

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 465/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Cinzia Lai
Codice fiscale: LAICNZ68H68B354B
Studio in: Via Amilcare Ponchielli 7 - 24125 Bergamo
Fax: 393 1020855
Email: architettolai@studiopaed.it
Pec: architettolai@pec.it

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
Via Buratti 14

INDICE

Lotto: 001 - Unità abitativa sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - Unità abitativa sottotetto	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A - Unità abitativa sottotetto	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: A - Unità abitativa sottotetto	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: A - Unità abitativa sottotetto	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A - Unità abitativa sottotetto	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo:	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: A - Unità abitativa sottotetto	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: A - Unità abitativa sottotetto	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi	14
Adeguamenti e correzioni della stima	15
Prezzo base d'asta del lotto	15
Regime fiscale della vendita	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-04-2026 alle 09:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Cinzia Lai
Data nomina: 20-11-2025
Data giuramento: 20-11-2025
Data sopralluogo: 04-12-2025

Beni in **Bergamo (BG)**
Via Buratti 14

Lotto: 001 - Unità abitativa sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Unità abitativa sottotetto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Buratti 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Regime Patrimoniale:

· Ulteriori informazioni sul debitore: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di :

· foglio 18, particella 42, subalterno 705, scheda catastale BG0145809 del 27.06.2005, indirizzo Via Buratti 14, piano P2, comune Bergamo (A794), categoria A3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 68mq totale (64mq escluse aree scoperte), rendita € 309,87 Euro

Derivante da: OMISSIS. VARIAZIONE del 27/06/2005 Pratica n. BG0145809 in atti dal 27/06/2005 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12584.1/2005).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi di legge e per destinazione, ivi compresi in particolare l'area coperta e scoperta ed il vano scala, enti comuni altresì ad altre limitrofe proprietà (Tratto dall'OMISSIS)

Confini: PIANO SECONDO - Da Nord in senso orario: Nord-Est, affaccio su area scoperta; Sud-Est, affaccio su cortile comune; Sud-Ovest, vano scala comune e A.U.I.; Nord-Ovest affaccio su area scoperta.

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento indicati in visura ed i dati indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto del presente lotto, si trova in zona periferica del comune di Bergamo, ben servita dai mezzi pubblici, e in cui sono presenti attività commerciali al dettaglio e servizi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi su strada.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Torre Boldone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Unità abitativa sottotetto**

Unità immobiliare sottotetto ad uso abitativo posta su un unico piano. L'accesso avviene dalla scala esterna coperta ad uso comune. Non è presente impianto ascensore.

L'immobile risulta composto come di seguito: ingresso/cucina-pranzo/soggiorno, due camere da letto ambedue con accesso dalla zona pranzo-soggiorno, bagno con antibagno; due piccoli terrazzi a pozzo nel lato Sud-Est, in cui si trova un vano in cui è stata posizionata la caldaia, un unico terrazzo a pozzo nel lato Nord-Ovest (risultante da lavori non conclusi per l'ampliamento di due piccoli terrazzi a pozzo, per i quali, da verifiche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Bergamo, sono risulta essere stato rilasciato un permesso edilizio).

Al fabbricato di cui fa parte detta unità immobiliare si accede dalla via Buratti mediante strada privata posta in lato Sud-Ovest del fabbricato medesimo.

*Le riscontrate difformità edilizie rispetto ai permessi abilitativi acquisiti e presenti agli Atti del Comune di Bergamo, comportano modifiche della copertura e un aumento della SNR e dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di permesso edilizio autorizzativo (vedi paragrafo "Conformità edilizia").

Superficie complessiva di circa mq **86,00**

E' posto al piano: **P2 sottotetto**

L'edificio è stato costruito nel: ante primo settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

Ha un'altezza utile interna di circa m. Altezza media ponderale - ingresso/cucina-pranzo/soggiorno: 2,41;

Letto1: 2,40; Letto2: 2,40; Bagno+

L'intero fabbricato è composto da n. 3 (compreso il piano sottotetto) piani complessivi di cui fuori terra n. 3 (compreso il piano sottotetto) e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili, al momento del sopralluogo avvenuto nei giorni 04.12.2025, risultavano essere perlopiù in buono stato di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna coperta servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: in parte in legno e in parte in laterocemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura mista in pietra e pietra e laterizio condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Stato manutentivo persiane: da ripristinare la verniciatura
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone

