



Tribunale di Bergamo



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 556/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Geom. Davide Matteo Colombi Manzi
Codice fiscale: CLMDDM66P10E901D
Studio in: Via Puccini 4 - 24030 Mapello
Telefono: 035-908489
Fax: 3358020434
Email: studiogeomcolombi@gmail.com
Pec: davide.matteo.colombi.manzi@geopec.it



Beni in **Caravaggio (BG)**
Località/Frazione
via Ferrario 10

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento - cantina -area pertinente

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento, cantina e area esterna	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Appartamento, cantina e area esterna	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Appartamento, cantina e area esterna	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Appartamento, cantina e area esterna	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: Appartamento, cantina e area esterna	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: Appartamento, cantina e area esterna	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Appartamento, cantina e area esterna	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
Adeguamenti e correzioni della stima	13
Prezzo base d'asta del lotto	13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-05-2026 alle 09.10

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Davide Matteo Colombi Manzi

Data nomina: 14-01-2026

Data giuramento: 14-01-2026

Data sopralluogo: 28-01-2026

Cronologia operazioni peritali: La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso Efisystem come obbligatoriamente richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate. Documentazione consegnata allo scrivente: visura catastale per nominativo e Certificazione Notarile ai sensi della legge 302/1998 a firma dott. Notaio Vincenzo Calderini, notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), completa, alla quale si fa completo riferimento per i vincoli, oneri giuridici e passaggi al ventennio. Premesso che l'area sulla quale insiste il complesso edilizio, è costituito da un fabbricato ad uso residenziale. Trattasi di complesso condominiale denominato Ferrario a destinazione residenziale con n°12 abitazioni, n°12 cantine posto in via Ferrario n°10, avente accesso pedonale e carrale dalla Via Ferrario n°10 Comune di Caravaggio. Il CTU, accettato l'incarico in data 14/01/2026, provvedeva a mettersi in contatto con il Custode nominato al fine di organizzare il primo sopralluogo. In data 28/01/2026 di essermi recato con il custode presso l'immobile oggetto dell'esecuzione per la verifica esterna ed interna dell'unità immobiliare mapp.5079 sub.11 consistente in un'abitazione disposta al piano secondo e cantina al piano interrato, mapp.5084 area esterna al piano terreno. In detta circostanza, sono stati controllati: la suddivisione dei vani, le finiture, il grado e lo stato di conservazione, lo stato di manutenzione, l'occupazione degli immobili ed eseguito il rapporto fotografico sia interno che esterno. Di aver constatato che: l'immobile sub.11 è conforme alle planimetrie catastali. L'immobile sub.11 è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (ex A.C.E.) In seguito al sopralluogo, per le caratteristiche dell'immobile, ritengo opportuno procedere con l'individuazione di un solo lotto (lotto 1 appartamento, cantina e area di pertinenza, indicando il valore e la superficie. - Di essermi recato in data 28/01/2026 presso l'ufficio tecnico del Comune di Caravaggio per una puntuale verifica delle autorizzazioni edilizie.



Beni in Caravaggio (BG)
via Ferrario 10



Lotto: 001 - Appartamento - cantina -area pertinente

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento, cantina e area esterna.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Caravaggio (BG) CAP: 24043, via Ferrario 10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: sig. OMISSIS, foglio 21, particella 5079, subalterno 11, indirizzo via Ferrario 10, scala B, piano 2, comune CARAVAGGIO, categoria A/4, classe 2, consistenza 4, superficie 58, rendita € 163,20

Derivante da: A OMISSIS nato in [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, OMISSIS nata in [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio OMISSIS del 24 novembre 2005 repertorio n. 626674/31392 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 9 dicembre 2005 al numero di registro generale 78152 e numero di registro particolare 47256 da OMISSIS nato a [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nei comuni di Caravaggio (BG).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sig. OMISSIS, sezione censuaria CARAVAGGIO, foglio 9, particella 5084, qualità semin. irriguo, classe 3, superficie catastale 12, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,09

Derivante da: A OMISSIS nato in [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, OMISSIS nata in [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio OMISSIS del 24 novembre 2005 repertorio n. 626674/31392 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 9 dicembre 2005 al numero di registro generale 78152 e numero di registro particolare 47256 da OMISSIS nato a [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nei comuni di Caravaggio (BG).



