



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. [REDACTED]

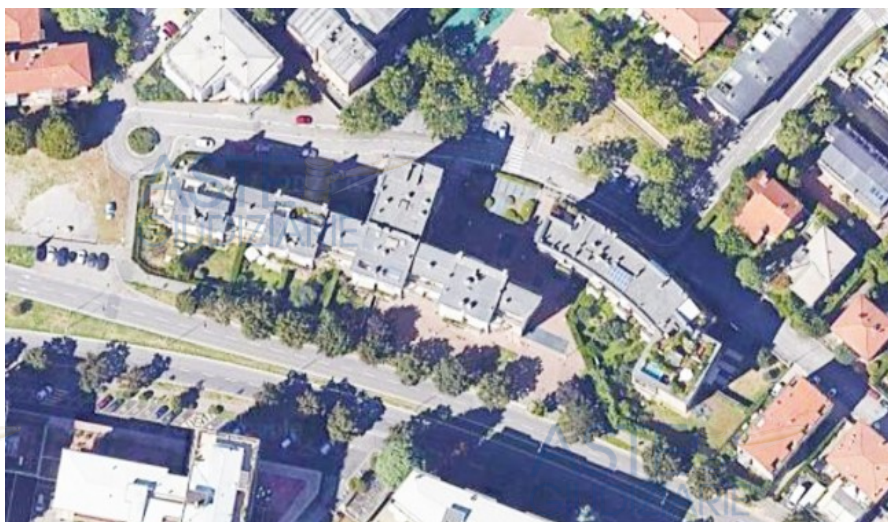


PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. [REDACTED]



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Isabella Monti
Codice fiscale: MNTSLL72L62A794R
Studio in: Via Monte Ortigara 4 - 24121 Bergamo
Telefono: 035242225
Email: i.monti@architettimontiasociati.it
Pec: isabella.monti@archiworldpec.it



Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
via B.Zenale e C.Ceresa

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione + Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Abitazione e Box	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Abitazione e Box	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Abitazione e Box	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Abitazione e Box	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Abitazione e Box	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Abitazione e Box	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Abitazione e Box	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima.....	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi	13
Adegamenti e correzioni della stima	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. [REDACTED]
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-04-2025
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Isabella Monti
Data nomina: 28-04-2025
Data giuramento: 02-05-2025

Cronologia operazioni peritali: adempimenti i più significativi:

28.04.25 - PEC da Trib. di Bergamo per nomina Esperto Stimatore;
02.05.25 - PEC a Trib. di Bergamo per giuramento ed accettazione incarico;
13.05.25 - visure catastali ipotecarie;
13.06.25 - visura telematica per acquisire N.V. rogito 21.05.98;
13.06.25 - PEC a Archivio Notarile per consultazione atto acquisto, più volte sollecitato ma che l'ufficio non ha mail di-
sposto la data di accesso;
19.06.25 - deposito 1^ istanza di proroga termini;
23.06.25 - PEC da Trib. per accettazione proroga termini;
08.07.25 - PEC all'Amm.re del Cond.nio Il Carducci st. [REDACTED] per richiesta ultimo Verbale d'Assemblea e rendicontazione e ricevuti in pari data;
28.07.25 - Verbale n.1 di soprall.20.07.25 per rilievo abitaz. e precluso l'accesso al box; --- stesa elab.grafico d'inquadramento e messa in carta rilievo U.I.;
04.08.25 - PEC al Com.di Bergamo per richiesta dichiarazione avvenuta esecuzione opere di urbanizzazione ed abitabilità e che l'Ufficio non ha mai evaso, ultimo sollecito in data 23.09.25;
22.08.25 - accesso c/o il Com.di Bergamo per visione Pratiche Edilizie;
01.09.25 - deposito 2^ istanza di proroga termini;
02.09.25 - PEC da Trib. per accettazione proroga termini;
18.09.25 - Verbale n.2 di soprall. per ripetizione scatto fotogr. e rilievo box;
24.09.25 - messaggio whatsapp per invio collaudo C.T. 02.03.22;
25.09.25 - Docfa con nuova planim. abitazione; --- ca 40 PEC da/per il Custode, avv.Procedente, Enti vari ed Esecutata;
--- visura telematica PGT Com.di Bergamo / via Zenale; settembre - stesa della Relazione e sistemazione allegati ivi compiegati;
30.09.25 - deposito della Relazione.
01.10.25 - ricezione pec Procedente con osservazioni alla perizia di stima e in allegato certif. agibilità.
31.10.25 - deposito replica osservazioni Procedente.
04.11.25 - in udienza per replica osservazioni Procedente.
11.11.25 - produzione regolamento condominiale contrattuale.
15.12.25 - deposito nuova relazione.

