



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 548/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Ing. Anna Spini
Codice fiscale: SPNNA74H44A794K
Studio in: via la Torretta 2 - 24069 Trescore Balneario
Telefono: 035 943637
Fax: 338 5973697
Email: anna@studiospiniforesti.it
Pec: anna.spini@ingpec.eu



Beni in **Ghisalba (BG)**Località/Frazione
Via Adige n. 36/G**INDICE****Lotto: 001 - Lotto unico**

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

INFORMAZIONI PROCEDURA**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 23-04-2026 alle 12:00**Creditore Procedente:** OMISSIS**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS**Esecutato:** OMISSIS**Legale Creditore Intervento:** Avv. OMISSIS**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** Ing. Anna Spini**Data nomina:** 27-01-2026**Data giuramento:** 30-01-2026**Data sopralluogo:** 16-03-2026

Cronologia operazioni peritali: In data 30-01-2026 la sottoscritta Anna Spini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bergamo all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, prestava giuramento previsto dall'art.569 c.p.c. mediante sottoscrizione autografa del modello "accettazione dell'incarico e giuramento esperto" trasmettendolo a mezzo pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari. Acquisiti in via telematica i quesiti del G.E., procedeva ad esaminare i fascicoli di causa e con l'ausilio della check list verificava con il Custode effettuando i principali controlli sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c. Procedeva quindi ad integrare la documentazione mediante accesso agli atti tramite il portale telematico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ghisalba ed il conseguente accesso presso l'Ufficio Tecnico comunale, oltre che a svolgere ricerca documentale dal portale dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare. In data 16-03-2026 la scrivente CTU effettuava accesso presso l'immobile esecutato, raccolta copia delle planimetrie catastali e delle pratiche edilizie rinvenute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ghisalba, completando l'ispezione dei luoghi, esaminando l'appartamento con giardino ed autorimessa, eseguendo le verifiche e le riprese fotografiche documentanti lo stato di fatto. Infine, dopo attente valutazioni delle caratteristiche della zona e del suo mercato immobiliare, sulla base anche delle quotazioni disponibili in pubbliche banche dati, la scrivente provvedeva a redigere la perizia di stima secondo apposito modello di perizia condiviso dai Giudici della II Sezione Civile del Tribunale di Bergamo e recepito in un programma informatico di redazione e trasmissione telematica.

Lotto: 001 - Lotto unico**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Appartamento con autorimessa.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Adige n. 36/G**

Note: Appartamento con giardino e pertinenze in interrato.

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, nato a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, propr. 1/1, foglio 4, particella 4626, subalterno 6, indirizzo Via Adige snc, piano T-S1, comune Ghisalba, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5, superficie 62, rendita € 418,33Derivante da: Diversa distribuzione spazi interni protocollo n. BG0078427 del 20/03/2026Confini: Confini a Piano Terreno intera unità (fabbricato e giardino): a Nord altra unità (sub.7), a Est camminamento comune sub.1, a Sud altra unità (sub.5), a Ovest vuoto su corsello comune sub.3. Confini al Piano Interrato: a Nord altra unità (sub.701), ad Est terrapieno, a Sud altra unità (sub.703) e ad Ovest altra unità sub.10.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, propr. 1/1, foglio 4, particella 4626, subalterno 10, indirizzo Via Adige snc, piano S1, comune Ghisalba, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, superficie 26 mq, rendita € 47,77Derivante da: Dichiarazione protocollo n. BG0119730 del 30/05/2006Confini: Confini a Piano Interrato: a Nord altra unità (sub.701), ad Est altra unità sub.6, a Sud altra unità (sub.703), ad Ovest corsello comune sub.3.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

SI

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Appartamento con giardino e pertinenze in interrato.

Caratteristiche zona: semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi esistenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di un'unità abitativa trilocale, posta in un condominio di cinque unità costruito nel 2007. L'unità è composta da un appartamento posto al piano terreno con pertinenze accessorie, un disimpegno con locale lavanderia ed un'autorimessa, al piano interrato, oltre ad un piccolo giardino di proprietà esclusiva all'ingresso dell'appartamento. L'abitazione al piano terreno è articolata in un vano soggiorno con parete cottura, un disimpegno, due camere ed un bagno di servizio, per una superficie lorda pari a mq. 53,00; sul fronte interno si trova un balcone di mq. 5,40; sul fronte principale d'ingresso si trova il giardino esclusivo di mq. 33,10. Al piano interrato, accessibile da scala esterna posta nel giardino, sono posti un vano disimpegno ed un vano lavanderia, per una superficie lorda di mq. 16,60, ed un'ampia autorimessa, della superficie lorda di mq. 25,90. - La struttura portante del condominio è in calcestruzzo armato, con solette miste in laterocemento, murature di tamponamento perimetrale in laterizio intonacato, tetto di copertura a due falde. Le finestre sono in legno con doppi vetri, le ante d'oscuro in legno verniciato, portoncino d'ingresso blindato e porte interne in legno tamburato. Le pavimentazioni interne sono in gres ceramico, rivestimento del bagno e dell'angolo doccia in lavanderia in piastrelle di ceramica, la pavimentazione dell'autorimessa è in battuto di cemento liscio. L'impianto elettrico ed idraulico sono di tipologia corrente, l'impianto di riscaldamento con produzione acqua calda del tipo autonomo, con caldaia muraria posta in vano esterno nel muro perimetrale sul lato giardino.