<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole tipo coppo condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle di tipo ceramico per esterni condizioni: buone Note: La pavimentazione è stata rimossa nel terrazzo lato Nord-Ovest in quanto in corso i lavori, non autorizzati, di ampliamento terrazzo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di tipo ceramico condizioni: buone Riferito limitatamente a: ingresso/cottura-pranzo/soggiorno/bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet in legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: camere da letto
<i>Plafoni</i>	materiale: solaio in legno a vista condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta battente materiale: tipo blindato condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: esterna coperta rivestimento: granito condizioni: buone Riferito limitatamente a: ultime due rampe
<i>Scale</i>	posizione: esterna coperta rivestimento: piastrelle di tipo ceramico condizioni: buone Riferito limitatamente a: prime due rampe
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: buone conformità: non è stato riscontrato Certificato di conformità dell'impianto
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non è stato riscontrato Certificato di Conformità dell'impianto
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata recapito: collettore o rete comunale conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: non è stato riscontrato Certificato di Conformità dell'impianto

Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni condizioni: buone conformità: non è stato riscontrato Certificato di Conformità dell'impianto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Nella documentazione presa in esame non è stata riscontrata la presenza di dichiarazione di conformità dell'impianto
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto termico autonomo, con caldaia a gas metano con la produzione di acqua calda sanitaria
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Nella documentazione presa in esame non è stata riscontrata la presenza di dichiarazione di conformità dell'impianto
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Split e motore esterno. Non presente in tutti gli ambienti. Non è stata riscontrata la presenza di dichiarazione di conformità dell'impianto. Nella documentazione presa in esame non è stata riscontrata la presenza di dichiarazione di conformità dell'impianto
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

DIMOSTRAZIONE REQUISITI DIMENSIONALI L.R. 15/96								
	tot. mq		perz. mq	h min	h max	vol. parziali mc	Vol. totali mc	h. media
soggiorno cottura	18,22	A	16,52	1,85	3,10	40,89		
		B	0,85	1,60	1,85	1,47		
		C	0,85	1,60	1,85	1,47	43,82	2,41
letto 1	13,70	A	9,50	1,82	2,75	22,52		
		B	3,10	2,75	3,10	9,07		
		C	0,70	1,80	1,82	1,20	32,89	2,40
letto 2	14,85	A	13,20	1,82	3,10	33,46		
		B	1,25	1,60	1,82	2,14		
		C					36,59	2,40
bagno+antibagno	6,90	A	1,20	2,75	3,1	3,51		
		B	5,70	1,80	3,10	13,40	16,91	2,45
		C						
TOTALE	53,67						129,20	2,41

tabella requisiti dimensionali L.R. 15/96 allegata alla DIA 1270/2005



Terrazzo a pozzo lato Nord-Ovest: lavori non conclusi e non autorizzati



Persiane: stato manutentivo generale

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: DIA n. 1516/2004 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Demolizione porzione edificio, ristrutturazione e frazionamento unità abitative e recupero sottotetto L.R. 15/96

Oggetto: Ristrutturazione Edilizia

Presentazione in data 24/09/2004 al n. di prot. 6155/2004

Abitabilità/agibilità in data 20/02/2007 al n. di prot. 309

NOTE: L'agibilità si intende acquisita per silenzio assenso (309/2007, protocollo E0015577 del 20.02.2007)

Numero pratica: DIA n. 305/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante alla DIA n. 1516/2004, prot. n. 6155/2004

Oggetto: Ristrutturazione Edilizia

Presentazione in data 03/03/2005 al n. di prot. 1270/2005

Abitabilità/agibilità in data 20/02/2007 al n. di prot. 309

NOTE: L'agibilità si intende acquisita per silenzio assenso (309/2007, protocollo E0015577 del 20.02.2007)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A - Unità abitativa sottotetto.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Buratti 14**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - ampliamento del terrazzo sul lato Nord-Ovest, con abbattimento di piccole porzioni di sottotetto non accessibili, includendo le stesse nella superficie del terrazzo, con contestuale ripristino di murature, porzioni di tetto, manto di copertura e scossaline; - realizzazione di piccola apertura con inserimento di serramento, per l'accesso ad una piccola porzione di sottotetto da utilizzare come ripostiglio nel fronte Sud-Est; - omissione della realizzazione dei muri per le armature fisse, prescritti per il rispetto dell'altezza media ponderale del sottotetto. - rimozione pavimento terrazzo Nord-Ovest. Tali difformità sono state evidenziate negli schemi planimetrici di cui all'All.03 e nella documentazione fotografica allegata.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: - sanatoria per terrazzo fronte Nord-Ovest; - apertura in porzione di sottotetto fronte Sud-Est. - ripristino muri per armature fisse per rispetto dell'altezza media ponderale del sottotetto; - ripristino pavimento terrazzo Nord-Ovest.

