

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 415/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Codice fiscale: MTKLNE58S59F205A
Studio in: Via G. Puccini 6 - 24052 Azzano San Paolo
Telefono: 035 533016
Fax: 3356009203
Email: emitakop@hotmail.it
Pec: elena.mitakopulos@archiworldpec.it

Beni in **Calcio (BG)**
Località/Frazione
via Cortil Grande n. 9

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-02-2026 alle 09,15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Data nomina: 15-10-2025
Data giuramento: 16-10-2025
Data sopralluogo: 25-11-2025

Cronologia operazioni peritali:

Nella giornata del 15/10/2025 il sottoscritto Esperto Stimatore sottoscriveva il verbale di accettazione e giuramento dell'incarico, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 24/22/2026 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

Nella giornata del 25 Novembre 2025, il sottoscritto si recava a Calcio presso l'immobile, al fine di accedere all'immobile ed effettuare le verifiche necessarie alla redazione della relazione peritale, in presenza dell'esecutata che si è dimostrata collaborativa.

Il giorno 02 Dicembre è stato effettuato l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calcio al fine di prendere visione dei titoli edilizi abilitativi per verificare la conformità edilizia dell'immobile.

Beni in **Calcio (BG)**
via Cortil Grande n. 9

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento piano terra.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cortil Grande n. 9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (MI) il OMISSIS. Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS (MB) il OMISSIS. Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni., foglio 6, particella 183, subalterno 705, indirizzo via Cortil Grande, n.9, comune Calcio (B395), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale: 81 mq. Totale escluse aree scoperte: 73 mq., rendita € 340,86

Derivante da: -VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2011 Pratica n. BG0120368 in atti dal 12/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16387.1/2011); - Atto del 27/07/2010 Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Sede SONCINO (CR) Repertorio n. 48226 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24920.1/2010 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 03/08/2010

Confini: Da Nord in senso orario: passaggi comuni (sub.701) Particella 167 e 414 (altre proprietà), passaggio comune (sub.701), passaggio comune (sub.701) e vano scala comune (sub.703), Particella 180 e 181 (altre proprietà)

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è inserito in antica cortina edilizia nel centro storico di Calcio. Trattasi di edificio di antica costruzione completamente ristrutturato (demolizione e ricostruzione). Calcio è situato ai margini orientali della pianura bergamasca, sulla destra orografica del fiume Oglio, si trova a circa 25 chilometri a sud-est del capoluogo orobico. Le origini della moderna Calcio sono molto antiche e possono essere fatte risalire al III secolo a.C., epoca in cui si verificò la colonizzazione Romana. L'accesso all'immobile avviene dalla via

Cortil Grande attraverso androne pedonale che conduce alla corte interna nella quale è posto l'edificio dove al piano terra è ubicato l'appartamento oggetto della presente relazione. Il comune di Calcio è attraversato dall'Autostrada A35 Bre-Be-Mi, con un casello autostradale situato nel territorio comunale. È presente anche una stazione ferroviaria posta sulla linea OMISSIS-Venezia, collocata nell'adiacente comune di Civate al Piano.

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 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

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Appartamento piano terra**

Appartamento a piano terra con giardino esclusivo, composto da un locale soggiorno - angolo cottura, disimpegno, 2 camere di cui una matrimoniale e bagno. Lo spazio esterno adiacente il prospetto presenta un cortile esclusivo pavimentato e collegato al giardino leggermente sopraelevato (tre gradini). All'immobile si accede attraverso un passaggio che da via Cortil Grande, conduce ad una corte e successivamente attraverso un androne condominiale, dove è posizionata la scala comune di collegamento al piano superiore.

Superficie complessiva di circa mq **185,35**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2008

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

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione.

E' dotato di riscaldamento a pavimento con caldaia a metano posizionata esternamente IMMERGAS mod. Victrix Intra 26 KW installata nel 2010 e revisionata a Dicembre 2024. Finestre in legno con vetrocamera ed esternamente ante oscuranti pieghevoli. In tutto l'appartamento è stata posata in diagonale una pavimentazione in ceramica di colore neutro. La porta è blindata con pannello interno color noce, porte interne cieche a battente, in legno color noce tanganica. Bagno con doccia, rivestito in ceramica in tinta come il pavimento, fino ad altezza di circa 1,70 m. Pavimentazione esterna in Klinker e giardino leggermente sopraelevato (tre gradini), non piantumato ed incolto. Predisposizione aria condizionata.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: DIA 16/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: variante alla DIA 5/2008

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

Presentazione in data 01/03/2010 al n. di prot. 2635

Abitabilità/agibilità in data 13/07/2010 al n. di prot. 8056

Numero pratica: DIA 5/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Demolizione e Ricostruzione di fabbricato in attuazione del piano di recupero (PE 3377/2006 presentato il 05/06/2006 prot. 6578 da VM Costruzioni S.R.L.)

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

Presentazione in data 14/01/2008 al n. di prot. 631

Abitabilità/agibilità in data 13/07/2010 al n. di prot. 8056

NOTE: Con convenzione Urbanistica prot. 9487 del 02/10/2007, Atto Dott. Tomaso Petroboni rep. 119987/26702 del 12/07/2007.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A - Appartamento piano terra.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cortil Grande n. 9**

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

Note: L'immobile risulta conforme alla DIA in variante postuma n. 16/2010. L'edificio originario era stato costruito precedentemente il 01 settembre 1967, edificio di antica formazione. In seguito è stato oggetto di C.E. n.17 rilasciata in data 30/12/1995 con. prot. 1053. Successiva DIA n. 68/2027 presentata in data 11/07/2007 al prot. 6806 intestate a VM Costruzioni S.r.l..

