



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 380/2025



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Geom. Luca Zanchi  
**Codice fiscale:** ZNCLCU85C30I628Y  
**Partita IVA:** 03358460164  
**Studio in:** via Camozzi 1 - 24027 Nembro  
**Telefono:** 035 520108  
**Fax:** 339 8977659  
**Email:** info@geometrazanchi.com  
**Pec:** luca.zanchi@geopec.it



Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione  
Via Buratti, 5

## INDICE

**Lotto: 001 - Unico**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA VERZENI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 10-02-2026 alle 09:00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Luca Zanchi

**Data nomina:** 14-10-2025

**Data giuramento:** 18-10-2025

**Data sopralluogo:** 12-11-2025

**Cronologia operazioni peritali:** In data 12/11/2025 è stato effettuato l'accesso all'immobile sito in Bergamo, via Buratti n. 5, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Francesco Bianchi. In precedenza, in data 04/11/2025, era stato eseguito un tentativo di sopralluogo, che non ha avuto esito positivo in quanto il soggetto pignorato non consentiva l'accesso all'immobile. In data 02/12/2025 è stato altresì effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bergamo.

Beni in **Bergamo (BG)**  
Via Buratti, 5

## Lotto: 001 - Unico

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24124, Via Buratti, 5**

#### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS OMISSIS c.f. OMISSIS, foglio 25, particella 595, subalterno 708, indirizzo Via Buratti n. 5, piano 1, comune A794, categoria A/3, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie 73, rendita € 488.05

Derivante da: DIVISIONE del 29/12/2025 Pratica n. BG0405808 in atti dal 29/12/2025 DIVISIONE (n. 405808.1/2025)

Confini: Appartamento: da due lati prospetto su cortile comune, da un terzo lato vano scala condominiale e da un quarto lato altra proprietà.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS c.f. OMISSIS OMISSIS c.f. OMISSIS, foglio 25, particella 595, subalterno 709, indirizzo Via Buratti n. 5, piano 1, comune A794, categoria C/2, classe 7, consistenza 2 m2, superficie 3, rendita € 11,26

Derivante da: DIVISIONE del 29/12/2025 Pratica n. BG0405808 in atti dal 29/12/2025 DIVISIONE (n. 405808.1/2025)

Confini: Cantina: Da due lati corridoio comune, da un terzo lato locale ascensore da un quarto lato altra proprietà.

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

Il Subalterno 8, che rappresentava l'appartamento e la cantina, entrambi inseriti nell'atto di pignoramento, ha subito una modifica a seguito della corretta rappresentazione grafica con divisione e, pertanto, ha assunto i nuovi identificativi subalterni 708 e 709.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Negozio al dettaglio (Ottimo), Scuola primaria (Ottima), Scuola secondaria primo grado (Ottimo), Banca (Buono), Ufficio postale (Buono), Scuola Materna (Buono), Scuola Secondaria di secondo grado (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto BGY 6 km, Casello autostradale 19 km, Strada provinciale 500 m, Treno 3 km, Tram TEB 200 m

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento con cantina**

Appartamento posto al piano primo composto da: ingresso, cucina, soggiorno, balcone, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera da letto e due balconi. Completa la proprietà la cantina posta al piano terra.

Superficie complessiva di circa mq **83,00**

E' posto al piano: **PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: **1963**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2,97**

L'intero fabbricato è composto da n. **6** piani complessivi di cui fuori terra n. **6**

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile e gli impianti che lo compongono si presentano in sufficiente stato manutentivo, trattasi di un fabbricato realizzato negli anni '60. L'unità immobiliare in oggetto si presenta in sufficienti condizioni in quanto negli anni è scarseggiata la manutenzione ordinaria e le finiture/impianti che lo compongono risultano vetuste.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>mattone paramano</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Pavimento interno camera da letto
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>Ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

<i>Pavim. Interna</i>	Riferito limitatamente a: Pavimento interno bagno materiale: <b>granito</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Pavimento interno zona giorno
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Porta d'ingresso appartamento
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali in lamiera zincata</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali in lamiera zincata</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b> Riferito limitatamente a: Acqua calda sanitaria prodotta da Boiler elettrico posto in Bagno

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1963
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Centralizzato
<i>Stato impianto</i>	Sufficiente

Epoca di realizzazione/adeguamento	1963
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Da verificare la mancanza di opportuni contacalorie su tutti i terminali dell'appartamento.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Ascensore Condominiale
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: Licenza 2092

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione nuovo Edificio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/12/1963 al n. di prot. 2092

