

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 334/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Gianmario Agazzi

Codice fiscale: GZZGMR54L27D490K

Partita IVA: 01773830169

Studio in: Via A. Moro 15 - 24045 Fara Gera d'Adda

Telefono: 0363 701298

Fax: 339 3050241

Email: info@studioagazzi.net

Pec: gianmario.agazzi@ingpec.eu

Beni in **Sovere (BG)**
Località/Frazione
Via Gorizia,15

INDICE

Lotto: 001

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-02-2026 alle 9:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Gianmario Agazzi

Data nomina: 07-11-2025

Data giuramento: 07-11-2025

Data sopralluogo: 16-01-2026

Beni in **Sovere (BG)**
Via Gorizia,15

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Gorizia,15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione 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: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] arri dell'immobile sito in Sovere (BG) via Gorizia, 15., foglio 21, particella 1716, subalterno 3, scheda catastale T29384, indirizzo VIUA GORIZIA,15, piano T 2, comune SOVERE, categoria A/4, classe 2, consistenza VANI 5,5, rendita € EURO 102,26

Derivante da:

[REDACTED] gime di comunione dei beni ,per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno dei beni immobile NCEU Sezione Urbana SO foglio 21 particella 1716 Sub 3 graffato con foglio 21 particella 1725 Sub 3 è pervenuto con atto di compravendita del Notaio D'Agostino Luigi Raffaele del 28 ottobre 2008 rep. n. 14293/4242 e trascritto presso l' Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 25 novembre 2008 al n. R.G. 73191 e R.P. 42201 da Benzoni Federico nato a Gazzaniga (BG) il 14 dicembre 1979 per i diritti di 1/1 di piena proprietà dell' immobile sito nel comune di Sovere (BG).

Confini: Appartamento posto al secondo piano e composto da ingresso, cucina, tre vani, bagno, disimpegno, soffitta e balcone con annessi locale lavanderia e corte pertinenziale al piano terra appartamento confinante con via Gorizia, parti comuni, proprietà Giuseppe Zoppetti e/o aventi causa e particella 2401 del foglio SO/21 del Catasto Fabbricati del Comune di Sovere(BG) locale lavanderia e corte pertinenziale confinanti con via Gorizia , particelle 2401 e 2404 del foglio SO/21 del Catasto Fabbricati del Comune di Sovere(BG) e parti comuni.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie e secondarie, farmacie, banche, or, Ospedale più vicino è a Lovere, importante RSA

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Lovere e il Lago d'Iseo.

Attrazioni paesaggistiche: lungo lago di Riva di Solto, pista ciclabile Vello-Toline, Piramide di Zone.

Attrazioni storiche: Cascate Frati di Sovere; parco dei laghi fossili; Santuario della Madonna della Torre..

Principali collegamenti pubblici: linea autobus per Bergamo e zone limitrofe

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A**

appartamento posto al secondo piano e composto da ingresso, cucina, tre vani, bagno, disimpegno, soffitta, balcone con annessi locale lavanderia e corte pertinenziale al piano terra.

Superficie complessiva di circa mq **94,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: no

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n.15; ha un'altezza utile interna di circa m. altezza media 2,50 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: INSUFFICIENTE

Condizioni generali dell'immobile: si rimanda ai rilievi fotografici.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: gres porcellanato condizioni: pessime
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: INTONACHINO COLORATO IN PASTA condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: LEGNO CON TRAVETTI condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno

	materiale: mattonelle in ceramica condizioni: scarse
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 201/93 del 06/12/1993 prot.8208 cat.10**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione appartamento al piano secondo di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/12/1993 al n. di prot. 8208

Rilascio in data 04/01/1994 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 19/04/1996 al n. di prot. 3048

