

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

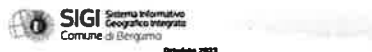
N° Gen. Rep. 309/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



0 20m

1:1.000

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Francesca Ferrari
Codice fiscale: FRRLSN63T56B110Z
Studio in: Via Don Luigi Palazzolo 23/C - 24122 Bergamo
Telefono: 035210006
Fax: 338-8278137
Email: studio@a23c.com
Pec: alessandrafrancesca.ferrari@archiworldpec.it

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
Via Zanica 2

INDICE

ASTE GIUDIZIARIE® Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza	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	14
Adeguamenti e correzioni della stima	14
Prezzo base d'asta del lotto	14



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-01-2026 alle 10:20

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervento: Avv. OMISSIS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Francesca Ferrari

Data nomina: 30-07-2025

Data giuramento: 05-08-2025

Data sopralluogo: 08-09-2025

Cronologia operazioni peritali: Ispezione ipotecaria: 07-08-2025 Sopralluogo per rilievo: 08-09-2025 alla presenza del Custode Primo Accesso Atti: 26-09-2025 Visione dei Registri: 05-11-2025 Secondo Accesso Atti: 18-11-2025



Beni in Bergamo (BG)
Via Zanica 2

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zanica 2****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: separz. consensuale - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Con sentenza del Tribunale di BERGAMO n. 3468 in data 22 NOVEMBRE 2004 e' stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto (cit. Allegati n. 6 della presente valutazione)

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sign OMISSIS OMISSIS - C.F. , foglio 87, particella 7342, subalterno 705, indirizzo Via Zanica 2, piano sesto - settimo, comune Bergamo , categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5, superficie 147 mq, rendita € 621,04 euro

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dato non pervenuto

Confini: - abitazione, a nord con vano scala comune e con altra unità abitativa; a nord-est con altra unità abitativa; a sud - ovest con muri perimetrali; - solaio, a nord e a sud con altre unità abitative, a est con corridoio comune, a ovest con muri perimetrali.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sign OMISSIS OMISSIS - C.F. , foglio 87, particella 7342, subalterno 69, indirizzo Via Zanica sn , scala -, interno -, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 6, consistenza -, superficie 12, rendita € 32,23 euro

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dato non pervenuto

Confini: - autorimessa, a nord e a sud con altre proprietà, a est con corsello comune.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare, oggetto della presente valutazione, fa parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Parco S. G. Bosco" costruito in data anteriore agli anni '67. L'abitazione è stata successivamente modificata agli inizi degli anni ottanta e agli inizi degli anni duemila. La porzione a sud-ovest del complesso edilizio ad uso di civile abitazione in cui è situato l'appartamento pignorato è composta da sette piani fuori terra serviti da ascensore e da un piano seminterrato con accesso pedonale da Via Zanica 2 e con accesso carrabile da Via Ruggero Leoncavallo nel Comune di Bergamo. Il condominio si trova vicino al centro e alla stazione ferroviaria ed è immerso nel verde.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Aeroporto di Bergamo.

Servizi offerti dalla zona: Stazione FS - Bergamo (1 km a piedi), Patronato San Vincenzo - Istituto professionale (500 m a piedi), Fiera di Bergamo (3,5 km in auto), Università degli Studi di Bergamo (1,2 km a piedi), Clinica Gavazzeni (1km a piedi)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comuni di Seriate, Azzano San Paolo, Stezzano.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Orobie.

Attrazioni storiche: Centro di Bergamo.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus di linea 200 metri a piedi

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Abitazione civile con autorimessa di pertinenza

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è costituita dai seguenti beni:

- n. 1 quadrilocale di c.a. 140 mq lordi (composto da soggiorno, tre camere, cucina, disimpegno, due bagni) oltre a due balconi di circa 23 mq, dotato di sottotetto ad uso di solaio di pertinenza di c.a. 11 mq, sito nel Comune di Bergamo, in via Zanica civ. 2, posto al piano sesto di una palazzina di sette piani fuori terra con ascensore e un piano seminterrato;

- n. 1 box di pertinenza ad uso di autorimessa privata di c.a. 16 mq lordi collocato al piano seminterrato.

Il tutto così censito presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo - Catasto Fabbricati di Bergamo al Foglio 87, mappale 7342, come segue:

- sub. 705, p. 6, cat. A/2, cl. 4, consistenza vani 6,5 - RC 621,04 Euro.