Abitabilità/agibilità in data 19/03/1969 al n. di prot. 4069

NOTE: La pratica Edilizia richiesta con Accesso atti prot. n D2125-2025 del 19-11-2025 non è stata trovata presso gli archivi comunali come da dichiarazione rilasciata dall'ufficio competente in data 17/12/2025.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

##### Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24124, Via Buratti, 5**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Dai registri delle pratiche edilizie consultati presso l'Archivio del Comune di Bergamo si è appurato che il Condominio Serena è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 2092/63 del 13/12/1963; tuttavia, il faldone contenente la pratica non è stato rinvenuto dal competente ufficio, il quale in data 17/12/25 ha rilasciato apposita dichiarazione di irreperibilità del fascicolo. È stato però recuperato il provvedimento di rilascio dell'abitabilità dell'intero stabile n. 4069 del 10/03/1969.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

##### Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24124, Via Buratti, 5**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del consiglio comunale n. 15 del 19/02/2024
Zona omogenea:	Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixité - MGTm (art. 57 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	Definizione: Ambiti fortemente consolidati nei quali il radicamento dell'assetto urbanistico risulta prevalente. Parametri Urbanistici: Indice di edificabilità di base (IB):valore maggiore tra superficie lorda esistente (IP) eventualmente parametrata ai sensi dell'art.5, e la SL prodotta in applicazione dell'indice di SL per mq di ST. / Indice di edifi-

	capibilità massima (IM) : valore maggiore tra la SL esistente eventualmente parametrata (IP) e la Superficie lorda definita mediante applicazione della regola morfologica da calcolare secondo lo schema riportato nell'allegato "Schema di applicazione della regola morfologica" e comunque nel limite massimo di 1,5 mq si SL per mq si ST / Altezza Massima (Hmax):altezza massima derivante dall'applicazione della regola morfologica. / Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	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: Appartamento con cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG) CAP: 24124, Via Buratti, 5**

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

Note: Per una corretta rappresentazione grafica dell'appartamento e della cantina è stata effettuata una Variazione catastale per DIVISIONE del 29/12/2025 Pratica n. BG0405808. Il Subalterno 8 ora viene identificato ai Subalterni 708 e 709.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/06/1987 al 17/09/2007. 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 17/09/2007 al 26/11/2007. 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; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione registrata all'ufficio del registro di Bergamo il 16/10/2007 rep.1496/2007.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/11/2007 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:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo

Fondiaro; A rogito di OMISSIS in data 26/11/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/12/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 272000; Importo capitale: € 136000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 11/08/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/09/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 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:** Appartamento con cantina

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Buratti, 5**

I Beni in oggetto non risultano gravati da Censo, livello e uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1600,00 €.

**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:** 244,01 €.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 27.40/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Presenza dell'ascensore condominiale, ma l'accesso al piano primo dalla strada comunale avviene solo tramite scale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Appartamento con cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
Balcone	sup lorda di pavimento	10,00	0,33	3,30
Cantina	sup lorda di pavimento	3,00	0,10	0,30
		<b>83,00</b>		<b>73,60</b>

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 uti-

lizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Trattasi di un'unica unità immobiliare, vendibile in un unico lotto.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. OMISSIS

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente consulenza, si è adottato il metodo della stima diretta comparativa, alla luce dei valori correnti in zona per i beni simili. Tenuto conto dell'ubicazione, delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione, della destinazione d'uso, del grado d'accessibilità e di ogni altro elemento a favore e contro.

La superficie lorda che viene calcolata per determinare il valore dell'immobile, si intende la superficie di proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà. Ad essa viene aggiunta la superficie di accessori.

**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: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da un'indagine di mercato su comparabili simili, i valori medi per la destinazione principale sono pari a 1400 €/m2..

**12.3 Valutazione corpi:**

**Appartamento con cantina. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Bergamo (BG), Via Buratti, 5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.040,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	70,00	€ 1.400,00	€ 98.000,00
Balcone	3,30	€ 1.400,00	€ 4.620,00
Cantina	0,30	€ 1.400,00	€ 420,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.040,00

<b>Valore Finale</b>	<b>€ 103.040,00</b>
Valore corpo	€ 103.040,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 103.040,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 103.040,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Appartamento con cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	73,60	€ 103.040,00	€ 103.040,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 15.456,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 87.584,00

Valore diritto e quota € 87.584,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 87.584,00

Nembro, 29-12-2025

L'Esperto alla stima  
Geom. Luca Zanchi