Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 540/2024

Data udienza: 10-09-2026 ore 10:30

promossa da:

OMISSIS

contro:

OMISSIS

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Luca Morotti
Codice fiscale: MRTLCU67T31A246S
Partita IVA:
Studio in: Via Ronchetti 5 - 24027 Nembro
Telefono: 3339847850
Email: luca.morotti@tiscali.it
Pec: luca.morotti@geopec.it

INDICE

Beni in Covo (BG), VIA AL PRADONE 12

Lotto: 1 - VILLETTA A SCHIERA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 4
Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX 4
2. DESCRIZIONE 4
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 4
Descrizione: di cui al corpo ALLOGGIO E BOX 5
3. PRATICHE EDILIZIE 9
Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX 9
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 9
Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX 9
4. CONFORMITA' URBANISTICA 9
Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX 9
5. CONFORMITA' CATASTALE 9
Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX 9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 9
Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX 9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 10
Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX 10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 10
Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX 10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 10
Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX 10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 11
11. STATO DI POSSESSO 11
Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX 11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 12
12.1. Criterio di stima 12
12.2. Fonti di informazione 12
12.3. Valutazione corpi 12
Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX 12
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 13
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 13
12.6. Regime fiscale della vendita 13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-09-2026
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: n.d
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: n.d

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Luca Morotti
Data nomina: 29-01-2025
Data giuramento: 04-02-2025
Data sopralluogo: 21-02-2025
Cronologia operazioni peritali:
febbraio 2025 visure ipocatastali e redazione check-list
21.02.2025 Sopralluogo (con custode) e presa visione beni immobili
22.05.2025 Inoltro istanza di sospensione oo.pp. per Istanza di conversione di pignoramento immobiliare ex art. 495 c.p.c. depositata in data 31/03/2025 e della contestuale richiesta da parte del Debitore di sospensione e/o differimento delle attività esecutive;
29.10.2025 Sospensione oo.pp. disposta dal Magistrato
23.04.2026 Disposta prosecuzione oo.pp.
13.05.2026 Accesso in Comune di Covo per verifiche conformità edilizia
maggio 2026 verifica/aggiornamento visure ipocatastali

Beni in Covo (BG), VIA AL PRADONE 12

Lotto: 1 - VILLETTA A SCHIERA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX

sito in Covo (BG), Località/frazione , VIA AL PRADONE 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

ALLOGGIO Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: foglio 21, particella 3010, subalterno 5, indirizzo VIA AL PRADONE, piano S1-T-1, comune D126, categoria A/3, classe 2, consistenza 8, superficie 128, rendita 475,14
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) 76,035 relativamente alle parti comuni delle aree inerenti l'accesso all'autorimessa
• Confini: a nord via Pradone; ad est edifico condominiale mappale 3010; a sud mappale 5378; ad ovest unità sub.6.
• Espropriazioni per pubblica utilità: no

BOX Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: foglio 21, particella 3010, subalterno 33, indirizzo VIA AL PRADONE, piano S1, comune D126, categoria C/6, classe 3, consistenza 16, superficie 14, rendita 32,23
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) compresi nei 76,035 cui alla U.I. SUB 5
• Confini: a nord ed est il sub 5; a sud corsello comune sub 2; a ovest sub 6.
• Espropriazioni per pubblica utilità: no

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Covo è un comune di circa 4400 abitanti della provincia di Bergamo, situato nella media pianura bergamasca, dista circa 30 chilometri a sud dal capoluogo orobico. Il casello autostradale di Romano di L. della autostrada "Brebemi" è a circa 4 km. I beni oggetto di pignoramento (abitazione con box) sono ubicati in complesso residenziale costituito da schiera di villette singole da cielo a terra con indipendenti accessi pedonali, aventi in comune l'ingresso ed il corsello per accedere alle autorimesse. Rispetto al nucleo storico centrale del paese di Covo: è posto senza soluzione di continuità con tale centro, dotato di tutti i servizi principali, urbanizzazioni primarie e secondarie nel raggio di circa 500 mt. Sui quattro lati del complesso ambiti edificati residenziali, di simili costruzioni tipologie palazzine e villette, spazi commerciali e servizi per necessità quotidiane.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Ospedale Treviglio circa 15 km ()
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Romano di Lombardia a circa 4 km
Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del fiume Serio
Attrazioni storiche: Borghi storici bergamaschi nel raggio di circa 15 km
Principali collegamenti pubblici: linea bus per stazione FS Romano (indi BG città) (stop bus circa 1 km), ()

