



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 398/2025

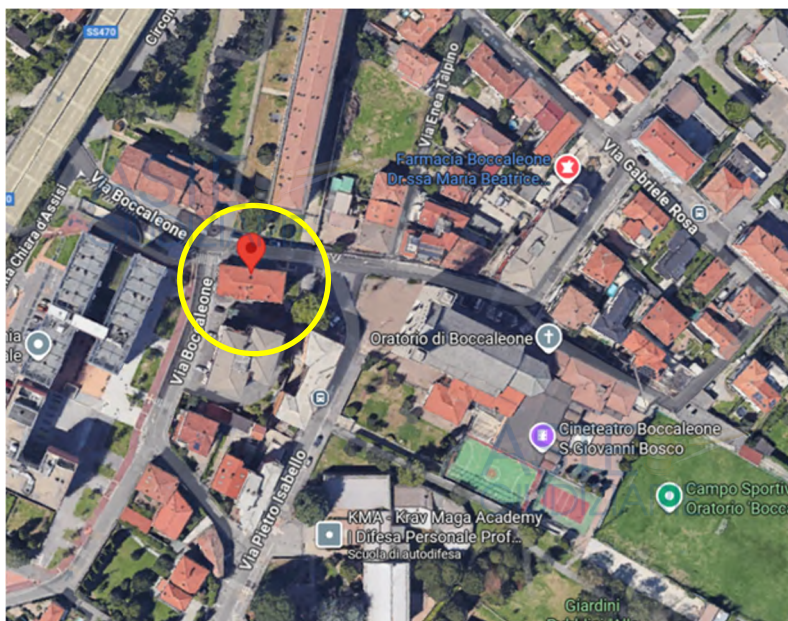


PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Ing. Barbara Ratti Carrara
Codice fiscale: RTTBRR73P60A246J
Studio in: via XXIV Maggio 37 - 24128 Bergamo
Fax: 348-5510066
Email: ing.barbara@rattistudio.it
Pec: barbara.ratticarrara@ingpec.eu



Beni in **Bergamo (BG) - 24125**
Località/Frazione **Quartiere Boccaleone**
via S. B. Capitano, 1

INDICE

Lotto: 001 - Lotto unico

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervenuto: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Proc. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Barbara Ratti Carrara



Beni in **Bergamo (BG) - 24125**
Località/Frazione **Quartiere Boccaleone**
via S. B. Capitanio, 1



Lotto: 001 - Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento con piccolo ripostiglio sottotetto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Quartiere Boccaleone, via S. B. Capitanio 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS, CF OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, foglio **71**, particella **407**, subalterno **9**, scheda catastale n. 10524 M prot. 74 del 03-01-1968, indirizzo via SANTA BARTOLOMEA CAPITANIO n. 1, piano 2, comune A794, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie Totale: 69 mq, Totale escluse aree scoperte: 67 mq, rendita € 258,23

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987: censimento del 03/01/1968 prot. 74 scheda 10524 M, fg. BO/17 part. 407 sub 9;
- Variazione del 03/11/2014 pratica n. BG0224121 in atti dal 03/11/2014 per bonifica identificativo catastale: allineamento mappe, fg. 71 part. 407 sub. 9.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): partecipazione per 54,968 millesimi alla comproprietà condominiale specificata in atto

Confini:

- dell'appartamento a piano secondo, da nord: a.u.i. (appartamento), prospetto edificio per due lati, b.c.n.c. (vano scale/ingresso comune);
- del ripostiglio a piano sottotetto, da nord: corridoio comune, a.u.i. (spazio sgombero aperto), prospetto edificio e a.u.i. (ripostiglio chiuso). Elaborato planimetrico non presente in banca dati.

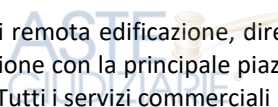
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

corrispondenza verificata, niente da segnalare.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento è posto al piano secondo di un fabbricato di remota edificazione, direttamente posto nel centro di vita del Quartiere di Boccaleone, in diretta connessione con la principale piazza antistante la Parrocchiale e gli impianti sportivi e ricreativi a questa connessi. Tutti i servizi commerciali principali sono sotto casa, o nelle immediate vicinanze. Il quartiere è defilato rispetto al centro cittadino, con le problematiche socio-economiche connesse alla condizione, ma presenta comodità dei collegamenti infrastrutturali per gli spostamenti anche di ampio raggio (aeroporto, stazione ferroviaria, autostrada). Si segnala che sono in corso lavori importanti di ulteriore potenziamento in tal senso, i cui effetti saranno godibili nel medio-lungo termine.



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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: impianti ospedalieri, impianti industriali e impianti scolastici della Città di Bergamo.

Servizi offerti dalla zona: Scuole (primaria, secondaria di primo grado) (Buono), Servizi commerciali (Buono), Centro di vita di Quartiere (Buono), Servizi sportivi (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali miste

Importanti centri limitrofi: Boccaleone è quartiere periferico della Città di Bergamo (connesso con il centro città e Città Alta).