Oneri di regolarizzazione	
Istruttoria, redazione elaborati grafici e documentazione da parte di tecnico abilitato, predisposizione e consegna agli uffici di competenza di richiesta Autorizzazione Edilizia in Sanatoria.	€ 2.500,00
Bolli, diritti di segreteria e oneri vari	€ 200,00
Oblazione	€ 5.164,00
Ripristino muri per armature fisse	€ 1.500,00
Ripristino pavimento terrazzo con tutte le opere necessarie per la realizzazione a regola d'arte	€ 2.952,00
Totale oneri: € 12.316,00	

Note: Con l'entrata in vigore del Decreto "Salva Casa" (DL 69/2024, convertito in Legge 105/2024), la procedura di sanatoria edilizia prevede un calcolo specifico dell'oblazione basato sull'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso delle opere di cui alla presente relazione peritale, in considerazione della tipologia delle stesse e della normativa vigente, l'importo a titolo di oblazione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile è determinato dal responsabile del procedimento in misura non inferiore a 516,00Euro e 5.164,00Euro. A titolo cautelativo, in quanto l'importo stabilito dal tecnico istruttore dovrà poi essere valutato e validato dall'Agenzia delle Entrate, è stato inserito l'importo massimo pari a

5.164,00Euro. In alternativa alla richiesta di permesso edilizio in sanatoria, può essere presa in considerazione la rimessa in pristino dello stato autorizzato dai permessi edilizi rilasciati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La legittimità dei titoli edilizi precedenti si deduce dagli estremi dei titoli indicati nell'ultimo titolo edilizio relativo all'immobile, in quanto l'Amministrazione, al momento dell'istruttoria, si presume abbia fatto le necessarie verifiche. A conferma di ciò, è il carteggio tra il Committente e l'Amministrazione, presente nei fascicoli dei permessi autorizzativi visionati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Bergamo.

Note generali: Per le difformità riscontrate si vedano gli schemi planimetrici di cui all'All.03 e la documentazione fotografica allegata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Unità abitativa sottotetto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Buratti 14

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 24 Consiglio Comunale nella seduta del 11.04.2024, pubblicato su B.U.R.L. n. 45 in data 06.11.2024
Ambito:	Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixité - MGTm (Piano delle Regole Artt: 57)
Norme tecniche di attuazione:	PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole Artt: 57 Capo XII. Disciplina del territorio urbano consolidato a medio grado di trasformabilità Articolo 57. Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixité – MGTm 1. Definizione Ambiti fortemente consolidati nei quali il radicamento dell'assetto urbanistico risulta prevalente. 2.Strumenti di intervento Titolo edilizio diretto, fatto salvo quanto disposto dall'art. 4, comma 3. 3.Parametri urbanistici ●Indice di edificabilità di base (IB): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente parametrata ai sensi dell'articolo 5, e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,30 mq di SL per mq di ST ●Indice di edificabilità massimo (IM): valore maggiore tra la Superficie lorda 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 di SL per mq di ST ●Altezza massima (Hmax): altezza massima derivante dall'applicazione della regola morfologica. Per i soli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto della sagoma e del sedime esistenti, si applicano i seguenti parametri: ●Indice di edificabilità di base (IB): la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente parametrata ai sensi dell'articolo 5 ●Indice di edificabilità massimo (IM): la SL realizzabile all'interno della sagoma esistente. L'indice di edificabilità massimo può essere raggiunto mediante acquisizione di diritti edificatori derivanti da: ●compensazione urbanistica di cui all'articolo 10 delle presenti norme; ●compensazione edilizia di cui all'articolo 11 delle presenti norme; ●misure di incentivazione di cui all'articolo 12 delle presenti norme; ●realizzazione di alloggi classificati come Sa2 in locazione concordata/convenzionata (almeno il 50% dei diritti edificatori in incremento) e in proprietà convenzionata (non più del 50% dei diritti edificatori in incremento) ●acquisizione dei diritti dal Registro dei diritti edificatori. Per tutti gli interventi su edifici esistenti che prevedano un incremento della SL esistente, eventualmente parametrata ai sensi dell'articolo 5 delle presenti norme, non è richiesta alcuna misura compensativa e di incentivazione per la quota corrispondente al 20% della medesima (SL esistente eventualmente parametrata). Qualora l'intervento presupponga l'acquisizione di diritti edificatori (tramite le misure compensa-