- sub. 69, p. S1, cat. C/6, cl. 6, RC 32,23 Euro.

Superficie complessiva di circa mq **189,94**

E' posto al piano: sesto (ultimo piano abitabile)

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: ----

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 034- Scala B; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. sei piani complessivi + sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 7 + 1 seminterrato e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile pignorato consiste di un appartamento al piano sesto (ultimo piano abitabile), di un solaio al piano settimo (piano sottotetto) e di un'autorimessa di pertinenza, al piano seminterrato. E' collocato all'interno di un complesso edilizio ad uso di civile abitazione, costruito all'inizio degli anni sessanta, che si sviluppa su sette piani fuori terra, dotato di ascensore. Una rampa con corsello comune favorisce l'accesso carrabile alla zona delle autorimesse, nel seminterrato, dalla quota strada di Via Ruggero Leoncavallo.

Nella porzione a sud-ovest di suddetto complesso, è situata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione. Una porta blindata si apre su un ampio soggiorno da cui si accede alla cucina abitabile con balcone. Un lungo corridoio disimpegna l'accesso alla camera con bagno padronale, ad altre due camere e al secondo bagno. L'altezza interna è di 3 m circa; il disimpegno ha un'altezza di 2,54 m circa per la presenza di un controsoffitto. Due camere sono servite da un balcone che si sviluppa ad angolo, sulle facciate a sud e a ovest.

La maggior parte della pavimentazione dell'appartamento (soggiorno, disimpegno e camere) è in parquet. Il pavimento della cucina abitabile è in piastrelle di ceramica grigia; il rivestimento della zona cottura è in ceramica grigia e arriva fino ad un'altezza di circa 1.70 mt. Il pavimento del bagno padronale è in ceramica nera effetto metallico, la parete a nord è rivestita in Geopietra; sono presenti una vasca idromassaggio, i sanitari e un lavabo. Il pavimento del secondo bagno è in resina nera; sono presenti una doccia, i sanitari e un lavabo. I balconi hanno il parapetto in ferro verniciato e pavimentazione in gres porcellanato con posa

diagonale 10x10 di colore mattone chiaro e scuro. (Si segnala che è in essere una procedura da parte del condominio per la sistemazione delle facciate che non specifica gli interventi sull'altezza delle barriere dei balconi. Eventuali difformità andranno inserite nelle pratiche condominiali)

Le finiture interne dell'appartamento sono in ottime condizioni generali. Le porte della cucina, del soggiorno e di due camere sono scorrevoli a scomparsa (0.80x2.10 m) Le porte della camera matrimoniale e dei bagni sono a battente in legno tamburato (0.80x2.10 m). I serramenti esterni sono in p.v.c. con vetrocamera e con avvolgibili in materiale plastico. La parete del soggiorno confinante con la zona notte è rivestita in Geopietra. Le tinteggiature sono in buone condizioni.

Il riscaldamento è centralizzato con conta calorie e radiatori tubolari in acciaio. Uno scaldabagno a gas (Modello Sylber) riscalda l'acqua sanitaria. Il sistema di climatizzazione utilizza un'unità esterna collocata sul balcone principale ed è collegata a due "split", installati nel soggiorno e nella cucina, e ad un sistema di bocchette nel controsoffitto che raffresca le camere. L'impianto elettrico, risale all'adeguamento effettuato nel 2005.

In generale l'appartamento si presenta in ottime condizioni.

Nel sottotetto al settimo piano è presente il solaio di pertinenza con altezza interna di 3.20 m circa nel punto di colmo La finestra è in ferro e vetro semplice. E' dotato di impianto elettrico. Il pavimento è piastrellato con ceramica bianca; pareti e soffitto sono in battuto di cemento tintegegiato bianco; la porta è in doghe di legno.

