. 56650/12320; Iscritto/trascritto a Bg in data 20/12/2013 ai nn. 49815/8056; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 249381,26.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 04/09/2018 ai nn. 2467/1918; Iscritto/trascritto a bg in data 05/09/2018 ai nn. 43458/7309; Importo ipoteca: € 119723,48; Importo capitale: € 59861,74.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB BG in data 16/06/2022 ai nn. 5065 iscritto/trascritto a BG in data 08/07/2022 ai nn. 40967/27135.

**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:**

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Strozza (BG), VIA VITTORIO EMANUELE 52/g**

no

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Condominio "minimo" privo di amministratore..

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Condominio "minimo" privo di amministratore. Non risultano conteggi/bilanci condominiali e/o eventuali insoluti in merito.

**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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le misure sono desunte da dati e planimetrie catastali, sono pertanto approssimative. Nella valutazione è compresa l'incidenza delle parti accessorie interne ed esterne nonché dell'area esterna e delle parti comuni.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
alloggio piano terra	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
alloggio piano primo	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
terrazzi	sup lorda di pavimento	18,00	0,33	6,00
accessori piano interrato	sup lorda di pavimento	56,00	0,50	28,00
		<b>186,00</b>		<b>146,00</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.

**Accessori:**

A 1. Box	Identificato al n. sub 703 Posto al piano interrato Composto da 1 vano Sviluppa una superficie complessiva di 51 mq Valore a corpo: € <b>20000</b>
-------------	--

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

non necessita

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

Preso atto della posizione dell'immobile, ubicato in comparto residenziale periferico, sufficientemente servito dalle urbanizzazioni principali; tenute presenti la vetustà dell'edificio, e le attuali condizioni di finitura, manutenzione e conservazione della proprietà oggetto di stima; lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima. si applica prezzo a mq con riferimento a parametri medi di zona di appartamenti "recenti" aventi vetustà circa 20 anni.

**12.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: si;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box  
Strozza (BG), VIA VITTORIO EMANUELE 52/g**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio piano terra	56,00	€ 900,00	€ 50.400,00
alloggio piano primo	56,00	€ 900,00	€ 50.400,00
terrazzi	6,00	€ 900,00	€ 5.400,00
accessori piano interrato	28,00	€ 900,00	€ 25.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.400,00
Valore corpo			€ 131.400,00
Valore accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 151.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 151.400,00

**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 civile [A2] con annesso Box	146,00	€ 151.400,00	€ 151.400,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 22.710,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 128.690,00

Valore diritto e quota € 128.690,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 128.690,00

**Allegati**

- A - copia visure catastali
- B - copia estratto mappa catastale
- C - copia planimetria catastale alloggio
- D - copia planimetria catastale box
- E - copia elaborato planimetrico catastale
- F - check list

13-12-2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luca Morotti**