



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 132/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI



PERIZIA DI STIMA





Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:

Pec:



Beni in **Urgnano (BG)**
Località/Frazione
vicolo Medea 32H

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

L'indice è vuoto perché non stai utilizzando gli stili paragrafo che hai scelto di visualizzare-
vi.

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2025 alle 11

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima:

Data nomina: 18-04-2025

Data giuramento: 22-04-2025

Data sopralluogo: 29-05-2025





Beni in **Urgnano (BG)**
vicolo Medea 32H



Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Urgnano (BG) CAP: 24059, vicolo Medea 32H

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Alla data del 24/04/2025 nella visura storica il suddetto immobile risulta in catasto così intestato: piena proprietà in quota del 100% del sig. OMISSIS nato a Cologno al Serio (BG) il 20/04/1971 C.F. OMIS-SIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 24, particella 72, subalterno 16, indirizzo vicolo Medea 32H, comune L502, categoria A4, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 116mq, rendita € 312,20

Confini: Nord e Ovest con immobili di proprietà di terzi e cortile comune, Est e Sud con immobili di proprietà di terzi.

Note: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è individuata al:

NCEU L502 Comune di Urgnano (BG) vicolo Medea n. 32/H (Ex Via Conti Albani n 10)

- Fg. 24 part. 72 sub 16, Cat. A/4, Cl. 3, vani 6,5 (catastalmente 116 mq, escluse aree scoperte mq 116), piano S1-T-1, R.C. 312,20 (Residenziale)

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La zona dove si trova l'immobile è interna al centro del paese con buona accessibilità e possibilità di parcheggio, urbanizzata con presenza di tutti i servizi pubblici.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

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 popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento**



Trattasi della quota di intera proprietà di unità immobiliare residenziale in comune di Urgnano (BG) vicolo Medea n. 32/H (Ex via Conti Albani 10).

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra ed un interrato: al piano terra tre locali pluriuso, di cui uno utilizzabile come autorimessa, con un bagno, al primo piano residenziale un soggiorno e cucina separata, una camera, un ripostiglio ed un bagno con balcone di accesso, nell'interrato ampia cantina.

Le caratteristiche principali dell'unità in esame sono: struttura dell'edificio di vecchia concezione con muri portanti, solette in legno, volte in mattoni, copertura in legno, tutto in buone condizioni di manutenzione, manto di copertura in coppi, muri perimetrali in cotto con esterno in mattoni faccia a vista, pavimenti in piastrelle di ceramica su tutti i piani, rivestimento delle pareti dei bagni e cucina, pareti intonacate a civile, scala a chiocciola interna con gradini in ceramica, serramenti esterni in legno verniciato con vetro doppio, porte di ingresso in legno di tipo leggero, chiusura perimetrale piano terra con serramento in PVC con vetro retinato, autorimessa doppia usufruibile nel locale pluriuso del piano terra, camino e soppalco nel soggiorno, impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria e riscaldamento con caldaia murale e caloriferi in ghisa in buona efficienza, aria condizionata.

Buono lo stato di manutenzione

Superficie complessiva di circa mq **204,00**

E' posto al piano: Interrato, Terra, Primo

L'edificio è stato costruito nel: precedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

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: Buono lo stato di manutenzione

Impianti (conformità e certificazioni)

Esiste impianto elettrico SI

Impianto elettrico:

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento SI

Tipologia di impianto Caldaia a metano, termosifoni in ghisa

Stato impianto Buono

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione SI



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 6023/4530

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/01/1992 al n. di prot. 4530

NOTE: Concessione edilizia del 23/01/1992 reg. cost. 6.023 prot. Gen. n. 4.530 in variante alla C.E. n. 3984 del 14/09/1988 reg. costr. n. 11 prot. Gen. 3984. Intestata a OMISSIS. Elaborati come da scheda catastale attuale.

Numero pratica: 746

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Sanatoria opere abusive di ampliamento unità immobiliare

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 16/02/1994 al n. di prot. 4302/87

NOTE: Concessione in sanatoria per opere abusive di ampliamento dell'unità immobiliare in data 16/02/1994 prot. 4.302/87 conc. n. 746, Condono Edilizio ai sensi del capo IV° della Legge 28/02/85 n. 47 e della Legge Regionale 10/06/85 n. 77. Intestata a OMISSIS e OMISSIS. Allegate schede catastali superate.

Numero pratica: 71

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Trasformazione locale al piano terra in pluriuso

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 22/04/1996 al n. di prot. 2188

Abitabilità/agibilità in data 12/11/1998 al n. di prot.

NOTE: Concessione in sanatoria, per Legge 23/12/1994 n. 724, per opere abusive di trasformazione locale al piano terra in pluriuso 22/04/1996 condono n. 71 prot. 2.188. Intestata a OMISSIS. Elaborati come da scheda catastale attuale.

Abitabilità in data 12/11/1998.

3. CONFORMITÀ EDILIZIA

1

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Urgnano (BG) CAP: 24059, vicolo Medea 32H

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La situazione dello stato di fatto risulta difforme per l'assenza di un tavolato nel bagno al piano terra, la presenza di un tavolato nell'interrato e del soppalco nel soggiorno.

