



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 169/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Elena Vernetti
Codice fiscale: VRNLNE76M45A794T
Studio in: Via Borgo Palazzo 14 - 24125 Bergamo
Telefono: 035-4120098
Email: elena.vernetti@tiscali.it
Pec: elena.vernetti@archiworldpec.it



Beni in **Caravaggio (BG)**
Località/Frazione
vicolo della Spiga 47

INDICE

Lotto: 001 - abitazione di tipo civile con cantina

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-10-2025 alle 10:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Verneti

Data nomina: 13-05-2025

Data giuramento: 14-05-2025

Data sopralluogo: 20-06-2025

Cronologia operazioni peritali: In data 16 maggio il CTU fa richiesta agli uffici comunali per l'accesso agli atti amministrativi; in data 20 maggio 2025 il CTU procede con le verifiche ipocatastali. In data 18 luglio effettua accesso agli atti presso gli uffici comunali. In data 22 luglio effettua accesso al bene pignorato alla presenza del Custode.

Beni in Caravaggio (BG)
vicolo della Spiga 47

Lotto: 001 - abitazione di tipo civile con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in vicolo della Spiga 47

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: sposata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS nata in OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 54, particella 12066, subalterno 62, indirizzo VICOLO DELLA SPIGA 8, piano 1, comune Caravaggio, categoria A/2, classe 1, consistenza 4, superficie Totale: 64 m2 Totale escluse aree scoperte: 61 m2, rendita € 309.87 €
Confini: sub 4 (enti comuni), sub 63, sub 61

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS nata in OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 54, particella 12066, subalterno 52, indirizzo VICOLO DELLA SPIGA 8, piano S1, comune Caravaggio, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, superficie Totale: 5 mq, rendita € 5.94 €
Confini: sub 3 (enti comuni), sub 51, sub 53

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

I dati corrispondono.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale 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: scuola dell'infanzia a 850 m, scuola primaria a 750 m, liceo statale a 1500 m, far-

macia a 800 m, ufficio postale a 700 m, comune a 600 m, palestra comunale a 1500 m, supermercato a 500 m

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Santuario di Santa Maria del Fonte .

Principali collegamenti pubblici: Autolinee SAI, linea T30 a 250 m, Autostrada E35 (BREBEMI) a 3,5 km, Strada provinciale 11 a 350 m, ferrovia (stazione di Treviglio) a 7 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A appartamento con cantina**

Il bene è costituito da un appartamento con cantina situato in un condominio di 60 appartamenti distribuiti su tre scale con ascensori. Si accede al condominio da due ingressi: uno da vicolo della Spiga e uno da via Radaelli. L'appartamento è collocato al piano primo della scala a nord ed è composto da soggiorno, disimpegno, bagno, camera e studio. Soggiorno e camera sono dotati di balcone. L'appartamento è orientato prevalentemente a nord, ad esclusione della camera che affaccia a ovest. La cantina è situata al piano interrato e vi si accede dalla scala centrale.

Superficie complessiva di circa mq **74,00**

E' posto al piano: appartamento a piano primo e cantina a piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2006

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in discrete condizioni di manutenzione, considerando l'epoca di costruzione. Non si rilevano particolari problematiche.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	Note: Dati riportati sulla legge 10 depositata in comune: struttura portante in cemento armato e solaio in laterocemento 20+4 cm.
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	Note: Serramenti in legno con doppi vetri. Oscuranti in pvc di colore chiaro, Zanzariere alle finestre.
<i>Infissi interni</i>	Note: Porte in legno tamburato di color noce.
<i>Pareti esterne</i>	Note: Dati riportati sulla Legge 10 depositata in comune: Parete composta da laterizio in mattoni forati sp. 8 cm, intercapedine d'aria sp. 2 cm, isolante in poliuretano espanso 30 kg/mc sp. 4 cm, intonaco di cemento, laterizio in mattoni forati sp. 12 cm, intonaco di cemento.
<i>Pavim. Interna</i>	Note: Pavimento in ceramica in tutti gli ambienti, dimensione 30 x 30 cm di colore chiaro, ad esclusione della camera, pavimentata con parquet. Bagno pavimentato e rivestito con piastrelle simil marmo di colore chiaro. Pareti angolo cottura rivestite in piastrelle dimensione 20 x 20 cm quadripartite di colore chiaro.
Impianti	
<i>Idrico</i>	Note: Bagno completo di lavabo, sanitari, vasca e lavatrice in discrete condizioni. Impianti funzionanti.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto termoautonomo con caldaia Beretta turbo per esterni e caloriferi in alluminio
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità	SI



soggiorno



soggiorno cottura



camera



bagno



studio

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 504/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Scavi e realizzazione diaframmi perimetrali, impermeabilizzazione e vasca di tenuta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/12/2003 al n. di prot. 28697

Numero pratica: 387/2003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Demolizioni fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/09/2003 al n. di prot. 21109

Numero pratica: 30/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/01/2004 al n. di prot. 2375

Numero pratica: 112/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/04/2006 al n. di prot. 10924

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Presentazione in data 23/02/2007 al n. di prot. 5329

NOTE: Agibilità rilasciata per silenzio assenso a seguito dell'integrazione depositata a seguito di richiesta protocollata al n. 6507.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in vicolo della Spiga 47

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in vicolo della Spiga 47

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32 Ambiti di consolidamento allo stato di fatto con impianto urbanistico confermato 1. Sono definite in planimetria di P.G.T. con apposito segno grafico e sono individuate come Zone di Recupero ai sensi della Legge 457/78, in queste zone è prevista la conservazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e della tipologia edilizia prevalente. 2. Sono ammesse: - Le operazioni previste dall'art. 3, lettere a, b, c, d, del D.P.R. n. 380/2001 e art. 27 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.