	tive) di modesta entità, gli stessi potranno essere acquisiti attraverso una compensazione economica che utilizzi come parametro di riferimento il valore unitario stabilito per le misure di incentivazione di cui alla lettera b) dell'art. 12 delle NTA del Piano delle regole. La regola morfologica è da considerarsi non applicabile nelle seguenti casistiche: ●l'assenza di almeno un edificio confinante utile per la determinazione dell'altezza massima; ●l'ottenimento di un indice inferiore a 0,30 mq di superficie Lorda (SL) per mq di Superficie territoriale/fondiarie (pari all'indice di edificabilità di base IB). Qualora la regola morfologica trovi oggettive e dimostrate difficoltà di applicazione all'interno del contesto secondo i criteri sopra specificati, e ferme restando le modalità di raggiungimento dell'indice massimo come sopra descritte, si applicano i seguenti parametri: ●Superficie lorda massima: quella determinata dall'applicazione dell'indice 1,00 mq di SL per mq di ST. ●Altezza massima (Hmax): 15 m. Per gli interventi su edifici posti in cortina si fa riferimento alle disposizioni specifiche riportate nell'Allegato "Schema di applicazione della regola morfologica". Gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa previsti al precedente punto 2 dovranno essere dimensionati nel rispetto della SL determinata secondo i criteri sopra citati (regola morfologica), demandando allo strumento del piano attuativo la definizione dell'altezza massima e la superficie di massimo inviluppo nel rispetto degli altri parametri. 4.Categorie d'intervento ammesse. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001. 5.Destinazioni escluse Fatte salve le disposizioni relative al Titolo VI delle presenti norme, non sono ammessi i seguenti usi: ●Rurale (A) ●Logistica (L) sopra i 250 mq di superficie operativa ●Attività di autotrasporto (AU)
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: A - Unità abitativa sottotetto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Buratti 14

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante le operazioni di sopralluogo degli immobili, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti: - realizzazione apertura per accesso dal terrazzo a pozzo nel lato Sud-Est ad un piccolo vano sottotetto; - abbattimento di spazi sottotetto non accessibili, per ampliamento terrazzo a pozzo nel lato Nord-Ovest. - altezze sottotetto indicate differenti da quelle riscontrate in loco e negli elaborati grafici delle autorizzazioni edilizie.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per aggiornamento planimetrie

Descrizione delle opere da aggiornare: Giusta rappresentazione grafica dei nuovi spazi previa richiesta di autorizzazione edilizia per le opere realizzate in assenza di permesso abilitativo da parte del Comune di Bergamo.

Oneri di regolarizzazione	
Istruttoria e redazione da parte di tecnico abilitato, di modello DOCFA con descrizione immobili e nuove planimetrie aggiornate, e consegna presso gli uffici di competenza	€ 800,00
Diritti Erariali	€ 70,00
Totale oneri: € 870,00	

Note: La planimetria catastale presente agli atti risulta non conforme allo stato di fatto verificato in fase di sopralluogo.

luogo in data 04.12.2005, altresì la stessa è conforme allo stato legittimo di cui ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Bergamo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Dal confronto svolto fra gli atti catastali e la consistenza dei beni verificata in sede di sopralluogo avvenuto in data 04.12.2025, lo stato dei luoghi risulta non conforme alla planimetria catastale presente agli atti, altresì la stessa è conforme allo stato legittimo di cui ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Bergamo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/11/1999 al 26/10/2004. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 04/07/2006. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/07/2006 al 13/03/2007. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). OMISSIS

Note: ALLA DESCRITTA PORZIONE IMMOBILIARE COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI ED ENTI COMUNI DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE A' SENSI DI LEGGE E PER DESTINAZIONE, IVI COMPRESI IN PARTICOLARE L'AREA COPERTA E SCOPERTA ED IL VANO SCALE, ENTI COMUNI ALTRESI' AD ALTRE LIMITROFE PROPRIETA'. SI PRECISA CHE AL FABBRICATO DI CUI FA PARTE DETTA UNITA' IMMOBILIARE SI ACCEDE DALLA VIA BURATTI MEDIANTE STRADA PRIVATA POSTA IN LATO SUD-OVEST DEL FABBRICATO MEDESIMO.