2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La zona, con traffico locale è caratterizzata da un'edilizia con residenze continue ed isolate, ville bifamigliari, multipiano di varie epoche. E' inserita in un contesto prettamente residenziale ed è servita da tutte le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria. La localizzazione è semicentrale rispetto al centro cittadino, vicino a contesti urbani consolidati. I mappali 5079 e 5084 sono inseriti nel P.G.T. come: AMBITI DI CONSOLIDAMENTO ALLO STATO DI FATTO Incluso nell'abitazione tutti i diritti, gli accessori, le accensioni e le pertinenze. La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare denominato "Ferrario" è compreso fra la via Ferrario e la via Stretta, zona semicentrale rispetto al centro cittadino. Il complesso immobiliare è stato edificato nel 1952. L'area di pertinenza del fabbricato è adibita in parte a corsello pedonale e in parte a corsello per l'ingresso carrale. Il quartiere residenziale è progettato per rispondere alle esigenze quotidiane degli abitanti, offrendo servizi come scuole, negozi, e aree verdi.

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.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento, cantina e area esterna**

Caratteristiche zona:

Caravaggio è un comune italiano di 16 504 abitanti della provincia di Bergamo, in Lombardia, collocato nella pianura bergamasca occidentale. Il territorio comunale comprende anche due frazioni, Masano e Vidalengo, oltre a nuclei rurali minori.

La città è famosa per il suo santuario, costruito a partire dal 1432 sul luogo di un'apparizione avvenuta in quell'anno e diventato subito importante meta di pellegrinaggio. Il suo nome è inoltre legato a quello di Michelangelo Merisi, noto come Caravaggio.

Il territorio comunale di Caravaggio è pianeggiante, e caratterizzato da numerose risorgive naturali. Esso presenta una forma di croce con l'asse principale posto in direzione nord-sud, con una distanza tra i due punti estremi di 11 km.

L'altitudine rispetto al livello del mare varia di ben 31 metri passando dai 123 del confine nord-occidentale ai 92 di quello sud-orientale.

Il clima della città è poco mite dato che risulta molto caldo d'estate e molto freddo in inverno con presenza di nebbia e una o più nevicate all'anno. In autunno e primavera presenta lunghi periodi di pioggia.

La superficie agricola utilizzata è pari a circa l'84% del territorio complessivo di competenza del comune, il rimanente 16% rappresenta l'incolto, gli insediamenti abitativi e la superficie produttiva.

Oltre al centro abitato principale, il territorio comunale ospita due frazioni, Vidalengo (2,9 km a nord del capoluogo) e Masano (3,5 km a nord-est). Appare inoltre rilevante il nucleo abitato che insiste sul Santuario di Caravaggio, situato circa 2 km a sud-ovest del centro cittadino, in una località talvolta indicata come Mezzolengo; tale area, ricca di attività turistiche e ricettive, sconfina nel territorio del confinante comune di Misano di Gera d'Adda.

Oggi esistono diverse linee di Bus urbani affidati alla S.A.I. che collegano varie parti della città e linee dirette all'ospedale, inoltre sono presenti molte linee extraurbane dirette verso i principali capoluoghi vicini. Una linea speciale collega frequentemente la città con la riviera ligure.

Descrizione sommaria

La proprietà pignorata è compresa nel complesso residenziale denominato "Ferrario", Via Ferrario n°10, sorto sul Mapp.5079 e Mapp.5084, di tre piani fuori terra, piano sem-interrato e corsello comune per il passaggio pedonale e carrale ai posti auto e box.

Costituito da n°12 appartamenti, n°12 cantine, corsello comune, che identificano l'intero complesso denominato "Ferrario" in posizione semicentrale del paese di Caravaggio.

- Appartamento al piano secondo, fabbricato A, scala B, int. 5, composto da due locali, cucina, bagno, disimpegno e terrazza, con annessa cantina a piano cantinato, riportato al Catasto Fabbricati del Comune, al foglio 21, mappale 5079, sub 11, p. 2., cat A/4, cl. 2 vani 4, rendita catastale 163,20;

- area annessa di pertinenza, riportata al Catasto Terreni al foglio 9 (reale 21), mappale 5084, semin. irrig., cl. 3 di Ha 0.00.12, reddito dominicale 0,07, reddito agrario 0,09.