Non esiste conformità edilizia. Un ridotto intervento può regolarizzare l'immobile.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Urgnano (BG) CAP: 24059, vicolo Medea 32H

Strumento urbanistico Vigente: Non specificato
 Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO
 Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO
 Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Urgnano (BG) CAP: 24059, vicolo Medea 32H

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La situazione dello stato di fatto, in riferimento alla scheda catastale, risulta di lieve difformità: va considerata la sola assenza di un ridotto tavolato di divisione fra antibagno e bagno al piano terra ed un nuovo tavolato divisorio al piano interrato.

Lo scrivente non ha proceduto con l'aggiornamento della scheda catastale vista la lieve difformità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/08/2009 ai nn. OMISSIS; Note: Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito, iscritta a Bergamo ai nn. 49767/8573 il 05/08/2009, a seguito di atto notaio OMISSIS del 15/07/2009 rep. 45125/10831 a favore di "OMISSIS" ed a carico, oltre ad altri, anche per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di OMISSIS di una particella.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/12/2013 ai nn. OMISSIS; Note: Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo ai nn. 48560/7853 il 13/12/2013, a seguito di atto notaio OMISSIS del 18/11/2013 rep. 641/515 a favore di "OMISSIS" a carico per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di OMISSIS di NCEU sez. urb. BO fg.17 particella 8118 sub7 e NCEU fg.24 particella 72 sub 16 in comune di Urgnano.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/02/2015 ai nn. OMISSIS; Note: Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo del 22/10/2014 rep. n. 5986/2014 iscritta a Bergamo in data 12/02/2015 ai nn. 5356/805 a favore di "OMISSIS" con sede in Verona C.F. OMISSIS a carico di OMISSIS per i diritti di piena proprietà su, fra gli altri, NCEU comune di Urgnano fg 24 particella 72 sub 16.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/04/2015 ai nn. OMISSIS; Note: Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo del 06/02/2015 rep. n. 637/2015 iscritta a Bergamo in data 03/04/2015 ai nn. 12864/2063 a favore di "OMISSIS" con sede in Montebelluna (TV) C.F. OMISSIS a carico di OMISSIS per i diritti di piena proprietà su, fra gli altri, NCEU comune di Urgnano fg 24 particella 72 sub 16.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/04/2025 ai nn. OMISSIS; Pignoramento Immobiliare trascritto a Bergamo in data 09/04/2025 nn° 18482/13223 a seguito di Atto giudiziario Tribunale di Bergamo del 08/04/2025 rep. 2320, a favore di "OMISSIS" con sede in Napoli C.F. OMISSIS a carico di OMISSIS per i diritti di piena proprietà su NCEU comune di Urgnano fg 24 particella 72 sub 16.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in , vicolo Medea 32H

Spese di gestione condominiale:

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: Non esiste condominio.

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: Appartamento



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Utilizzato i coefficienti di omogeneizzazione per le superfici: l'intero per il residenziale, un terzo per interrato, balcone e piano terra.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente	
Residenziale	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00	
Interrato	sup lorda di pavimento	37,00	0,33	12,33	
	Balcone sup lorda di pavimento	11,00	0,33	3,67	
Locali accessori	sup lorda di pavimento	84,00	0,33	28,00	
		204,00		116,00	

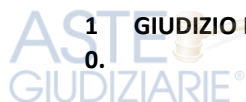


La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre 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:



1. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ



11 STATO DI POSSESSO:

.

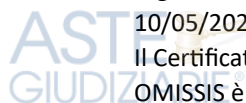


Occupato da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 12/05/2022 per l'importo di euro 0,00 Registrato a Bergamo il 12/05/2022 ai nn.1730 serie 3 Tipologia contratto: 4 anni, scadenza 10/05/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: L'unità immobiliare risulta occupata dalla signora OMISSIS nata a Bacau (Romania) il 27/10/1994 (OMISSIS) con contratto di comodato gratuito di immobile ad uso abitativo e relative pertinenze datato 12/05/2022 registrato all'Agenzia delle Entrate il giorno 12/05/2022 al n. 1730 serie 3. La scadenza del contratto è 10/05/2026.

Il Certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di Ugnano in data 03/06/2025 riporta che la sig.ra OMISSIS è residente in comune di Ugnano dalla data del 16/12/2022.



1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

2.



12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Ugnano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ugnano; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1100€/mq; Altre fonti di informazione: Portali web di compravendita immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]
Ugnano (BG), vicolo Medea 32H**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.600,00.

Assenza di garanzia da vizi e difetti: detrazione nulla considerato lo stato dell'immobile oggetto di precedenti ristrutturazioni. Oneri architettonici: detrazione € 1.000,00. Stato d'uso e manutenzione: detrazione nulla considerato il normale stato di manutenzione. Spese condominiali: non esiste condominio. Stato del possesso: detrazione nulla; abitato con contratto di scadenza a breve (Maggio 2026).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	72,00	€ 1.100,00	€ 79.200,00
Interrato	12,33	€ 1.100,00	€ 13.563,00
Balcone	3,67	€ 1.100,00	€ 4.037,00
Locali accessori	28,00	€ 1.100,00	€ 30.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.600,00
Valore Finale			€ 127.600,00
Valore corpo			€ 127.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	116,00 € 127.600,00	€ 127.600,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri architettonici	€ -1.000,00



Oneri catastali



€ -1.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 125.600,00

Valore diritto e quota

€ 125.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:



Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **125.600,00**



12.6 Regime fiscale della vendita

Ai fini dell'imponibilità IVA si precisa che per il fabbricato residenziale non risultano autorizzazioni edilizie negli ultimi cinque anni.



09-07-2025

L'Esperto alla stima