NOTE: Inizio lavori il 04/02/1994 prot. 1060 cat.10 -fine lavori il 16/08/1994. viene rilasciato il Certificato di Collaudo in data 25/01/1996 . si rilasciano i certificati di conformità degli impianti: dichiarazione di conformità dell' impianto alla regola d'arte dell' elettricista Forchini Battista e dichiarazione di conformità dell' impianto idrico-sanitario della ditta Tubimpianti di Arcaini Silvio. Viene rilasciato l' ASSEVERAZIONE DELLA CONFORMITA' DEGLI INTERVENTI ALLE NORME VIGENTI. DEL 02/12/1993. il Certificato di Collaudo Statico viene rilasciato il 25/01/1996 a l' allacciamento alla fognatura è la pratica n. 106/94 del 11/07/1994.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Gorizia,15**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Gorizia,15**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	saturo
Altezza massima ammessa:	10,50 metri(minimo in gronda h 2,10 metri)
Volume massimo ammesso:	saturo
Residua potenzialità edificatoria:	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.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Gorizia,15**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di sopralluogo effettuato in data 16 gennaio 2026 lo scrivente esperto segnala che nell' appartamento sono state effettuate due modifiche di lieve entità : lo spostamento di una porta in prossimità del corridoio e la creazione di una nicchia per posizionare la colonna doccia. tenuto conto dell' art. 24bis del Testo Unico dell' Edilizia (DPR 380/2001) introdotto nel 2020 , le modifiche non ricadono in una sanatoria perchè rientrano nella tolleranza del 2% della superficie e non violano le Norme Urbanistiche/Edilizia. Si conferma la regolarità catastale.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ATTO NOTAIO D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE DEL 28 OTTOBRE 2008 REP.N.14294/4243 ED ISCRITTA PRESSO GLI UFFICI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO IN DATA 25 NOVEMBRE 2008 N. G.73192 E AL N.P. 14327 A FAVORE DI BANCA DI BERGAMO SPA CON SEDE IN BERGAMO C.F. 02348370160 , DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO IN BERGAMO VIA CAMOZZI,10 PER CAPITALE DI €.105.000,00 OLTRE AD INTERESSI E SPESE PER UNA SOMMA TOTALE DI €. 189.000,00 , DURATA 30 ANNI 1 MESE , A CARICO DI

[REDACTED]
SUB 3 IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SOVERE (BG) . VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ATTO UFF.GIUD.TRIBUNALE DI BERGAMO DEL 06 AGOSTO 2025 REP.5465 E TRASCritto PRESSO GLI UFFICI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO IN DATA 28 OTTOBRE 2025 AL N. G. 59137 E AL N. P. 42197 A FAVORE DI AMCO-

[REDACTED]
SO FOGGIO 21 PART. 1716 SUB.3 GRAFFATO COB FOGGIO 21 PART. 1725 SUB 3 IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI

SOVERE (BG) .

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE DI MUTUO; Iscritto/trascritto a UFFICI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 189000,00; Importo capitale: € 105000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Sovere (BG), Via Gorizia,15

IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ATTO NOTAIO D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE DEL 28 OTTOBRE 2008 REP.N.14294/4243 ED ISCRITTA PRESSO GLI UFFICI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO IN DATA 25 NOVEMBRE 2008 N. G.73192 E AL N.P. 14327 A FAVORE DI BANCA DI BERGAMO SPA CON SEDE IN BERGAMO C.F. 02348370160 , DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO IN BERGAMO VIA CAMOZZI,10 PER CAPITALE DI €105.000,00 OLTRE AD INTERESSI E SPESE PER UNA SOMMA TOTALE DI €. 189.000,00 , DURATA 30 ANNI 1 MESE ,
 [REDACTED]
 1/2 DI PIENA PROPRIETA' SU NCEU SEZ. URBANA SO FOGLIO 21 PART. 1716 SUB.3 GRAFFATO COB FOGLIO 21 PART. 1725 SUB 3 IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SOVERE (BG) .

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 insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00

BALCONE	sup lorda di pavimento	3,00	1,00	3,00
RIPOSTIGLIO NON ABITABILE	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
		94,00		94,00

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

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Sovere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Unità Immobiliare non recente(21/50 anni):
valore 800,00€/mq.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Sovere (BG), Via Gorizia,15

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	85,00	€ 800,00	€ 68.000,00
BALCONE	3,00	€ 800,00	€ 2.400,00
RIPOSTIGLIO NON ABITABILE	6,00	€ 800,00	€ 4.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 75.200,00
Valore Finale	€ 75.200,00
Valore corpo	€ 75.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 75.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 75.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	94,00	€ 75.200,00	€ 75.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 75.200,00

Valore diritto e quota € 75.200,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 75.200,00

Allegati

PERIZIA SUCCINTA

PERIZIA SENZA DATI SENSIBILI

CHECKLIST

CARTELLA ZIPPATA CON PLANIMETRIE E FOTO

DATI CATASTALI

PRTAICHE EDILIZIE ,CERTIFICATI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI, CERTIFICATO DI COLLAUDO.

19-01-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Gianmario Agazzi