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A - Appartamento piano terra.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cortil Grande n. 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 18/04/2024
Zona omogenea:	Edificio residenziale Appartenente ai NAF (nuclei di antica formazione) - Isolato 5 edificio n. 30 (3D2) -vedasi scheda edificio- (Art.4 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	GRADO DI OPERATIVITÀ: 3D2 (EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE GIÀ SOTTOPOSTI A MODIFICAZIONI RECENTI - EDIFICI DI COMPLETAMENTO – RESIDENZA) ART. 4 DISPOSIZIONI PER I NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE (NAF) 1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli ambiti individuati come Nuclei di Antica Formazione (NAF) presso le tavole del Piano delle Regole e dedicate alle specifiche analisi, nonché nelle relative schede, ed elaborati cartografici, analitico-operativi. 2. Sono sottoposti ad apposita normativa tutti gli edifici presenti all'interno del NAF sulla base della classificazione operata in seguito all'analisi condotta con riguardo alle caratteristiche storiche e tipologiche. 3. Nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono compresi in modo unitario gli edifici e gli ambienti che rivestono un carattere di valore storico e/o ambientale ovvero che testimoniano il nucleo urbano originario del sistema antropico comunale. 4. L'operatività nei NAF ed il complesso delle operazioni programmate per il patrimonio culturale ed ambientale devono perseguire la conservazione della struttura sociale esistente e la ristrutturazione della sua dimensione demografica, al fine di mantenere nei nuclei antichi la forma di centri della comunità. 5. Le prescrizioni di Piano tendono alla valorizzazione dei nuclei fondativi ed all'eliminazione di ogni attività che provochi disturbo o risulti incompatibile con la vocazione prevalentemente residenziale. 6. Il risanamento ed il restauro conservativo di tutti gli edifici esistenti, ricadenti nei limiti dei NAF, dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede di attuazione, garantendone, con opportuni e aggiornati interventi, la salvaguardia e la conservazione. 7.

	<p>Nelle parti originarie, che non pregiudichino la stabilità degli edifici, non sono ammesse – in linea generale - sostituzioni, alterazioni, false imitazioni. 8. Il restauro dovrà essere riconoscibile e denunciato; non saranno, di norma, da prevedersi interventi "in stile" ancorché attenzione dovrà porsi al problema dell'inserimento ambientale delle parti o degli eventuali nuovi edifici. 9. Le disposizioni che normano ogni intervento di tipo urbanistico ed edilizio nei Nuclei di Antica Formazione sono di tipo sia generale, ovvero fanno riferimento alle disposizioni generali del Piano delle Regole del PGT, che specifico, vale a dire prevedono delle prescrizioni applicabili esclusivamente agli edifici ed agli isolati individuati internamente al perimetro dei nuclei antichi.</p>
--	--

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento piano terra.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Cortil Grande n. 9

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

Note: La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto rilevato il giorno del sopralluogo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/02/2005.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/02/2005 al 06/09/2007. 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 06/09/2007 al 27/07/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/07/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a 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: Certificazione Notarile sostitutiva Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia del 14/10/2025. Ispezioni Ipotecarie e verifica atti di compravendita dell'Esperto Stimatore.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario UNEP Tribunale di Bergamo del 19-09-2025 rep. n. 6659. iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/10/2025 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 27/07/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/08/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 230.400,00; Importo capitale: € 128.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - 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: A - Appartamento piano terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Calcio (BG), via Cortil Grande n. 9

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 920,00.

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: € 230,00. Spese ad oggi insolute: è stata saldata solo la prima rata di euro 230,21 al 30/06/2025.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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: A - Appartamento piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO P.T.	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
CORTILE ESCLUSIVO	sup lorda di pavimento	16,90	0,10	1,69
GIARDINO ESCLUSIVO (10%)	sup lorda di pavimento	72,00	0,10	7,20
GIARDINO ESCLUSIVO (2%)	sup lorda di pavimento	24,45	0,02	0,49
		185,35		81,38

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Calcio (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione Civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 870,00

Valore di mercato max (€/mq): 1050,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di unico appartamento non divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'appartamento risulta occupato dalla Sig. OMISSIS e le due figlie, di cui una minorenni. Il marito esecutato non occupa l'appartamento in quanto i coniugi risultano separati.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2024 –Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Calcio.

12.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento piano terra. Abitazione di tipo civile [A2]
Calcio (BG), via Cortil Grande n. 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.932,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO P.T.	72,00	€ 1.400,00	€ 100.800,00
CORTILE ESCLUSIVO	1,69	€ 1.400,00	€ 2.366,00
GIARDINO ESCLUSIVO (10%)	7,20	€ 1.400,00	€ 10.080,00
GIARDINO ESCLUSIVO (2%)	0,49	€ 1.400,00	€ 686,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.932,00
Valore Finale			€ 113.932,00
Valore corpo			€ 113.932,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 113.932,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.932,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento piano terra	Abitazione di tipo civile [A2]	81,38	€ 113.932,00	€ 113.932,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.393,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -38,80
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 102.500,00
Valore diritto e quota	€ 102.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 102.500,00
---	---------------------

Allegati

- 01) VISURE, SCHEDE CATASTALI ED ESTRATTO MAPPA;
- 02) LICENZE EDILIZIE E PGT;
- 03) PLANIMETRIE;
- 04) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 05) CERTIFICATI ANAGRAFE;
- 06) ATTO DI COMPRAVENDITA.

15-12-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Mitakopulos