Lotto: 001 - Abitazione + Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione e Box.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via B.Zenale e C.Ceresa

Note: l'Abitazione ed il box fanno parte del 1° edificio dei 2 realizzati con il Piano Attuativo Convenzionato

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: il restante 50% è in comproprietà con il marito OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

50/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: il restante 50% è in comproprietà con la moglie OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS, foglio 77, particella 16109, subalterno 5, indirizzo via Bernardo Zenale n.13, piano terra, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani, superficie 160, rendita € € 1102,64

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 8,99 + 4,64 ‰ (verbale Cond.nio doc.16)

Confini: da nord ruotando in senso orario: vialetto d'ingresso e vano scala al sub.2, abitazione al sub.4, fabbricato al mp.5159, via Carducci, area al sub.1 e giardino al sub.8

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS, foglio 77, particella 16109, subalterno 60, indirizzo via Bernardo Zenale n.13, piano 1° interrato, comune Bergamo, categoria C/6, classe 10, consistenza 23 mq, superficie 23 mq, rendita € € 116,41

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 8,99 + 4,64 ‰ (verbale Cond.nio doc.16)

Confini: da nord ruotando in senso orario: corsello in nato nord, corsello in lato est, box al sub.59 e disimpegno comune al sub.2.

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

conformi.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

nuova edificazione nel quartiere "San Paolo" oggetto di Piano Attuativo Convenzionato costituita da 2 ampi edifici realizzati negli anni 1995-2000 ed attornati da area verde e parcheggi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: servizi pubblici, vicinanza centro storico di Bg

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: abitato di Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Città Alta.

Principali collegamenti pubblici: servizio ATB - Az. Tramviaria

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

l'abitazione a p.terra attornata su 3 lati da giardino esclusivo ed il box al 1° interrato fanno parte del 1° edificio in lato est del mp.16109.

L'abitazione è costituita da ingresso, soggiorno e zona cottura prospettanti su piccolo portico ed a sua volta da giardino esclusivo su 3 lati.

Dal soggiorno si accede al disimpegno notte e da questo alle 3 camere da letto, bagno principale e bagno di servizio.

Evidenzio che nel giardino in lato est vi è la presenza di 2 ampi grigliati per l'areazione corselli e box ai piani sottostanti.

Superficie complessiva di circa mq **623,26**

E' posto al piano: terra per l'abitazione ed al 1° interrato il box

L'edificio è stato costruito nel: 1995/1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 del Condominio il Carducci; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 per l'abitazione e m.2,57 per il box

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: dal Verbale di Assemblea (doc.16) si evince: carenze nella manutenzione facciate e balconi per la quale non è stato raggiunto il quorum necessario per l'esecuzione ed al momento sono stati disposti dei soli rappezzi.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: box
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno verniciato protezione: tapparelle materiale protezione: lamiera verniciata condizioni: buone Note: le tapparelle presentano esfoliamenti della vernice, ved.foto 26

<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: a battente materiale: legno impiallicciato mogano lucidato condizioni: buone Note: un battente di porta zona notte presenta sbrecciatura in corrispondenza della serratura</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: mattoni paramano a vista alternate con pannellature intonac. a civile coibentazione: non verificabile rivestimento: mattoni paramano condizioni: appaiono buone Note: condizioni appaiono buone fatto salvo le carenze evidenziate nell'ultima Assemblea Cond.le</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: cubetti di porfido condizioni: buone Note: a lato vialetto d'ingresso esiste batteria cassette posta nonchè rampa di discesa per disabili al fine di ovviare all'esistente dislivello tra la pubblica via e l'ingresso al Cond.nio (ved.foto 9 e 10)</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: gres condizioni: presenta avvallamenti per cedimento sottofondo Note: i 3 lati esterni dell'abitazione sono attornati da idoneo marciapiedi delimitato da bordatura. Oltre ai marciapiedi esiste ampio giardino in prevalenza delimitato da siepi e sul quale vi insistono alcune alberature ornamentali di normale pregio.</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: monocottura di ceramica per l'intera abit., compreso i bagni condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazione</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: cls lisciato con spolvero di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: box</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: cartongesso condizioni: buone Note: riguarda la sola limitata zona che dall'ingresso si porta nel soggiorno alla quale è stato ribassato il soffitto a ml 2,50 (foto 15)</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: battente materiale: alluminio con specchiature a vetro accessori: maniglione condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cond.le</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: battente di tipo blindato materiale: acciaio e legno condizioni: buone Note: vedasi foto 12 e 13</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: basculante materiale: lamiera zincata condizioni: appaiono buone Note: l'apertura è di tipo manuale</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazione</p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: a rampe parallele rivestimento: c.a. con rivest. pedata edalzata in marmo e lo stesso per i pianerottoli</p>