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: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 24/11/2015 ai nn. OMISSIS; OMISSIS

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0424 RUOLO; A rogito di OMISSIS in data 07/11/2017 ai nn. OMISSIS; OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 06/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 12/11/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa 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 - Unità abitativa sottotetto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Buratti 14

I beni pignorati, dalla documentazione agli atti e dai titoli e patti di provenienza esaminati ed allegati alla presente relazione peritale, non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON PRESENTI.**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 PRESENTI.**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Alla descritta porzione immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi di legge e per destinazione, ivi compresi in particolare l'area coperta e scoperta ed il vano scale, enti comuni altresì ad altre limitrofe proprietà. Si precisa che al fabbricato di cui fa parte detta unità immobiliare si accede dalla via Buratti mediante strada privata posta in lato Sud-Ovest del fabbricato medesimo.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile è situato al piano sottotetto. Allo stato attuale non esiste alcun dispositivo che permetta il raggiungimento degli spazi di abitazione da parte di soggetti con ridotte capacità motorie.**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 presenti**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - Unità abitativa sottotetto**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini estimativi si considera la superficie lorda di pavimento al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali e al 50% delle murature di confine e si arrotonda al metro quadrato per difetto o per eccesso, considerando l'immobile nella consistenza di cui allo stato di fatto riscontrato in loco. Per cui:

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento sottotetto	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	22,00	0,25	5,50
		86,00		69,50

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

La presente relazione ha per oggetto il pignoramento dell'intera proprietà in capo al debitore. Ciò premesso, gli immobili, per le loro caratteristiche tipologico-funzionali, non risultano comodamente divisibili e pertanto, tutti i beni ricompresi nella presente relazione peritale costituiscono un unico lotto indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

Il fine della perizia è quello di individuare il più attendibile valore economico del bene identificabile con il suo valore di mercato. La valutazione è svolta analiticamente, sulla base delle superfici rilevate dell'immobile, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, le caratteristiche costruttive, i materiali, la tipologia e la dimensione, la vetustà del manufatto edilizio, lo stato di conservazione, gli impianti tecnologici, pertinenze e accessori.

Sono stati tenuti presenti: la zona in cui è situato l'immobile, il contesto in cui si trova l'immobile, l'area su cui esso insiste e le dotazioni dei servizi presenti nell'area in cui è inserita l'unità immobiliare in esame.

Il giudizio di stima comprende il valore degli immobili nel loro complesso e di tutti i connessi diritti, gli accessori le pertinenze, nonché le quote proporzionali alla comproprietà delle parti comuni, come per legge ai sensi dell'art. 1117 C.C., in particolare i beni comuni non censibili così come indicati già nell'atto di compravendita con il quale è stato acquistato l'immobile dall'Esecutato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento del sopralluogo avvenuto in data 04.12.2025, data in cui gli immobili pignorati si presentavano in un normale stato conservativo e manutentivo.

Per quanto soprarichiamato, la determinazione del valore venale è stata effettuata mediante stima comparativa, a seguito di indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed aventi la stessa destinazione d'uso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo BG;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo BG;

Uffici del registro di Bergamo BG;

Ufficio tecnico di Bergamo BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: In sito e online;

Altre fonti di informazione: OMI; Listino dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia F.I.M.A.A.; Case&Terreni, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia.

12.3 Valutazione corpi:**A - Unità abitativa sottotetto. Abitazione di tipo economico [A3]**

Bergamo (BG), Via Buratti 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.775,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento sottotetto	64,00	€ 1.450,00	€ 92.800,00
Terrazzi	5,50	€ 1.450,00	€ 7.975,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.775,00
Valore Finale			€ 100.775,00
Valore corpo			€ 100.775,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 100.775,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.775,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità abitativa sottotetto	Abitazione di tipo economico [A3]	69,50	€ 100.775,00	€ 100.775,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 15.116,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 13.186,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 72.472,75
Valore diritto e quota	€ 72.472,75

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 72.472,75
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

I soggetti eseguiti, sono proprietari dei beni in oggetto in qualità di persone fisiche non esercenti attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA

Allegati

All.to 01 Documentazione fotografica

All.to 02 Documentazione catastale

All.to 03 Altri documenti

13-03-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Cinzia Lai