Attrazioni paesaggistiche: parchi e colli della Città di Bergamo.

Attrazioni storiche: monumenti ed evidenze storiche della Città di Bergamo (mura UNESCO, musei, palazzi, Città Alta).

Principali collegamenti pubblici: aeroporto di Orio al Serio circa 2 km, stazione ferroviaria circa 2 km, autostrada A4 circa 3 km, autolinee urbane circa 200 ml.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**

di cui al corpo **A - appartamento con piccolo ripostiglio sottotetto**

Appartamento posto al secondo piano di un fabbricato edificato negli anni '60, al piano terra occupato da negozi di vicinato e ai piani superiori da residenze. Gli ambienti interni dell'unità si distribuiscono in: ingresso, soggiorno e cucina, parzialmente separata, disimpegno, bagno e una camera da letto. Sul fronte sud, la zona giorno affaccia su un balcone di medie dimensioni. Le condizioni manutentive generali di serramenti esterni ed interni sono buone, così come lo sono quelle di pavimenti e rivestimenti. Lo stato manutentivo dell'impiantistica interna è normale e funzionante; soggiorno e camera sono condizionati a split.

Al piano quinto sottotetto - negli spazi comuni diversamente distribuito rispetto alla rappresentazione catastale e di modesta altezza interna - vi è uno spazio ripostiglio pertinenziale individuato mediante struttura semplice in legno; la rappresentazione catastale del ripostiglio esclusivo corrisponde, nella sostanza, a quanto rinvenuto sui luoghi. Più critiche rispetto ai piani inferiori le condizioni di impianti e stato del sottotetto.

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

E' posto al piano: 2 (appartamento), 5 (ripostiglio)

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1969

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 (appartamento), < 2,50 (ripostiglio)

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni manutentive generali delle facciate del fabbricato sono buone, quelle della copertura verosimilmente più critiche: l'accesso in falda non è stato possibile in fase di sopralluogo e il relativo grado manutentivo è stato osservato mediante la sola vista esterna satellitare e interna nel sottotetto, dove si palesavano alcune infiltrazioni.

Caratteristiche descrittive

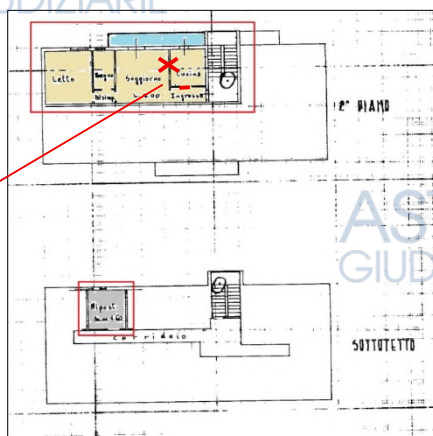
Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: sufficienti

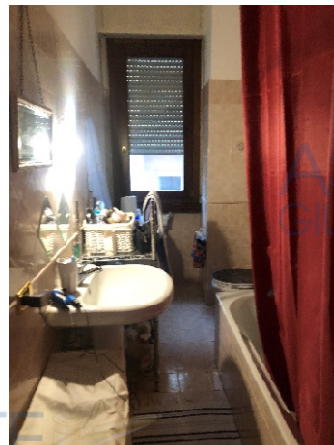
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: ambienti principali
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: ambienti di servizio
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1960
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	condominiale, radiatori
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	1960
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	split a parete soggiorno e camera

parziale demolizione tavolato e
chiusura porta







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 7352 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova abitazione con negozi a carattere popolare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/08/1960 al n. di prot. 27076

Rilascio in data 01/10/1960 al n. di prot. 7352

Varianti successive:

- Licenza Edilizia n. 7550 del 24-12-1960 per "Variante a Licenza Edilizia 7352 per sopralzo edificio";
- Licenza Edilizia n. 2261 del 24-03-1964 per "Formazione negozi in variante a Licenza Edilizia 7550".



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - appartamento con piccolo ripostiglio sottotetto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Quartiere Boccaleone, via S. B. Capitanio 1

Conformità edilizia:

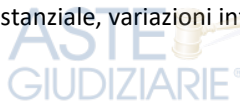
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

parziale demolizione tavolato cucina-soggiorno, chiusura porta cucina-ingresso

Regolarizzabili mediante: CILA sanatoria



Oneri di regolarizzazione	
CILA sanatoria	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	



Informazioni in merito alla conformità edilizia: conformità sostanziale, variazioni interne non essenziali facilmente regolarizzabili

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - appartamento con piccolo ripostiglio sottotetto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Quartiere Boccaleone, via S. B. Capitanio 1

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 24 del 11/04/2024
Ambito:	del tessuto urbano consolidato, ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixité
Norme tecniche di attuazione:	art. 57 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - appartamento con piccolo ripostiglio sottotetto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Quartiere Boccaleone, via S. B. Capitanio 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

parziale demolizione tavolato cucina-soggiorno, chiusura porta cucina-ingresso

Regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: variazioni di entità modesta: aggiornamento differibile, non preclusivo per la vendita, fatta salva segnalazione.