Confini area pertinenziale:

a sud-ovest Mapp.4455-5080-578, nord-est Mapp.5079

Dalla distinta dall'Amministratore del condominio Rag. Colombo Edoardo le spese condominiali annuali dell'appartamento oggetto di procedura esecutiva nella quota proporzionale di 95.54/1000 sulle parti comuni ammonta ad Euro 631,71

Il sistema di costruzione è rappresentato da una struttura a telaio in calcestruzzo armato con elementi verticali costituiti da pilastri ed elementi orizzontali formati da travi e solai in latero cemento. Murature perimetrali in laterizio intonacate esternamente con intonaco cementizio lavorato e tinteggiato. La copertura risulta formata da falde inclinate in latero-cemento e manto di copertura in tegole, camini prefabbricati e lattoneria in lamiera preverniciata. L'area comune è recintata con muretti in c.a. e recinzioni in ferro.

Le pavimentazioni dei percorsi pedonali e carrali sono in ghiaia.

Portone d'ingresso condominiale in ferro con specchiature in vetro, finestroni vano scala in ferro con vetri. Scala costruita in opera e rivestita in lastre di cemento, pareti e soffitto a intonaco civile tinteggiato.

Il piano seminterrato destinato a cantine, presenta pavimento in battuto di cemento, pareti divisorie in blocchi di c.l.s. e porte in legno.

Abitazione sub. 11 piano secondo

Appartamento al piano secondo, fabbricato A, scala B, int. 5, composto da due locali, cucina, bagno, disimpegno e terrazza, con annessa cantina a piano cantinato.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale per l'abitazione al piano secondo di mq. 56,35 circa, cantina al piano seminterrato di mq. 1,84 circa.

I pavimenti della zona giorno e notte sono in ceramica 30x30, il bagno è in ceramica 20x20. Il bagno è rivestito con piastrelle ceramiche, in tutte le altre stanze le pareti sono finite con intonaco al civile.

Ingresso dotato di portoncino, le finestre presentano infissi in legno con vetro semplice e griglie, le porte interne sono in legno a battente con specchiatura superiore.

Impianto idrico-sanitario per la distribuzione di acqua calda e fredda in cucina e nel bagno, sanitari in ceramica con rubinetteria normale in acciaio inox: lavabo, water, bidet, doccia, gli attacchi della lavatrice sono nel bagno. Presenza di efflorescenze scure nel bagno e nella camera.

Impianto elettrico normale eseguito sottotraccia con punti luce a soffitto. Impianto antenna TV, impianto citofonico e impianto telefonico. Le finiture e il grado di manutenzione dell'edificio è da correlarsi al periodo di costruzione dello stesso.

L'unità immobiliare è allacciata a tutte le utenze primarie, compresa fognatura, acquedotto, gas-metano ed energia elettrica.

L'impianto di riscaldamento autonomo al momento non funzionante a gas metano di rete con caloriferi in ghisa e caldaia pensile posizionata sul balcone.

Condizioni generali dell'unità: Scarse, necessita di una manutenzione straordinaria.

Cantina piano interrato

Presenta pavimento in battuto di cemento, pareti divisorie in blocchi di c.l.s. di mq. 1,84 circa.

Area esterna Mapp. 5084

Area annessa di pertinenza, riportata al Catasto Terreni al foglio 9 (reale 21), mappale 5084, di superficie mq. 12,00 con accesso da via Ferrario n°10.

Superficie complessiva di circa mq **65,87**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1952

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni generali dell'immobile

Al momento del sopralluogo, l'immobile si trova in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, si denota la presenza di persone.

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione straordinaria. Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione scarse.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in

possesso perché precedentemente asportati.

