



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 597/2024



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Ing. iunior Michela Bendotti  
**Codice fiscale:** BNDMHL75T64D952P  
**Studio in:** Passaggio Canonici Lateranensi 12 - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035-704018  
**Email:** [michela.bendotti@bendottizamboni.it](mailto:michela.bendotti@bendottizamboni.it)  
**Pec:** [michela.bendotti@ingpec.eu](mailto:michela.bendotti@ingpec.eu)



Beni in **Mapello (BG)**  
Località/Frazione  
Via G. Mazzini, 5B

## INDICE

### Lotto: 001 - Lotto UNICO - appartamento Piano Terra

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 0000-00-00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. iunior Michela Bendotti

**Data nomina:** 29-01-2025

**Data giuramento:** 30-01-2025

**Data sopralluogo:** 10-03-2025

**Cronologia operazioni peritali:** ispezioni catastali e ipotecarie marzo-maggio 2025

Beni in **Mapello (BG)**  
Via G. Mazzini, 5B

## Lotto: 001 - Lotto UNICO - appartamento Piano Terra

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

**Identificativo corpo:** Appartamento Piano Terra.

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in Via G. Mazzini, 5B

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: DI PINTO Carmelita (CF DPNCL66C44A940I) nata a BOLLATE (MI) il 04/03/1966 Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 9, particella 809, subalterno 702, indirizzo Via Giuseppe Mazzini, 5, piano T, comune Mapello, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,0 vani, superficie Totale: 52 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*: 52 m<sup>2</sup>, rendita € € 201,42

Derivante da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/07/2005 in atti dal 04/07/2005 BONIFICA DATA BASE CENSUARIO (n. 862/2005)

Confini: Nord: Vicolo Garibaldi - Est: mapp.2218, portico comune mapp.2218 - Sud: cortile comune mapp.2218 - Ovest: parte del mapp.809

Note: civico corretto 5B

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

Corrispondono

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio 18 km

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento Piano Terra**

Trattasi di appartamento posto a Piano Terra, con accesso da portico comune (mapp.2218), posto all'interno di edificio residenziale plurifamiliare.

L'immobile di cui fa parte, ha accesso pedonale e carrabile (con cancello) dalla Via G. Mazzini, 5B, in zona residenziale di centro storico del Comune di Mapello.

L'unità immobiliare è composta da:

soggiorno/cucina, unico ambiente, disimpegno, una camera, un bagno, un ripostiglio.

Finiture ed impianti:

- pavimenti e rivestimenti bagno in ceramica
- pavimento ingresso, soggiorno e camera in marmette in cotto
- serramenti in legno e vetro singolo, griglia esterna sulla porta-finestra del soggiorno, oscurante interna nella camera
- riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, assente la caldaia

Segni importanti di umidità di risalita in tutta l'unità immobiliare.

Superficie complessiva di circa mq **52,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non noto

ha un'altezza utile interna di circa m. volte a crociera - h variabile 286/302 camera - 248/285 soggiorno

L'intero fabbricato è composto da n. 2 oltre a sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 2 oltre a sottotetto e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Le facciate esterne presentano segni di umidità di risalita e scrostature diffuse. Il tetto presenta segni di degrado.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	ipotetico 1999
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	caldaia assente
Epoca di realizzazione/adequamento	ipotetico 1999
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo:** Appartamento Piano Terra.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via G. Mazzini, 5B**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Trattasi di edificio posto in zona di nuclei antichi, pertanto il cui inizio di costruzione risale ben anteriormente il 2 settembre 1967. Si ha notizia di una ipotetica ristrutturazione nel 1999 da cronologia catastale, a cui il Comune non ha però dato riscontri; al momento, non è possibile quindi

verificare la regolarità edilizia.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento Piano Terra.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via G. Mazzini, 5B**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 50 DEL 28-10-2010
Ambito:	Nuclei antichi - Grado 4. Ristrutturazione e adeguamento
Norme tecniche di attuazione:	art.9.1, art.13, 14, 14.5 di seguito stralcio . 14.5 Grado 4. Ristrutturazione e adeguamento Edifici per i quali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
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:	vedasi estratto PGT

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento Piano Terra.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via G. Mazzini, 5B**

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Appartamento le altezze rilevate sono diverse rispetto a quanto dichiarato sulla planimetria catastale (camera h286/302 - soggiorno 285/248 variabili in quanto trattasi di soffitto a volta crociera). Lievi difformità nelle murature interne con presenza di un ripostiglio separato dalla camera.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per corretta rappresentazione

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale	€ 450,00
Diritti catastali	€ 70,00
<b>Totale oneri: € 520,00</b>	

Note: Gli importi indicati sono da intendersi al netto di cassa e IVA, ove applicabili

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: BCNC non identificati catastalmente (non esiste elaborato planimetrico in banca dati telematica), deducibili da planimetria catastale: portico d'ingresso comune mapp.2218.



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . 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.

Note: Comune E901 - MAPELLO (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1 Particella 809 Subalterno 701 - A3 - ABITAZIONE Sezione urbana - Foglio 1 Particella 2218 Subalterno 703 - A3 - ABITAZIONE Sezione urbana - Foglio 1 Particella 2218 Subalterno 701 - C6 - RIMESSE, AUTORIMESSE

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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.

