



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 14/2026



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Stefano Spagnolo
Codice fiscale: SPGSFN59T16B180S
Studio in: Piazza Giovanni XXIII 2 - 24068 Seriate
Telefono: 035-0633194
Fax: 347-8354269
Email: stefano.spagnolo@utaa.it
Pec: stefano.spagnolo@archiworldpec.it



Beni in **Bossico (BG)**
Località/Frazione
via Rifugio n. 11

INDICE

Lotto: 001 - Casa per civile abitazione unifamiliare, ripostiglio e cantina al piano seminterrato

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-05-2026 alle 11:10

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Stefano Spagnolo

Data nomina: 09-02-2026

Data giuramento: 09-02-2026

Data sopralluogo: 20-02-2026

Cronologia operazioni peritali: Analisi della documentazione ed atti di causa. Accessi e consultazioni telematiche al Catasto e Conservatoria. Contatti e accesso il 18/03/2026 presso ufficio tecnico Comune di Bossico - BG per atti amministrativi, verifica conformità edilizia e urbanistica. Sopralluogo presso l'unità immobiliare il 20/02/2026, verifiche preliminari, misurazioni e documentazione fotografica. Attività di adempimento dell'incarico. Redazione perizia di stima.

Beni in **Bossico (BG)**
via Rifugio n. 11

Lotto: 001 - Casa per civile abitazione unifamiliare, ripostiglio e cantina al piano seminterrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Rifugio n. 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Deceduta il 09/10/2018 in Bossico BG

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 1, particella 52, subalterno 701, indirizzo via Rifugio 11, piano S1 -T -1, comune Bossico BG, categoria A3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 109 mq., rendita € Euro 238,60

Derivante da: Atto di divisione del 13/03/2009

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

Servizi offerti dalla zona: Ambulatorio medico, farmacia (buoni), ufficio postale, negozi di alimentari, tabaccaio, (buoni), biblioteca, mercato settimanale il giovedì. (buoni), Vari agriturismi, pizzerie e ristoranti (buoni), Trekking/Nordic Walking: Oltre 50 km di sentieri (buoni), MTB ed E-Bike: Percorsi dedicati (buoni)

Caratteristiche zone limitrofe: turistico-escursionistiche-ricettive

Importanti centri limitrofi: Lovere.

Attrazioni paesaggistiche: Vista della parte inferiore del Lago d'Iseo.

Attrazioni storiche: Ville storiche del XIX secolo.

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus 300 m.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A**

Casa per civile abitazione unifamiliare posta al piano terra nel centro storico con accesso da strada privata. E' composta da ampia cucina, disimpegno, due camere e bagno; dall'esterno, sempre con accesso da strada privata, si accede a un vano stileria e guardaroba. Solaio sottotetto accessibile da botola nella stileria. Al piano seminterrato, accessibile dalla via Rifugio, vi è un ampio ripostiglio/cantina a rustico.

Superficie complessiva di circa mq **157,48**

E' posto al piano: S1 - T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1976

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,45

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Necessita di importanti interventi di manutenzione e ristrutturazione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola e anta doppia a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: mediocri
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: mediocri
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in laterizio condizioni: da ristrutturare
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da ristrutturare
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: da ristrutturare
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina e bagni materiale: ceramica condizioni: da ristrutturare
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da ristrutturare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: da ristrutturare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1976
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

NO



Ingressi da via privata.



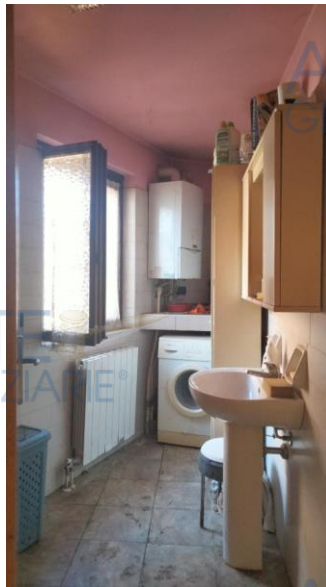
Disimpegno



Cucina



Camera



Bagno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 3 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Una sostanziale riforma

Oggetto: civile abitazione

Rilascio in data 17/01/1976 al n. di prot. 40

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Rifugio n. 11

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Rifugio n. 11

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	Gradi di'intervento: 19.1.1 Grado I - 19.1.3 Grado III.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Rifugio n. 11****6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **22/07/2007**. In forza di proprietà ultraventen-

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/07/2007 al 13/03/2009. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/01/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/02/2026 ai nn. OMISSIS.

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:

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:

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:

La stima del valore commerciale dell'immobile è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento il valore commerciale riportato dall'indice dei prezzi dei fabbricati "da ristrutturare" di Valore Casa & Terreni 2025 – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia e i valori dell'Agenzia delle Entrate

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento P.T.	sup lorda di pavimento	77,48	1,00	77,48
Ripostiglio - cantina P. interrato	sup lorda di pavimento	80,00	0,50	40,00
		157,48		117,48

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

La comoda divisibilità non è ritenuta percorribile in quanto la tipologia e la condizione di degrado dell'immobile, con vetustà di circa 50 anni, necessiterebbe di un intervento di generale rigenerazione sia dal punto di vista distributivo, impiantistico e di messa a norma che porterebbe a un intervento di rilevanza economica assai considerevole e non agevole.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima del valore commerciale dell'immobile è stata condotta prendendo informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento i valori commerciali riportati dall'indice dei prezzi dei fabbricati di Valore Casa & Terreni 2025 – osservatorio immobiliare delle aree di Bergamo e provincia.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bossico - BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa - Immobiliare.it;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500,00.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Bossico (BG), via Rifugio n. 11

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.740,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento P.T.	77,48	€ 500,00	€ 38.740,00
Ripostiglio - cantina P. interrato	40,00	€ 500,00	€ 20.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.740,00
Valore Finale			€ 58.740,00
Valore corpo			€ 58.740,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.740,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.740,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	117,48	€ 58.740,00	€ 58.740,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 8.811,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 49.929,00

Valore diritto e quota

€ 49.929,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 49.929,00

Allegati

Cartella zip - Planimetria e documentazione fotografica

Identificativi catastali - 14-2026

N. 1.1 - Visura per immobile.

N. 1.2 - Planimetrie catastali.

N. 1.3 - Planimetria e concessione edilizia.

N. 1.4 - PGT e NTA

N. 1.5 - Documentazione fotografica

N. 2 - Succinta-perizia_14-2026_ei

N. 3 - 14-2026 - Scheda_di_controllo_esecuzioni_immobiliari

N. 4 - Dichiarazione trasmissione perizia

perizia_14-2026_ei_privacy

13-04-2026

L'Esperto alla stima

Arch. Stefano Spagnolo