L'accesso all'autorimessa del piano seminterrato avviene tramite il corsello comune. Il box è dotato di una piccola finestra, ha pavimento e pareti in battuto di cemento con tubazioni a vista; consente la sosta di una vettura con ridotte dimensioni poiché l'accesso è difficoltoso e avviene tramite una clare scorrevole laterale su binario a terra. L'impianto elettrico è stato realizzato con canalina a vista e corpo illuminante a parete. L'altezza interna 3,36 m circa.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: Battente/battenti materiale: plastica protezione: avvolgibili materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: alluminio condizioni: buone Riferito limitatamente a: Soggiorno, cucina, due camere
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: camera matrimoniale , bagno padronale, secondo bagno
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone Riferito limitatamente a: cucina, bagno paronale
Pavim. Interna	materiale: resina condizioni: buone Riferito limitatamente a: secondo bagno
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: soggiorno, disimpegno, camere
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: pittura condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagni e cucina
Impianti	

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: buone Riferito limitatamente a: cucina e soggiorno
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: radiatori condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato - Gas / metano
Stato impianto	funzionante
Note	é presente anche uno scaldabagno per acqua calda saniraria
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fronte sud-ovest

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Solaio - sottotetto



Box - seminterrato

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 1408/63

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato di civile abitazione con annessi negozi e magazzini

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/11/1962 al n. di prot. 35637

Rilascio in data 12/03/1963 al n. di prot. 35637

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 40982/65

Numero pratica: CIL 1516/85

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: ristrutturazione interna abitazione sita in via Zanica n. 2, scala B, 6° piano

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 30/05/1985 al n. di prot. 1516/85

NOTE: Descrizione dei lavori di ristrutturazione interna (...) : con riferimento alla Legge 47/85, i lavori di cui sopra consistono in semplice spostamento di tavolati e del loro abbattimento (...)

Numero pratica: 146/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere di ristrutturazione piano sesto

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 07/02/2005 al n. di prot. 641/2005

Rilascio in data 08/03/2005 al n. di prot. 641/2005

NOTE: Integrazione del 23/02/2005 con Comunicazione di Inizio Lavori n° 2562 del 14/03/2005

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zanica 2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto al progetto autorizzato DIA prot.641/2005 e successiva integrazione: - assenza di un camino in muratura nel soggiorno; - formazione tavolato con porta scorrevole tra il soggiorno e il disimpegno; - differenti misure delle camere, del bagno e del disimpegno; - differente posizione dei tavolati nel disimpegno; - assenza muretti divisorii nei bagni; - presenza di una controsoffittatura nel disimpegno/corridoio.

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedi quanto sopra riportato

Oneri di regolarizzazione	
Diritti di segreteria	€ 60,00
Sanzione	€ 1.032,00
Totale oneri:	€ 1.092,00

Note: I costi previsti per la regolarizzazione delle difformità riscontrate saranno da integrare con le spese tecniche e relativi oneri di legge del professionista incaricato per il deposito della pratica in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: si riportano, di seguito, i dati relativi alla OMISSIS immobili siti nel Comune di Bergamo facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Parco S. G. Bosco" posto in Via Zanica n° 2 con cui l'esecutato ha acquisito piena proprietà di: n. 1 appartamento al sesto piano composto da ingresso, quattro vani, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e 2 balconi con annesso solaio al piano sottotetto il tutto censito al catasto fabbricati come segue: Fg Bo/16, part 7342, sub 34, cat A/2, cl 4, vani 6 n. 1 autorimessa al piano cantinato censita al Catasto Fabbricati come segue: Fg Bo/16, part 7342, sub 69, cat C/6, cl 6, mq 12 Suddetti immobili facevano parte di un fabbricato le cui opere edilizie risultano iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 (Licenza Edilizia n. 1408/63 e Abitabilità n. 3386/65). In forza della comunicazione di inizio lavori in data 30/05/1985 prot. n° 1516 rilasciata dal Comune di Bergamo, l'abitazione posta al 6° piano è stata oggetto di una ristrutturazione interna (spostamento/abbattimento di alcuni tavolati) A seguito dell'Atto di donazione a rogito del Notaio Dott.

del 9/11/2007 Rep n°31436 il debitore OMISSIS entra in possesso della camera al sesto piano, donata dal padre sempre facente parte del fabbricato di via Zanica n. 2 censita a catasto fabbricati come segue: Fg BO/16 part. 7342, sub 704 cat A/2, cl 4, vani 1 Suddetto sub. 704 è stato oggetto di fusione in un'unica Unità Abitativa con sub. 34 (circolare dell'Agenzia delle Entrate n° 38/E del 12 agosto 2005) con DIA 641 del 07/02/2005 e Integrazione del 23/02/2005 (dichiarazione di Inizio lavori 20562 del 14/03/2005) che ha generato gli estremi dell'immobile, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare in corso, censito a catasto fabbricati come segue: Fg 87, part. 7342, sub. 705, p. 6, cat. A/2, cl. 4, consistenza vani 6,5.

