

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 20/2026

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Ilaria Vizzardi

Codice fiscale: VZZLRI76E64L388V

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec: ilariavizzardi@archiworldpec.it

Beni in **Caprino Bergamasco (BG)**
Località/Frazione **Piazza**
via Roccolino n.1

INDICE

Lotto: 001 - appartamento

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-06-2026 alle 11:50

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ilaria Vizzardi

Data nomina: 20-02-2026

Data giuramento: 02-03-2026

Data sopralluogo: 20-03-2026

Beni in **Caprino Bergamasco (BG)**
Località/Frazione **Piazza**
via Roccolino n.1

Lotto: 001 - appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Piazza, via Roccolino n.1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 1, particella 1185, subalterno 21, indirizzo via Roccolino,1, piano 6, comune Caprino bergamasco, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie 49, rendita € 142,03

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

l'immobile si trova in una zona collinare/montana a prevalenza residenziale, nel piccolo comune di Caprino bergamasco, limitrofa al centro storico e ai servizi di prossimità.

Caratteristiche zona: semicentrale semicentrale - collinare

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: scuola materna (650 m), scuola primaria (1,8 km), scuola media (750 m), alimentari (500 m), parco pubblico (600 m),

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali montane

Importanti centri limitrofi: Cisano Bergamasco, Calolziocorte.

Attrazioni paesaggistiche: Prealpi orobie, lago di Lecco.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria Cisano 2,4 km, fermata autobus 100 m, aeroporto di Orio al Serio 25 km, casello autostradale di Dalmine 22 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A - appartamento**

L'immobile oggetto di perizia è un bilocale posto al piano terzo, anche se catastalmente è indicato come piano sesto, poichè nell'edificio gli appartamenti sono disposti anche tra un piano e l'altro.

L'appartamento è stato recentemente ristrutturato ed è composto da un ingresso con soggiorno e angolo

cottura, una camera da letto matrimoniale e un bagno.

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,8

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato recentemente ristrutturato e si trova in discrete condizioni di manutenzione ed è collocato in un condominio di fascia media, con cortile e giardino condominiale, inserito in un contesto montano.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Ferro apertura: manuale condizioni: buone Riferito limitatamente a: cancello di accesso al condominio
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: pvc e vetro doppia camera protezione: antoni materiale protezione: plastica condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole portoghesi e lamiera zincata condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle in cotto condizioni: buone Riferito limitatamente a: balcone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: soggiorno e camera
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in cotto condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno
<i>Plafoni</i>	materiale: tinteggiati condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata in legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: porta di accesso all'appartamento
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina

	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: condominiali rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia a gas naturale
<i>Stato impianto</i>	attiva
<i>Potenza nominale</i>	26 kW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	ultimo controllo 11-03-2025
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 4/1975**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Nuova costruzione di Residence al serbatoio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/1975 al n. di prot. 105/10

Abitabilità/agibilità in data 18/05/1978 al n. di prot. 140/77

NOTE: Fine lavori in data 23/11/1976.

Numero pratica: 140/77

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: sistemazione bagni al sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/11/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 18/05/1978 al n. di prot. 2387

Abitabilità/agibilità in data 18/05/1978 al n. di prot. 2387

Numero pratica: 3/82

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: formazione gronde a copertura dei balconi esistenti

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 16/02/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 18/03/1982 al n. di prot. 415

Numero pratica: 39/83

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione pensiline alle finestre

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 19/05/1983 al n. di prot. 721

Numero pratica: 6/11

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento copertura

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 18/02/2011 al n. di prot. 1025

Rilascio in data 06/05/2011 al n. di prot.

NOTE: Fine lavori 23-10-2011

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A - appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Piazza, via Roccolino n.1**

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

Note: Si segnalano lievi difformità rispetto alla pratica edilizia depositata, riguardanti gli ingombri delle murature interne, con riferimento ad una porzione di muro (50 cm) che delimita l'angolo cottura, ad una sporgenza nella parete della camera da letto (52 cm x 100cm) e alla parete della doccia. Tali difformità sono tollerabili, facendo parte del 5% (DL 69/2024) degli scostamenti dimensionali lievi rispetto al progetto autorizzato.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A - appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Piazza, via Roccolino n.1**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.17 del 20-05-2013
Zona omogenea:	tessuto urbano consolidato
Norme tecniche di attuazione:	art. 26 a: comparti urbani caratterizzati dalla presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a condominio o palazzina.

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:	0,55 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	= esistente
Volume massimo ammesso:	= esistente
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 - appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Piazza, via Roccolino n.1

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

Note: La planimetria catastale è stata aggiornata, è quindi conforme

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 28/12/2004.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/12/2004 al 06/02/2015. 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 06/02/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 31/01/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/02/2015 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria; A rogito di OMISSIS in data 13/01/2026 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/01/2026 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caprino Bergamasco (BG), via Roccolino n.1

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 708,00 €.

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: 4.793,29 €.

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: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Si allega Certificato energetico

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

l'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura (18 mq) una camera matrimoniale (15,90 mq) un bagno (7,10 mq) un balcone (7 mq)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
balcone	sup lorda di pavimento	7,00	0,33	2,31
		55,00		50,31

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: 02-2025

Zona: Caprino bergamasco

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 900

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

l'immobile non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

PREZZI DEGLI IMMOBILI DI BERGAMO E PROVINCIA SITO DI RIFERIMENTO www.borsinoimmobiliare.it

Sulla base dei suddetti riferimenti sono stati adottati i seguenti coefficienti per la valutazione dell'immobile:

- Coefficiente di esposizione (esposizione est =1,00)
- Coefficienti di qualità (manutenzione buona =1,00)
- Stato locativo (abitazione libera=1,00)
- Riscaldamento (autonomo= 1,10)
- Ascensore (assente, piano terzo = 0,90)
- Media dei coefficienti= 1,00

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Caprino Bergamasco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare di Caprino Bergamasco;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'immobile oggetto di stima è inserito nel PGT di Caprino Bergamasco nell'ambito del Tessuto urbano consolidato - Città consolidata - Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a condominio o palazzina.

Si è utilizzato un valore di riferimento di 1050,00 €/mq su superficie lorda, per abitazioni in stabili di fascia media, di qualità media.

Gli importi finali ottenuti sono il risultato del prezzo di riferimento (1050 €/mq) moltiplicato per i coefficienti dedotti dalle fonti sopraccitate;

Altre fonti di informazione: <https://www.borsinoimmobiliare.it>.

12.3 Valutazione corpi:**A - appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]****Caprino Bergamasco (BG), via Roccolino n.1**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 40.000,00,

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 52.825,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	48,00	€ 1.050,00	€ 50.400,00
balcone	2,31	€ 1.050,00	€ 2.425,50
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 40.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.825,50
Valore Finale			€ 52.825,50
Valore corpo			€ 46.412,75
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.412,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.412,75

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	Abitazione di tipo economico [A3]	50,31	€ 46.412,75	€ 46.412,75

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.961,91

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 39.450,84

Valore diritto e quota € 39.450,84

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 39.450,84

12.6 Regime fiscale della vendita

l'immobile è esente iva

05-05-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Ilaria Vizzardi