	– Le operazioni di ampliamento, sopralzo, nonché la demolizione e ricostruzione dei singoli edifici, nel rispetto della tipologia edilizia prevalente nella zona; ove la demolizione interessi due o più lotti contigui non è consentita la ricostruzione con accorpamento dei volumi dei singoli lotti. 3. Le demolizioni e ricostruzioni nonché gli ampliamenti potranno essere effettuati con la realizzazione di più corpi di fabbrica la cui S.r.c. totale non potrà superare quella ammessa dalla presente norma. 4.. Le ricostruzioni di edifici e le nuove costruzioni, ove ammissibili ai sensi del secondo comma del presente articolo, dovranno rispettare i seguenti parametri: – Rapporto di copertura 40%; – Rapporto di utilizzazione 50/100; – Densità edilizia fondiaria 1,5 mc./mq.; – Altezza massima: ml. 10,50. 5. Sono sempre ammesse le ricostruzioni con altezze uguali agli edifici demoliti, anche se maggiori dell'altezza massima precedentemente indicata. 6. L'impianto urbanistico complessivo e la tipologia edilizia prevalente dell'area potranno essere modificati solo in seguito alla approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera unità di azzonamento. 7. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti nelle zone di cui al presente articolo potranno essere realizzati una tantum. 8. Gli ampliamenti in oggetto sono in funzione dell'ampiezza dei lotti e della volumetria su di essi già esistente. 9. La superficie complessiva di ampliamento ammessa si ottiene applicando la seguente formula: $S.r.c. = (S.f. \times 0,065) / S.r.c.$ dove: S.f.: è la superficie fondiaria del lotto di pertinenza S.r.c.: è la superficie residenziale complessiva esistente come definita al punto 2 dell'art. 7 delle presenti norme ed entro il limite massimo di Rapporto di Utilizzazione pari a 0,55 mq/mq. 10. Qualora tale limite sia già stato superato alla data di adozione delle presenti norme è comunque sempre consentito per gli edifici mono o bifamiliari un ampliamento degli edifici pari al 10% della S.r.c. esistente.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione edilizia 'via della spiga'
Estremi delle convenzioni:	trascritta il 17/12/2003 ai nn. 65806/40884 notaio Mannarella n. 34643/20126 di rep.dell11/12/2003
Obblighi derivanti:	servitù industriale a favore di ENEL e inerenti servitù di passo pedonale e carrale di elettrodotto
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in vicolo della Spiga 47

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 28/01/2003.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/01/2003 al 01/08/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/08/2006 al 16/02/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/02/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di 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:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/03/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/04/2025 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/02/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/02/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 167688; Importo capitale: € 111792.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 01/08/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 280000; Importo capitale: € 140000; Note: L'ipoteca è cartolare e deve essere cancellata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A appartamento con cantina

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: A appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Caravaggio (BG), vicolo della Spiga 47

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 700,00 €.

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: 3719,21 €.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Sono compresi tra gli enti comuni n. 8 posti auto realizzati in esecuzione a quanto previsto dalla Convenzione da trasferirsi per quota proporzionale ai condomini.

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 appartamento con cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	61,00	1,00	61,00
balconi	sup lorda di pavimento	8,00	0,50	4,00
cantina	sup lorda di pavimento	5,00	0,50	2,50
		74,00		67,50

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:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, comune Caravaggio;

Ufficio tecnico di Caravaggio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa-Immobiliare Finazzi - Immobiliare.it - Valore casa&terreni 2023 - Banca dati quotazioni immobiliari, Agenzia Delle Entrate.;

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

Valore Casa e Terreni, indice dei prezzi dei fabbricati delle aree di Bergamo e provincia - INDICE DEI VALORI Provincia 2023

Abitazioni non recenti (15-40 anni): da 1100,00 a 1300,00 €/mq

Abitazioni recenti: da 1300,00 a 1500,00 €/mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Anno 2024 - Semestre 2

Abitazioni civili: da 1100,00 a 1400,00 €/mq

Posti auto coperti: da 450 a 520,00 €/mq

Posti auto scoperti: da 300 a 400,00 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:**A appartamento con cantina. Abitazione di tipo civile [A2]****Caravaggio (BG), vicolo della Spiga 47**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	61,00	€ 1.300,00	€ 79.300,00
balconi	4,00	€ 1.300,00	€ 5.200,00
cantina	2,50	€ 1.300,00	€ 3.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.750,00
Valore Finale			€ 87.750,00
Valore corpo			€ 87.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A appartamento con cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	67,50	€ 87.750,00	€ 87.750,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.162,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 74.587,50

Valore diritto e quota € 74.587,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.587,50

27-08-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Vernetti