	<p>condizioni: buone</p> <p>Note: il disimpegno a p.interrato che collega il ano scala con il corsello dei box ha pavimentazione in ceramica (foto 34) ed il corsello dei box è rifinito con pavimento in cls liscio (foto 35 e 36)</p>
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	<p>tipologia: parabola</p> <p>condizioni: appaiono buone</p> <p>conformità: appare a norma</p>
<i>Antincendio</i>	<p>Note: l'edificio aveva ottenuto l'autorizz. dai VV.F. ed in particolare per i box interrati a -1 e -2 che sono accessibili da 2 autonome rampe di risalita al p.strada</p>
<i>Ascensore</i>	<p>tipologia: non verificabile</p> <p>condizioni: buone</p> <p>conformità: appare a norma</p> <p>Riferito limitatamente a: cond.le Note: 2 porte automatiche ed è accessibile a disabili; presenta rivestimento e specchio all'interno della cabina e collega tutti i piani dell'edificio da -2 a +6 (foto 32)</p>
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: video</p> <p>condizioni: appaiono buone</p> <p>conformità: appare a norma</p> <p>Riferito limitatamente a: abitazione Note: all'esterno ingresso cond.le esiste pulsantiera campanelli con telecamera (foto 11) ed all'interno dell'abitazione è installato il monitor con i relativi pulsanti (foto 24)</p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia</p> <p>tensione: 220V</p> <p>condizioni: appaiono buone</p> <p>conformità: appare a norma</p> <p>Riferito limitatamente a: abitazione</p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: fuoritraccia</p> <p>tensione: 220V</p> <p>condizioni: appaiono buone</p> <p>conformità: appare a norma</p> <p>Riferito limitatamente a: box Note: vi è installato un punto luce a soffitto con relativo pulsante di accensione</p>
<i>Fognatura</i>	<p>tipologia: appare separata</p> <p>rete di smaltimento: non accertabile</p> <p>recapito: collettore o rete comunale</p> <p>ispezionabilità: non accertabile</p> <p>condizioni: appaiono buone</p> <p>conformità: appare a norma</p>
<i>Gas</i>	<p>tipologia: non accertabile</p> <p>alimentazione: metano</p> <p>rete di distribuzione: Non verificata</p> <p>condizioni: appaiono buone</p> <p>Riferito limitatamente a: abitazione Note: la rete gas è a servizio della sola zona cottura e relativa caldaia a gas Ariston (foto 25). La caldaia è stata collaudata in data 02.03.2022 e non più revisionata come lo attesta il messaggio su whatsapp 24.09.25 della sig.ra [REDACTED] (doc.8)</p>
<i>Idrico</i>	<p>tipologia: sottotraccia</p> <p>alimentazione: diretta da rete comunale</p> <p>rete di distribuzione: non verificabile</p> <p>condizioni: appaiono buone</p>

	conformità: appare a norma Riferito limitatamente a: abitazione
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: appare a norma Riferito limitatamente a: abitazione
Termico	tipologia: autonomo per riscaldamento e produz. acqua calda alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabile diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: appare a norma Riferito limitatamente a: abitazione Note: gli elementi radianti sono anche di tipo verticale mentre nei 2 bagni vi sono installati elementi di termo-arredo (foto 16-19)

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l'impianto elettrico appare a norma.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	appare buono
Potenza nominale	si presume < di 30000 calorie
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	la sig.ra ██████████ con messaggio su whatsapp 24.09.25 ha prodotto il Rapporto di controllo della caldaia murale Ariston (foto 25) effettuato in data 02.03.22 e con prossima revisione entro il 31.03.23. Come da questa ivi dichiarato non sono state fatte altre revisioni. (doc.8)
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
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

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 11743

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione complesso residenziale costituito da 2 distinti fabbr. fuori terra

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/05/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 23/03/1995 al n. di prot. 94/1141