Note: Comune E901 - MAPELLO (BG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1 Particella 809 Subalterno 702

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 3 vani Indirizzo VIA G. MAZZINI N. civico 5 Piano T

**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; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO; A rogito di OMISSIS in data 14/04/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/05/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 207.000; Importo capitale: € 115.000; Note: Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 30/03/2023 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 2380 Registro generale n. 17740 Tipo di atto: 0675 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO; A rogito di OMISSIS in data 14/04/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/03/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 207.000; Importo capitale: € 115.000; Note: L'IPOTECA NN.22860/6064 DEL 05/05/2003 ERA ISCRITTA A FAVORE DELLA BANCA DI BERGAMO S.P.A. SEDE BERGAMO (BG) CODICE FISCALE 02348370160. IL NUOVO CREDITORE E' AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA C.F. 05828330638. CESSIONE DA BANCA DI BERGAMO A BANCA POPOLARE DI INTRA ATTO NOTAIO PAOLO TALICE DI TREVISO DEL 28/01/2009 REP. 70927/22557; FUSIONE PER INCORPORAZIONE DI BANCA POPOLARE DI INTRA IN VENETO BANCA HOLDING SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI ATTO NOTAIO TALICE DEL 29/10/2010, REP. 74.896/25.325. CON DELIBERA DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA, ATTO TALICE DEL 25/01/2011, REP. 75.582/25.777, LA SOCIETA' VENETO BANCA HOLDING SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI MUTO' LA PROPRIA DENOMINAZIONE IN VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI; CON DELIBERA DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA, ATTO NOTAIO TALICE IN DATA 19/12/2015, REP. 84.485/31.636, VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI SI TRASFORMO' NELLA SOCIET VENETO BANCA SPA; INFINE CON DECRETO DEL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, N. 185 DEL 25 GIUGNO 2017, E' STATA DISPOSTA LA LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA NEI CONFRONTI DI VENETO BANCA S.P.A. E LA CESSIONE DEI CREDITI ALLA SGA COME DA AVVISO PUBBLICATO SUL SITO INTERNET DELLA BANCA D'ITALIA IN DATA 11 APRILE 2018. CAMBIO DI DENOMINAZIONE DA SGA SPA AD AMCO ASSETNOTAIO ATLANTE DEL 19/07/2019 REP. 59590/30481 IL FOGLIO 9 PARTICELLA 809 SUB. 702 PROVIENE DAL FOGLIO 1 (VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE DEL 04/07/2005 IN ATTI DAL 04/07/2005 REGISTRAZIONE: BONIFICA DATA BASE CENSUARIO N. 862/2005).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/01/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento Piano Terra

**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 Piano Terra

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mapello (BG), Via G. Mazzini, 5B**

nessuno noto, ad esclusione di quanto eventualmente citato nelle note di trascrizione

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non note.

**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:** Non note

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** non note

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non noti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non noti

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non noti

**Avvertenze ulteriori:** non noti

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

**Identificativo corpo:** Appartamento Piano Terra

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Come da planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
		<b>52,00</b>		<b>52,00</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 utilizzabili.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non è necessario procedere alla divisione dei beni.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**Opponibilità ai terzi: NO**



**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Comparativo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Mapello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati OMI  
 Borsino Immobiliare  
 Osservatorio case FIAIP  
 Immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati OMI - 2024 semestre 2  
 Listino F.I.M.A.A. Bergamo 2024  
 sito web Immobiliare.it e altri;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI - Anno 2024 - Semestre 2  
 Provincia: BERGAMO Comune: MAPELLO Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO  
 Codice zona: B2 Microzona: Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale  
 > Abitazioni civili - Normale - €/mq 1200/1550  
 > Abitazioni di tipo economico - Normale - €/mq 820/920

Listino F.I.M.A.A. BERGAMO - Mapello 2024  
 > Appartamenti Nuovo cl. A ( fino a 5 anni) - €/mq 2.000/2.200  
 > Appartamenti Recenti ( da 5 a 20 anni) - €/mq 1.400/1.800  
 > Appartamenti Datato ( da 21 a 50 anni) - €/mq 900/1.400  
 > Appartamenti Da Ristrutturare (interno-esterno) - €/mq 300/500

Immobiliare.it  
 prezzo medio di vendita da 356 €/mq

**12.3 Valutazione corpi:**

**Appartamento Piano Terra. Abitazione di tipo economico [A3]  
 Mapello (BG), Via G. Mazzini, 5B**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.000,00.

La stima viene effettuata con metodo comparativo rispetto a realtà simili sul mercato, immobili ante 1967 (qui di centro storico).  
 Il valore tiene conto di uno stato manutentivo insufficiente e delle rilevate problematiche di umidità di risalita.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	52,00	€ 500,00	€ 26.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.000,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00

<b>Valore Finale</b>	<b>€ 26.000,00</b>
Valore corpo	€ 26.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 26.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 26.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento Piano Terra	Abitazione di tipo economico [A3]	52,00	€ 26.000,00	€ 26.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.200,00
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
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 520,00
arrotondamento	€ -280,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 20.000,00
Valore diritto e quota	€ 20.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 20.000,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

La cessione del fabbricato, nello stato di fatto, essendo di proprietà di privati "persone fisiche" è esente da iva ai sensi del D.P.R. 633/72 e s.m.i.

**Allegati**

- documentazione fotografica
- estratti google maps di inquadramento
- visure catastali
- estratto di mappa catastale, planimetrie
- risultanze d'ispezione ipotecaria completa di note
- estratto di PdR (PGT comunale) planimetria, legenda e NTA

18-06-2025



L'Esperto alla stima

**Dott. Ing. Michela Bendotti****Ingegnere civile ambientale iunior**