

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 445/2021**

**PROMOSSA DA**

**CONTRO**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
**Dott.ssa ELENA GELATO**



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Riccardo Maccario  
**Codice fiscale:** MCCRCR68C28I138N  
**Partita IVA:** 13236570159  
**Studio in:** via Bach 5 - 24129 Bergamo  
**Telefono:** 035 4517038  
**Fax:** 035 4517038  
**Email:** studio.maccario@tiscali.it  
**Pec:** riccardoeugenio.maccario@ingpec.eu

Beni in **Stezzano (BG)**  
via IV Novembre, 7

## INDICE

### Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: A.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: A.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	6
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	7
Corpo: A.....	7
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	7
Corpo: A.....	7
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	8
Corpo: A.....	8
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	8
Corpo:.....	8
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	8
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	8
Corpo: A.....	8
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	9
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	9
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	10
Criterio di stima .....	10
Fonti d'informazione .....	10
Valutazione corpi.....	10
Adeguamenti e correzioni della stima.....	10
Prezzo base d'asta del lotto.....	10

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ELENA GELATO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 06-04-2022 alle 10:00

**Creditore Procedente:**

**Esecutato:**

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

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

**Data nomina:** 26-10-2021

**Data giuramento:** 27-10-2021

**Data sopralluogo:** 18-01-2022

**Cronologia operazioni peritali:** 03/12/2021 Accesso atti in Comune di Stezzano

Beni in **Stezzano (BG)**  
via IV Novembre, 7

## Lotto: 001

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A/3] sita in via IV Novembre, 7 a Stezzano**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: comunione dei beni con

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: comunione dei beni con

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

, proprietario in regime di comunione dei beni con , foglio 17, particella 42, subalterno 717, scheda catastale prot. 000267610 del 29/09/2003, indirizzo Via IV Novembre, 7, scala /, interno /, piano T, comune Stezzano (BG), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 309,87.

Derivante da: VARIAZIONE del 29/09/2003 protocollo n. 267610 in atti dal 29/09/2003 DIVISIONE-FUSIONE-Ristrutturazione (n. 14385.1/2003)

Confini: da Nord in senso orario: prospetto su via IV Novembre, prospetto ed area esterna su area esterna di cui al mapp. 42, area esterna ed alloggio di cui al mapp. 41/709-42/716.

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Parco tecnologico "Kilometro rosso".

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (300 mt, 4 min (a piedi)), Chiesa (170 mt, 2 min (a piedi)), Farmacia (120 mt, 1 min (a piedi)), Posta (650 mt, 2 min), Scuola infanzia (350 mt, 4 min (a piedi)), Scuola primaria (350 mt, 4 min (a piedi)), Scuola secondaria I grado (400 mt, 5 min), Centro sportivo (800 mt, 2min), Piscina (1,6 Km, 4 min), Centro commerciale - Supermercato (2,2 Km, 5 min)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Agricolo Ecologico Bergamo-Stezzano (PAE) .

**Attrazioni storiche:** Palazzino, Villa Grumelli-Pedrocca (attuale municipio), Villa Morlani, Villa Moroni, Villa Moscheni, Villa Zanchi, Torre Beroa, Chiesa parrocchiale di S. Giovanni Battista, Santuario della Madonna dei Campi.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto di Orio al Serio (8,9 Km, 12 min), Casello autostradale di Dalmine A4 (4,3 Km, 7 min), Casello autostradale di Bergamo A4 (5,5 Km, 8 min), Stazione ferroviaria di Stezzano (1,5 Km, 4 min), Fermata autobus (240 mt, 3 min a piedi)

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **A**

L'alloggio è dotato di una piccola area esterna che si raggiunge da camminamento comune e che si attraversa per accedere all'abitazione. La distribuzione interna si sviluppa come segue: ampia zona giorno (soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno e camera da letto).

Superficie complessiva di circa mq **90,17**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito in epoca remota

L'edificio è stato ristrutturato nel 2004

L'unità immobiliare è identificata con la lettera A ed ha un'altezza utile interna di circa m. 3,40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** discreto

## Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>muri controterra</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola/doppia a battente</b> materiale: <b>legno con vetrocamera</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse (quella in corrispondenza dell'ingresso è in fase di disfacimento)</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di pietrame/laterizio</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>scarse ( si rilevano vari punti di umidità nella camera da letto)</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>gesso</b> condizioni: <b>scarse (si rilevano vari punti di umidità nello spigolo tra le pareti verticali e l'innesto del solaio nella zona giorno)</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>angolo cottura/bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>

Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale autonoma
Stato impianto	normale
Potenza nominale	28 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 82/b

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza per opere edilizie

Per lavori: di demolizione di parte del laboratorio e costruzione piccolo magazzino, da adibirsi a deposito attrezzi

Oggetto: demolizione e ricostruzione

Presentazione in data 02/04/1966 al n. di prot. 1831

Rilascio in data 17/05/1966 al n. di prot. 82/b

Agibilità in data 02/09/1966

**Numero pratica: 272**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: sistemazione dell'interno e della facciata verso il cortile dell'edificio esistente da adibirsi ad abitazioni civili e uffici

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 31/05/1967 al n. di prot.