NOTE: in occasione dell'accesso agli atti in data 22.08.25 mi sono stati messi a disposizione 10 grossi faldoni contenenti una pluralità di documenti ed elab. di progetto in modo disordinato e per i quali non è stato possibile stabilirne la cronistoria. Nel frangente sono stati fotografati quelli che apparivano più significativi che poi sono stati stampati e qui compiegate (doc.14). Cosa certa che dopo il rilascio della Concessione Edilizia n.11743 del 23.03.95 e le succ.varianti 743/97 del 01.10.97, 603/97 del 21.11.97, DIA 2970 del 31.10.97, DIA 3076 del 22.10.97 e la n.1046 a prot. 2982/97 del 08.04.98 e che la P.A. non ha emesso provvedimenti sanzionatori di cui all'art.41 L 47/1985 In concreto e come indicato nel rogito 21.05.98 sono state presentate ben 5 varianti in corso d'opera e fra queste merita di menzione la variante 4 del 19.01.1999 riguardante l'abitazione in esame e la n.1 del 01.10.1997 riguardante il box in esame. Cosa altresì certa -come citato nel predetto rogito 21.05.98- che le opere per le unità in parola sono state ultimate e per le quali è stata richiesta l'abitabilità / agibilità in data 28.04.1998 e che di questa non mi è stato possibile acquisirla o meglio, è stata richiesta con PEC 04.08.25, sollecitata in data 23.09.25 ma a tutt'oggi senza seguito (doc.13); il 01.10.25 ho ricevuto con pec dal Procedente il certificato di agibilità (doc.15bis). Lo stesso dicasi per il rilascio di fine lavori/collaudato Opere di Urbanizzazione (parcheggi, viabilità e verde pubblico) per i quali, visivamente, appaiono completati ed al riguardo può essere utile la Delibera n.67/2000 del 09.01.2001 (doc.12) nella quale si cita che in data 05.07.2000 l'ing. ██████████ ha effettuato il collaudo tecnico amm.vo ed a seguire la relativa determina della P.A. di riconoscimento e svincolo fideiussione.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione e Box.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via B.Zenale e C.Ceresa

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: tramezzature interne nell'abitazione per delimitare lo stretto ingresso e per meglio delimitare la zona cottura.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
SCIA in sanatoria per regolarizzare le tramezzature in precedenza citate. Oblazione e spese tecniche cpa ed iva stimate in	€ 1.804,60
Totale oneri: € 1.804,60	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: collaudo centrale termica Ariston

Regolarizzabili mediante: intervento di tecnico abilitato

Oneri di regolarizzazione	
collaudo	€ 200,00
Totale oneri: € 200,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: all'esterno vano di servizio si riscontra ammaloramento parete per fuoriuscita di acqua dal piatto doccia

Regolarizzabili mediante: intervento dell'idraulico per sigillature, gessista e tinteggiatura

Oneri di regolarizzazione	
Interventi, iva compr.	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: fatto salvo eventuali violazioni ma non ritrovate nei predetti 10 faldoni.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Abitazione e Box.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via B.Zenale e C.Ceresa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.24 del 11.04.2024
Zona omogenea:	urbano a medio grado di trasformabilità della mixité -MGTm- intersezione parziale per ca 51,90 mq pari al 0,88% dell'area (doc.11)
Norme tecniche di attuazione:	art.54 - ambiti consolidati unitari e ambiti saturi - ACU
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione di lottizzazione denominata "Ceresa"
Estremi delle convenzioni:	stipulata con atto 24.05.93 a rep.57448 not. [REDACTED] trascr.a Bg il 27.05.93 ai nn.16360/11993
Obblighi derivanti:	rimane in carico al costruttore "[REDACTED]" ed ora per quota millesimale a tutte le U.I. ricavate nel 1° e 2° edificio denominati "[REDACTED]", l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria relative alle aree a parcheggio e verde pubblico, spazi privati ad uso pubblico di parcheggio e pedonali, rifacimento asfalto pubblico, cordoli dei marciapiedi, fognatura, caditoie stradali ed il tutto come indicato nelle premesse a pag.4 del predetto rogito.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	che il potenziale aggiudicatario sappia che deve accollarsi pro quota millesimale le spese di manutenzione ord. e straord. di cui alla predetta Convenzione (pag.4 delle premesse)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	pari alla SI preesistente e legittimata con possibilità di ampliamento una tantum fino al 20%
Rapporto di copertura:	non precisato
Altezza massima ammessa:	come agli edifici preesistenti
Volume massimo ammesso:	come poi realizzato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Abitazione e Box.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via B.Zenale e C.Ceresa**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per l'abitazione è stata delimitata la zona ingresso rispetto al soggiorno con un tramezzo e relativa porta nonchè, per la zona cottura, il prolungamento della parete a dividente con l'ingresso e come meglio indicato nell'elab.grafico (doc.2).