Conformità edilizia:

Dal confronto della documentazione depositata agli atti presso il Comune di Caravaggio con lo stato di fatto dei luoghi, non sono emerse difformità nella suddivisione interna dei locali dell'appartamento di cui al map-pale 5079 sub. 11, per tutto il piano seminterrato lo stato di fatto dei luoghi non è conforme a quanto de-positato in Comune.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1952
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia a gas metano
<i>Stato impianto</i>	scarso
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO







3. PRATICHE EDILIZIE

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: nuova costruzione appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/06/1952 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento, cantina e area esterna.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Caravaggio (BG) CAP: 24043, via Ferrario 10

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

Note: Dal confronto della documentazione depositata agli atti presso il Comune di Caravaggio con lo stato di fatto dei luoghi, non sono emerse difformità nella suddivisione interna dei locali dell'appartamento di cui al map-pale 5079 sub. 11, mentre per **tutto il piano seminterrato lo stato di fatto dei luoghi non è conforme a quanto depositato in Comune.**

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento, cantina e area esterna.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Caravaggio (BG) CAP: 24043, via Ferrario 10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n°6 del 22/02/2024
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n°42 del 2/09/2023
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento, cantina e area esterna.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Caravaggio (BG) CAP: 24043, via Ferrario 10

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: . In forza di atto di assegnazione.

Note: Attuale proprietario OMISSIS nata in [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, OMISSIS nato in [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. A OMISSIS nato in [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, OMISSIS nata in [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili NCEU Foglio 21 Particella 5079 Subalterno 11, NCT Foglio 9 Particella 5084 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio OMISSIS del 24 novembre 2005 repertorio n. 626674/31392 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 9 dicembre 2005 al numero di registro generale 78152 e numero di registro particolare 47256 da OMISSIS nato a [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nei comuni di Caravaggio (BG).

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 20/11/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/12/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 162.000; Importo capitale: € 90.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/11/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/09/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 162.000; Importo capitale: € 90.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a tribunale di Bergamo in data 08/01/2026 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento, cantina e area esterna

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, cantina e area esterna

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in , via Ferrario 10

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: 31/07/2025 Rata n. 1 459,13 0,00 -459,13 Scaduta 30/09/2025 Rata n. 2 86,29 0,00 -86,29 Scaduta 30/11/2025 Rata n. 3 86,29 0,00 -86,29 Scaduta Risultano scadute

rate pari a 631,71 Euro.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 95,54

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento, cantina e area esterna

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1 Provincia: BERGAMO Comune: CARAVAGGIO Fascia/zona: Periferica/ZONA ESTERNA CENTRO STORICO Codice di zona: D2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia Stato conservativo Valore Mercato (€/mq) Superficie (L/N) Valori Locazione (€/mq x mese) Superficie (L/N) Min Max Abitazioni civili

	NORMALE	1150	1650	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700
	950 Box NORMALE		540	610 Posti auto coperti	NORMALE	
320	430 Posti auto scoperti	NORMALE	235	305 Ville e Villini	NORMALE	
1500	1800 Ville e Villini	Ottimo	1800	2200		

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	56,35	1,00	56,35
cantina	sup reale lorda	1,84	0,10	0,18
balcone	sup reale lorda	7,68	0,33	2,53
		65,87		59,07

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

Accessori:

Appartamento, cantina e area esterna	Posto al piano terra
1. Posto auto	Sviluppa una superficie complessiva di 12.00 mq
	Valore a corpo: € 2400

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:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo. Il procedimento consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato o metro cubo) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene stesso, valori opportunamente adeguati alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, nonché della grave crisi che ha colpito il territorio, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della presente procedura, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste tribunale di Bergamo, catasto di Bergamo;

Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2025.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziarie, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'amministratore condominiale le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Caravaggio.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento, cantina e area esterna. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Posto auto Caravaggio (BG), via Ferrario 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	56,35	€ 800,00	€ 45.080,00
cantina	0,18	€ 800,00	€ 144,00
balcone	2,53	€ 800,00	€ 2.024,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.248,00
aumento di € 352.00			€ 352,00
Valore Finale			€ 47.600,00
Valore corpo			€ 47.600,00
Valore accessori			€ 2.400,00
Valore complessivo intero			€ 50.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento, cantina e area esterna	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Posto auto	59,07	€ 50.000,00	€ 50.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.000,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 45.000,00

Valore diritto e quota € 45.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 45.000,00

Allegati

Elenco allegati:

1. licenze edilizie;
2. strumento urbanistico P.G.T.
3. documentazione fotografica

16-02-2026

L'Esperto alla stima

Geom. Davide Matteo Colombi Manzi

Pag. 13

Ver. 3.0

Edicom Finance srl