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo ALLOGGIO E BOX

Trattasi di complesso di natura condominiale alla particella catastale 3010, costituito da corpo principale di piani quattro fuori terra oltre un interrato: due negozi in piano terreno, 12 alloggi ai piani superiori; in aderenza sul lato di ovest schiera di cinque villette autonome (tra cui quella in esame); in piano interrato cantinati e autorimesse, accessibili da ingresso carraio e spazio di manovra comuni a tutto il complesso. Questo è di originaria costruzione anni 1990/1992; finiture esterne di ordinaria tipologia materica, pareti perimetrali con isolamento e facciate tinteggiate con inserimenti di porzioni di mattoncini a vista; tetto con gronde in legno a vista e copertura in manto di tegole di laterizio. Lattonerie in lamiera preverniciata. Cancellate e recinzioni in barriere metalliche. Spazi di accesso e cortile e percorsi pavimentati in calcestruzzo (corsello box pavimentato in grés); area a giardino prativa parzialmente piantumata. Parapetti dei balconi con barriere metalliche. Il tutto in ordinarie condizioni di conservazione e manutenzione in rapporto alla vetustà dell'edificio. L'alloggio oggetto di perizia è villetta in aderenza all'edificio condominiale; si sviluppa su tre piani con vano scale interno che li disimpegna; dal civico 12 di via al Pradone ingresso pedonale indipendente e accesso al giardino privato in lato di nord; tramite portoncino di legno ingresso alla zona giorno al piano terreno (soggiorno, cucina e servizio igienico) in lato sud altro spazio di giardino privato (proprietà sino al limite del barbecue); al piano primo zona notte con disimpegno tre camere bagno e loggiato; al piano interrato cantina, lavanderia e ripostiglio; collegamento con l'autorimessa che ha accesso dal citato corsello comune condominiale. Serramenti esterni di legno con vetrate termoisolanti e antoni esterni di legno; pavimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; zoccolini di legno. Bagno padronale con vasca, vaso, bidet, lavabo. Scale interne con gradini rivestiti di pietra granito e barriere legno. Portico e loggiato in lato di sud pavimentati in grés. Il tutto in discreto stato di manutenzione e conservazione. Interrato ed autorimessa hanno pavimenti in grés ceramico e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; In lavanderia è posta la caldaia a gas metano per l'impianto autonomo di riscaldamento dell'alloggio: nei locali abitabili termosifoni in ghisa. Autorimessa con porta basculante di metallo.

Superficie complessiva di circa mq 243,00
È posto al piano S1-T-1
L'edificio è stato costruito nel 1990
L'unità immobiliare è identificata con il numero SUB 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Il tutto in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990/1992
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia autonoma funzionante a gas metano
Stato impianto	normale
Potenza nominale	25
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990/92
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	relativamente al corsello comune condominiale autorinmesse
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Denuncia ISPESL in data	

Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	
Note ascensori o montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	
Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	



fronte nord alloggio



fronte sud alloggio



giardino sud



autorimessa sub 33



lato nord e aderenza con Condominio

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX

sito in Covo (BG), Località/frazione , VIA AL PRADONE 12

Numero pratica: 39/89 e successive varianti.
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 07/04/1990
Note: Successiva VARIANTE Concessione n. 74/91 del 26/02/1992; fine lavori dichiarata 02.03.1992

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX

sito in Covo (BG), Località/frazione , VIA AL PRADONE 12

Note conformità edilizia: si

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX

sito in Covo (BG), Località/frazione , VIA AL PRADONE 12

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX

sito in Covo (BG), Località/frazione , VIA AL PRADONE 12

Note conformità catastale: si

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX

sito in Covo (BG), Località/frazione , VIA AL PRADONE 12

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
proprietario/i ante ventennio ad oggi.
In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Luigi Luosi, in data 19/03/1992, ai nn. 65718; trascritto a Bergamo, in data 03/04/1992, ai nn. 12384/8972.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX

sito in Covo (BG), Località/frazione , VIA AL PRADONE 12

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca giudiziale, attiva, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS
contro OMISSIS.
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/04/2015 ai nn. 16458/2639. Importo ipoteca: € 35000. Importo capitale: € 23636.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca legale, attiva, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS
contro OMISSIS.
Derivante da: RUOLO. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2022 ai nn. 52334/8674. Importo ipoteca: € 890216.86. Importo capitale: € 445108.43.

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di massa dei creditori contro OMISSIS.
Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/12/2024 ai nn. 70477/51212.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX

sito in Covo (BG), Località/frazione , VIA AL PRADONE 12

Spese di gestione condominiale:
1.Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 350.
2.Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
- : 0,00 €
3.Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1061.89.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa € 350,00 All'attualità l'Amministratore pro tempore ha riferito che l'ultimo bilancio condominiale redatto è riferito all'anno solare 2024. Data di riferimento del punto 3 : 31/12/2024.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 76,035
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX

sito in Covo (BG), Località/frazione , VIA AL PRADONE 12

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 esterne nonché delle parti comuni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ALLOGGIO p.Terra e 1°	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
portico p. T e loggiato p. 1°	sup lorda di pavimento	21,00	0,33	6,93
Accessori p. Interrato	sup lorda di pavimento	40,00	0,50	20,00
Giardini esclusivi	sup reale lorda	92,00	0,05	4,60
Totale		**243,00**		**121,53**

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:

Accessori	
ALLOGGIO E BOX 1. Box	Identificato al n. 33 Posto al piano interrato Composto da 1 vano Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq Destinazione urbanistica: box **Valore a corpo: € 10000**

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: non necessita

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX

sito in Covo (BG), Località/frazione , VIA AL PRADONE 12

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 nell'immediatezza della centralità del paese, 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. Si applica prezzo a mq con riferimento a parametri medi di zona di appartamenti aventi vetustà circa 35 anni, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

12.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: si;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 1000;

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX
sito in Covo (BG), Località/frazione , VIA AL PRADONE 12

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.530,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
ALLOGGIO p.Terra e 1°	90,00	€ 1.000,00	€ 90.000,00
portico p. T e loggiato p. 1°	6,93	€ 1.000,00	€ 6.930,00
Accessori p. Interrato	20,00	€ 1.000,00	€ 20.000,00
Giardini esclusivi	4,60	€ 1.000,00	€ 4.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.530,00
Valore corpo			€ 121.530,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 131.530,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.530,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: ALLOGGIO E BOX	con annesso box	121,53	€ 131.530,00	€ 131.530,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 19.729,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita.	€ 1.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 110.400,50

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 110.400,50**

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: libero

Allegati

A - copia visura catastale
B - copia mappa catastale
C - copia elaborato planimetrico catastale
D1 - copia planimetria catastale alloggio
D2 - copia planimetria catastale box
E - check list

Bergamo, 22/06/2026

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Morotti