Superficie complessiva di circa mq **134,00**

E' posto al piano: Terreno - Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 / 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso l'appartamento risulta essere in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, risulta bisognevole di opere di pulizia generale e sgombero masserie, manutenzione, in particolar modo di serramenti ed ante d'oscuro esterne, e ritinteggiatura.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 2131/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/01/2005 al n. di prot. 2131

Numero pratica: 2176/2006

Intestazione: OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Variante al Permesso di Costruire N 2131 del 22/01/2005
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 23/08/2006 al n. di prot. 2176
 Abitabilità/agibilità in data 13/06/2007 al n. di prot. 14/2007

Numero pratica: 267/2007

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Formazione nuove recinzioni e accessi
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 16/01/2007 al n. di prot. 267

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Appartamento con autorimessa.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Adige n. 36/G**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Suddivisione al piano interrato del locale accessorio in vano di disimpegno e vano lavanderia, con parziale diversa distribuzione interna nell'accesso interno al vano autorimessa.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa distribuzione vani interni al piano interrato.

Oneri di regolarizzazione	
<i>pratica edilizia di sanatoria delle difformità interne da regolarizzare, comprensiva di spese tecniche professionali ed oneri comunali connessi.</i>	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Appartamento con autorimessa.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Adige n. 36/G**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Variante PGT approvata con Delibera di C.C. n° 58 del 16/11/2017 - pubblicazione BURL n° 11 del 14/03/2018
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art. PdR 55 - Ambito DE - Densità Esistente
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: Appartamento con autorimessa.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Adige n. 36/G

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

Note: Planimetria appartamento particella 4626 sub.6 aggiornato per diversa distribuzione degli spazi interni con Variazione prot. BG0078427 in atti dal 20/03/2026.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **08/07/2003**. 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 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: Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 01/08/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/08/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 195000; Importo capitale: € 130000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 16/12/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/12/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con autorimessa

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 autorimessa

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ghisalba (BG), Via Adige n. 36/G

Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 800.00.

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: 1405.85. Da bilanci consuntivi: esercizio 2024 = €. 735,10 - esercizio 2025 = €. 670,75

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: All'atto del pignoramento, non risultano vincoli di prelazione

dello Stato.

Avvertenze ulteriori: Non risulta che all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da cause o atti ablativi della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento con autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PT - ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	53,00	1,00	53,00
PT - BALCONE	sup lorda di pavimento	5,40	0,33	1,78
P S1 - DISIMP/LAVANDERIA	sup lorda di pavimento	16,60	0,50	8,30
P S1 - AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	25,90	0,60	15,54
GIARDINO	sup lorda di pavimento	33,10	0,10	3,31
		134,00		81,93

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Unico lotto indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'unità residenziale oggetto di stima, posta in un piccolo condominio edificato nel 2007, presenta un appartamento trilocale con piccolo giardino al piano terreno e lavanderia ed autorimessa pertinenziali al piano seminterrato. Tenuto presente della tipologia, della consistenza, della zona urbana in cui si trova ed il relativo grado di appetibilità, esaminati annunci di vendita di immobili similari per categoria nel mercato locale, con valutazioni comprese tra 1.045 e 1.054 €/mq, considerate le quotazioni per edifici in normale stato di conservazione, indicate da OMI - per abitazioni civili oscillanti con valori di mercato tra 1.000 e 1.200 €/mq; dal listino FIMAA - per appartamenti con 5/20 anni vetustà, da 1.100 a 1.600 €/mq; dal borsino immobiliare, per abitazioni di fascia media, con valori tra 909 ed 1.036 €/mq. Verificate le finiture, l'età dell'immobile ed il mediocre stato di manutenzione e conservazione attuale, la sottoscritta adotta un valore unitario

mediamente calcolato in € 1.000,00 al mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Ghisalba;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.

F.I.M.A.A.

Borsino Immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento con autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2] Ghisalba (BG), Via Adige n. 36/G

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PT - ABITAZIONE	53,00	€ 1.000,00	€ 53.000,00
PT - BALCONE	1,78	€ 1.000,00	€ 1.780,00
P S1 - DISIMP/LAVANDERIA	8,30	€ 1.000,00	€ 8.300,00
P S1 - AUTORIMESSA	15,54	€ 1.000,00	€ 15.540,00
GIARDINO	3,31	€ 1.000,00	€ 3.310,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.930,00
arrotondamento aumento di € 70.00			€ 70,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 82.000,00
Valore corpo			€ 82.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2]	81,93	€ 82.000,00	€ 82.000,00

12.4 Adegamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 12.300,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.405,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 63.294,15
Valore diritto e quota	€ 63.294,15

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 63.294,15
---	--------------------

Allegati

- 1) certificato di stato civile
- 2) visura catastale
- 3) mappa catastale e PGT
- 4) elaborato dimostrazione subalterni
- 5) planimetrie catastali
- 6) Docfa aggiornamento catastale
- 7) visure conservatoria
- 8-a) pratiche edilizie
- 8-b) pratiche edilizie
- 9) spese condominiali
- 10) documentazione fotografica

23-03-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Anna Spini