Informazioni in merito alla conformità catastale: conformità sostanziale, modeste variazioni rappresentative interne.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

• **Titolare/Proprietario:**

1. OMISSIS, CF OMISSIS

2. OMISSIS, CF OMISSIS

proprietarii ante ventennio sino al 30/11/2006.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

- trascrizione a valere su censimento antecedente allineamento mappe (fg. BO/17 part. 407 sub. 9);

- si segnala che l'atto espressamente cita la rettifica a rogito Notaio dott. OMISSIS, trascritta a OMISSIS in data OMISSIS nn. OMISSIS, a correzione errore di individuazione al piano quarto (in loco dell'effettivo piano secondo) dell'appartamento in provenienza ai Sig.ri Parisi/Riserbato, oggetto di valutazione.

• **Titolare/Proprietario:**

Debitore

dal **30/11/2006** ad **oggi** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio dott. 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: mutuo ipotecario; A rogito di Notaio dott. OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritta a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 130.000,00;

Note: iscrizione a valere su censimento antecedente allineamento mappe (fg. BO/17 part. 407 sub. 9).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto amministrativo; A rogito di art. 77 DPR 602/73 e s.m.i. in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritta a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 37.418,18; Importo capitale: € 18.709,09;

Note: iscrizione a valere su censimento antecedente allineamento mappe (fg. BO/17 part. 407 sub. 9).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS Tribunale di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritta a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 5.000,00; Importo capitale: € 2.307,28;

Note: iscrizione a valere su censimento antecedente allineamento mappe (fg. BO/17 part. 407 sub. 9).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento; A rogito di UG Tribunale di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;

Note: trascrizione a valere su censimento antecedente allineamento mappe (fg. BO/17 part. 407 sub. 9).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento; A rogito di UG Tribunale di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi al corpo: A - appartamento con piccolo ripostiglio sottotetto

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 piccolo ripostiglio sottotetto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), via S. B. Capitano 1

verifica eseguita, niente da segnalare.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 2.000,00 €/anno.

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: circa 4.000,00 €.

Spese scadute arrotondate, valore effettivo alla data di redazione 4.462,37 €.

Si segnala che alle spese già scadute alla data di redazione, sopra indicate, sono state preventivate a bilancio di esercizio 01-06-2025/31-05-2026 ulteriori 994,00 €, per complessive spese ordinarie di 5.456,39 € entro il 28/02/2026.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 54,968

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - scale prive di servo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: niente da segnalare

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non rinvenibile

Note Indice di prestazione energetica: non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: niente da segnalare

Avvertenze ulteriori: in prima analisi, niente da segnalare in aggiunta ai gravami precedentemente descritti.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - appartamento con piccolo ripostiglio sottotetto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

consistenza sostanziale verificata a campione in fase di sopralluogo con puntatore lasers canner

Destinazione	Parametro	S.E.L.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento (P. 2)	superf. esterna lorda	65,00	1,00	65,00
balcone (P. 2)	superf. esterna lorda	8,00	0,33	2,64
ripostiglio (P. 5)	superf. esterna lorda	10,00	0,10	1,00
		83,00		68,64

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: Bergamo/Periferica/Celadina, Boccaleone, Campagnola/D7

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore**

Note: da ispezione in Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente il Ministero dell'Interno Direz. centr. Serv.

Demograf. certifica la residenza nell'unità OMISSIS.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:
confronto al mercato - MCA

12.2 Fonti di informazione:
Agenzia delle Entrate - Territorio di Bergamo - Servizi catastali;
Agenzia delle Entrate - Territorio di Bergamo - Servizi di pubblicità immobiliare;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio Tecnico di Bergamo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: mercato-immobiliare/lombardia/bergamo;
Listino immobili FIMAA 2024-30 ed. patrocinato Provincia di Bergamo, Comune di Bergamo, Camera di commercio di Bergamo;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 21-50 anni: 800,00 - 1.300,00;
Altre fonti di informazione: database atti notarili collegati AdE; portali principali operatori immobiliari di zona.

12.3 Valutazione corpi:

A - appartamento con piccolo ripostiglio sottotetto. Abitazione di tipo economico [A3]
Bergamo (BG), via S. B. Capitanio 1

Altro Metodo di Valorizzazione, mca

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento (P. 2)	65,00	€ 1.467,78	€ 95.405,70
balcone (P. 2)	2,64	€ 1.467,78	€ 3.874,93
ripostiglio (P. 5)	1,00	€ 1.467,68	€ 1.467,68
Valore complessivo			€ 100.748,31
Valore corpo arrotondato			€ 100.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 100.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A – appartamento con piccolo ripostiglio sottotetto	Abitazione di tipo economico [A3]	68,64	€ 100.000,00	€ 100.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (1%)	€ 1.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 94.000,00
Valore diritto e quota	€ 94.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 94.000,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

acquisto da privati

16-12-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Barbara Ratti Carrara

Elenco allegati in accompagnamento al deposito.