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: la suddetta difformità è stata regolarizzata con Docfa approvato dall'Ag.Entr. in data 25.09.2025 con pratica n.BG0276287 (doc.4) e che non ha comportato la variazione dei vani e tantomeno della rendita.

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

Note: per quanto sopra si dichiara ora la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/02/1998 al 21/05/1998. In forza di ..

Note: in forza di più rogiti di acquisti dal 08.11.91 e tutti il 17.09.97 e non ultimo la volumetria edificabile di mc.300 da [REDACTED] e come meglio indicato alle pagg. 2 e 3 di rogito 21.05.98 [REDACTED], che richiamo evitandone la ripetizione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/05/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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 OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/10/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 800000; Importo capitale: € 400000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 43877,78; Importo capitale: € 43877,78; Note: ipoteca derivante da provvedimento 21.01.2019 n.2689 / 1919 di rep.Agenzia Entrate gravante la sola quota di 1/2 di OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 06/03/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/04/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Box

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: Abitazione e Box

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via B.Zenale e C.Ceresa

con Convenzione di Lottizzazione "denom.Ceresa" tra il Comune di Bergamo e la [REDACTED] e regolata con atto 24/05/1993 a rep. 57448 not. [REDACTED] e trascritta il 27.05.93 ai nn.16360/11993 [REDACTED] si è accollata anche gli obblighi di manut. ordinaria e straord. relativi alle aree a parcheggio pubblico, verde pubblico, spazi privati ad uso pubblico sia di parcheggio che pedonale, rifacimento asfalto pubblico, cordoli dei marciapiedi, fognature, caditoie stradali; obblighi a carico dell'intera lottizzazione "Ceresa" e pertanto di tutti i proprietari, pro quota millesimale supercondominiale, del Condominio "il Carducci" (oggetto del presente atto), nonché dei Condomini "il Ceresa" e "il Ronzoni", così come espressamente indicato a pag.4 del rogito di compravendita 21.05.98 a favore degli Esecutati.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: abitaz. e box € 2984,36 esercizio 2024-2025.

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: compl. € 10649,18 inclusa rata esercizio 2024-2025. Le spese condominiali insolute biennio anteriore alla vendita vengono così determinate: a) esercizio 2023-2024 € 3.589,34 + b) esercizio 2024-2025 € 2.271,97 0 compl. € 5.861,31 (con rideterminazione alla data di aggiudicazione). Con PEC 08.07.25 dello studio [REDACTED] (doc.16 e succ. doc.18) segnala che il Condominio avrebbe bisogno di eseguire una manutenzione alle facciate e soprattutto ai balconi, ma non si riesce a raggiungere il quorum necessario per deliberarle e, pertanto, si andrà avanti a fare rappezzi. Dichiara inoltre che la sig.ra [REDACTED] nulla ha versato alla predetta data.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 8,99

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 prodotto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: nulla si rileva dal rapporto notarile not. ████████ di San Secondo e tantomeno dalle visure ipotecarie

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Abitazione e Box**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

il calcolo della slp dell'abitazione e del portico è stata desunta da specifici rilievi in loco. Per l'autorimessa al 1° interrato è stato pressochè impossibile un puntuale rilievo per l'esistenza di mobilio e scaffalature a ridosso delle pareti e lasciando solo uno spazio utile per il ricovero di una autovettura di media cilindrata. Il prezzo medio di mercato in zona è stato accertato in € 2.000/mq al quale però è stato applicato un deprezzamento del 10% per l'ampia metratura della U.I. e perchè la U.I. a p.terra; ne consegue che il prezzo di € 2.000 si riduce ad € 1.800/mq. Lo stesso dicasi per il box stimato in € 20.000, maggiorato del 30% per l'ampia capienza che consenta il parcheggio di una autovettura + moto e cicli poi ribassato del 10% per il livello del 1°p.interrato e mancato collegamento diretto con abitazione ed ottenendo così un prezzo a corpo in € 23.400. Per il giardino sono stati applicati i coeff. di ragguaglio come indicati a margine ed in conformità alla prassi estimativa per aree pertinenziali tenuto anche conto dei grigliati di aerazione dei box sottostanti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	122,30	1,00	122,30
portico	sup lorda di pavimento	8,96	0,35	3,14
Giardino mq.125 di 492	superf. esterna lorda	125,00	0,10	12,50
Giardino mq.367 di 492	superf. esterna lorda	367,00	0,02	7,34
		623,26		145,28