Rilascio in data 10/07/1967 al n. di prot. 133

Abitabilità in data 09/12/1967

**Numero pratica: 67/2001**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recupero edificio ad uso residenziale

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 07/05/2001 al n. di prot.

Rilascio in data 21/02/2002 al n. di prot. 4242

NOTE: in data 21/02/2002 è stata rilasciata autorizzazione paesistica n. 3P/2002

**Numero pratica: 163/2003**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: modifiche interne alle unità immobiliari, piccolo ampliamento interno all'unità immobiliare posta a piano terra contraddistinta con la lettera

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2003 al n. di prot. 9417

Richiesta di agibilità in data 31/01/2004 al n. di prot. 1067

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A/3] sita in via IV Novembre, 7 a Stezzano**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- la disposizione dell'area esterna risulta differente, ovvero al posto di un cortile ove erano previsti posti auto, è presente un camminamento comune che consente l'accesso ad aree esterne esclusive prospicienti gli alloggi al piano terra, divise rispetto al resto del cortile.

Oneri di regolarizzazione	
S.C.I.A. in sanatoria con aggiornamento area esterna	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità** edilizia**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A/3] sita in via IV Novembre, 7 a Stezzano**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n°12 del 10/05/2019, pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 42 del 16/10/2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI: vincolo ambientale ex lege 42/2004 s.m.i.- art.157
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

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A/3] sita in via IV Novembre, 7 a Stezzano**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

-

proprietarie ciascuna per la quota di 1/3 dal 19/06/1997 (ante ventennio) al 16/05/2005, in forza di successione legittima in morte del signor \_\_\_\_\_ cui è seguita Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Bergamo, in data \_\_\_\_\_ e successiva Accettazione tacita di eredità in data \_\_\_\_\_ a firma di dott. \_\_\_\_\_, notaio in Potenza ai nn. \_\_\_\_\_ e trascritta a Bergamo, in data \_\_\_\_\_, ai nn. \_\_\_\_\_.

-

\_\_\_\_\_, proprietari ciascuno per la quota di 1/2 dal 16/05/2005 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di acquisto a rogito di dott. \_\_\_\_\_, notaio in Bergamo, in data \_\_\_\_\_, ai nn. \_\_\_\_\_ e trascritto a Bergamo, in data \_\_\_\_\_, ai nn. \_\_\_\_\_.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. contro Cuter Marina Paola, C.F.: CTR MNP 77L53 A794 Y e Mietitore Gianni, C.F.: MTT GNN 72R01 A390 E, in forza di mutuo fondiario a rogito di dott. Mauro Ruggiero, notaio in Bergamo, in data 16/05/2005, al n. 53321, iscritta a Bergamo in data 14/06/2005 ai nn. 33088/8342. Importo ipoteca: € 174000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ derivante da verbale pignoramento immobile, a rogito di Tribunale di Bergamo in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, trascritto a Bergamo in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_.

**Dati precedenti relativi al corpo: A**

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A/3] sita in via IV Novembre, 7 a Stezzano**

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 500,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **5.597,24****Altre informazioni:****Millesimi di proprietà:** 87,818 (da amministrazione condominiale)**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** l'amministrazione condominiale evidenzia che, pur non avendo alcun riferimento scritto, la Villa Monzini ha il diritto di passaggio, ma non contribuisce alle spese di manutenzione del portone d'ingresso.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** /**Note Indice di prestazione energetica:** /**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:**

L'amministrazione condominiale riferisce che:

- gli esecutati hanno subito una perdita di acqua individuale elevata nel periodo 01/10/2015-28/02/2017;

- è presente un fondo patrimoniale di € 6.600,00 per la sistemazione delle terrazze ad uso esclusivo poste al primo piano (che fanno da copertura alle unità al piano terra) e del tetto che entrambe hanno parecchi problemi d'infiltrazione. Tali opere non sono mai state deliberate ed eseguite, per i costi previsti, preferendo intervenire con piccoli interventi di manutenzione "a guasto".

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
alloggio al piano terra	sup lorda di pavimento	74,34	1,00	74,34
area esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	15,83	0,10	1,58
		<b>90,17</b>		<b>75,92</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I semestre 2021

Zona: centrale/centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 870

Valore di mercato max (€/mq): 1100

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile non è divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da un debitore.

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

Metodo parametrico comparativo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Stezzano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A/3] sita in via IV Novembre, 7 a Stezzano**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio al piano terra	74,34	€ 1.000,00	€ 74.340,00
area esterna esclusiva	1,58	€ 1.000,00	€ 1.580,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.920,00
Valore corpo			€ 75.920,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.920,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	<b>Abitazione di tipo economico [A/3]</b>	75,92	€ 75.920,00	€ 75.920,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'immediatezza della vendita l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 11.388,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 5.597,24

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 56.434,76

Valore diritto e quota € 56.434,76

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 56.434,76

**Allegati**

All. 1 - Documentazione fotografica

All. 2 - Estratto mappa particella 42

All. 3 - Elaborato planimetrico - dimostrazione grafica subalterni

All. 4 - Scheda catastale alloggio particella 42 sub. 717

14-02-2022

L'Esperto alla stima  
Ing. Riccardo Maccario