Dal confronto tra l'ultimo progetto depositato (DIA n. 641/2005 con successive integrazioni per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni) e lo stato di fatto sono emerse alcune incongruenze relative al dimensionamento delle camere, del bagno di servizio e del disimpegno; non sono state realizzate le partizioni divisorie all'interno dei bagni; è presente un tavolato con porta scorrevole che collega la zona giorno alla zona notte; non è stato realizzato il caminetto nel soggiorno.



4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zanica 2

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	NTA - PDR00_ART. 57/(pag 70-71): _Ambiti Urbani a medio grado di trasformazione della Mixité - MGTm
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 civile con autorimessa di pertinenza.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Zanica 2

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/11/1968 al 01/12/2006. 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 22/10/2004 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/12/2006 al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - 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:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 20/01/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/01/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 660000,00; Importo capitale: € 330000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 12/05/2016 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/05/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 624000,00; Importo capitale: € 312000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/07/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza

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 civile con autorimessa di pertinenza

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), Via Zanica 2

I beni pignorati non sono gravati da censo.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2908.00 euro .

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Rifacimento intonaci facciate, sotto balconi, pavimentazione in gres e frontalini: 23.142,24 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3358.74 euro. A alla data del 31/07/2025 - Gestione Ordinaria Bilancio a Consuntivo 2024/2025

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non sono presenti riferimenti ai Millesimi di proprietà negli Atti di compravendita e di donazione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Niente da menzionare

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: Nessun dato da dichiarare in tal senso

Avvertenze ulteriori: Nulla è stato dichiarato in tal senso

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione civile con autorimessa di pertinenza

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di civile abitazione che si trova in ottime condizioni, pertanto è stata valutata adottando il valore massimo in condizioni normali (1800,00 euro) dei criteri stimativi derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), nella Zona Centrale (C5) del Comune di Bergamo, aumentando di 200 euro al mq, alla luce delle caratteristiche specifiche (attico) risultanti dall'indagine di mercato sui portali specializzati. L'autorimessa di pertinenza che si trova in condizioni sufficienti è stata valutata con il valore minimo (940,00 euro) derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione - P6	sup lorda di pavimento	139,69	1,00	139,69
Balcone 1- P6	sup lorda di pavi-	19,68	0,33	6,49

	mento			
Balcone 2- P6	sup lorda di pavimento	3,14	0,33	1,04
Solaio - Sottotetto P7	sup lorda di pavimento	11,48	0,10	1,15
Box - PS1	sup lorda di pavimento	15,95	1,00	15,95
		189,94		164,32

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: C5 - BERGAMO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

OMI e i valori immobiliari consultabili su portali specializzati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI.

12.3 Valutazione corpi:

**Abitazione civile con autorimessa di pertinenza. Abitazione di tipo civile [A2]
Bergamo (BG), Via Zanica 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 311.733,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione - P6	139,69	€ 2.000,00	€ 279.380,00
Balcone 1- P6	6,49	€ 2.000,00	€ 12.980,00
Balcone 2- P6	1,04	€ 2.000,00	€ 2.080,00
Solaio - Sottotetto P7	1,15	€ 2.000,00	€ 2.300,00
Box - PS1	15,95	€ 940,00	€ 14.993,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 311.733,00

aumento del 0.00%

€ 0,00

aumento del 0.00%

€ 0,00

Valore Finale

€ 311.733,00

Valore corpo

€ 311.733,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 311.733,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 311.733,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione civile con autorimessa di pertinenza	Abitazione di tipo civile [A2]	164,32	€ 311.733,00	€ 311.733,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.092,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 310.641,00

Valore diritto e quota

€ 310.641,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 310.641,00

Allegati



LOTTO 001 - Comune di Bergamo

ALLEGATO 1: Estratto dal PGT - Piano delle Regole + Legenda + Estratto NTA

ALLEGATO 2: Catasto: Scheda Abitazione con Solaio + Scheda Autorimessa di pertinenza

ALLEGATO 3: Pratiche edilizie

ALLEGATO 4: Certificazione notarile sostitutiva

ALLEGATO 5: Copia tabella spese Condominiali

ALLEGATO 6: Copia Estratto di Matrimonio

ALLEGATO 7: Planimetria degli immobili, piante di riferimento per l'individuazione della documentazione fotografica

15-12-2025



L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Francesca Ferrari