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:Abitazione e Box
1. Box

Posto al piano 1° interrato
Sviluppa una superficie complessiva di 26 mq
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € **23400**

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

l'abitazione ed il box è da considerarsi un tutt'uno e come tale non sono divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

sintetica riferita ai prezzi di mercato di edifici simili in zona con riferimento a quelli riportati dai prezzari FIMAA e Case & Terreni, non sono utilizzabili quelli OMI perchè riguardano l'intera città di Bergamo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): FIMAA € 1.700-2500
Case&Terreni € 1.900-2.200;

Altre fonti di informazione: agenzie locali € 1.800-2.200.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione e Box. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box Bergamo (BG), via B.Zenale e C.Ceresa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 235.353,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	122,30	€ 1.800,00	€ 220.140,00
portico	3,14	€ 1.800,00	€ 5.652,00
Giardino mq.125 di 492	12,50	€ 1.800,00	€ 22.500,00
Giardino mq.367 di 492	7,34	€ 1.800,00	€ 13.212,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 261.504,00
per assenza certificazioni impianti e stimolo per l'alienazione detrazione del 10.00%			€ -26.150,40
Valore Finale			€ 235.353,60
Valore corpo			€ 235.353,60
Valore accessori			€ 23.400,00
Valore complessivo intero			€ 258.753,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 258.753,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione e Box	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	145,28	€ 258.753,60	€ 258.753,60

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.861,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.504,60
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 250.388,00
Valore diritto e quota	€ 250.388,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 250.388,00
---	--------------

12.6 Regime fiscale della vendita

vendita da privato

Allegati

- doc.1: elab.grafico d'inquadramento del condominio
- doc.2: elab.grafico riprodotto l'abitaz. ed il box con le comparazioni
- doc.3: visura catastale 13.05.25 delle U.I. in esame con l'elab.planim. e planimetrie U.I. in esame
- doc.4: Docfa 23-26 per deposito nuova planimetria abitaz.
- doc.5: 13.05.25 visure ipotecarie al nome [REDACTED] e con i mp.16109 subb.5 e 60 nonchè ispez. 13.06.25 per acquisire nota di voltura 21.05.98 not. [REDACTED]
- doc.6/a: 28.07.25 verbale n.1 di soprall. per rilievo abitaz. e precluso quello del box
- doc.6/b: 18.09.25 verbale n.2 di soprall. per ripet. scatto fotogr. e rilievo box
- doc.7: n.38 fotografie riprodotte il complesso, l'abitazione ed il box
- doc.8: rapporto 02.03.22 di controllo C.T. a gas caldaia Ariston
- doc.9/a+b: ricerche di mercato in Bergamo via Carducci e Zenale
- doc.10: copia del rogito 21.05.98 prodotto dall'Esecutata
- doc.11: visura telematica del PGT relativo all'area al fg.77, mp.16109
- doc.12: determina n.67/2000 del 09.01.2001 di restituzione parziale oneri e svincolo somma a garanzia oneri di urbanizzazione
- doc.13: PEC al Resp.Ufficio Tecnico Com.Bergamo per richiesta di avvenuta esecuzione opere di urbanizzazione / collaudo e copia certificato Agibilità di cui all'istanza 28.04.98
- doc.14: visura telematica 07.07.25 con riassunto autorizz. del complesso e con l'accesso agli atti in data 22.08.25 scatto foto più significative Autor.Edilizie rilasciate dal 1995 al 1999 relative al 1° fabbricato
- doc.15: con l'accesso agli atti in data 22.08.25 scatto foto più significative Autor.Edilizie relative alle opere di urbanizzazione
- doc.15bis: certificati di agibilità
- doc.16: nota sintetica gestione 2023-24 Condominio il Carducci con i relativi rendiconti acquisita a seguito PEC luglio 2025 da/per l'Amm.re st. [REDACTED]
- doc.17: estratto certificati di residenza
- doc.18: regolamento condominiale contrattuale

15-12-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Isabella Monti