

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 268/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Roberto Colpani
Codice fiscale: CLPRRT65E26L400A
Studio in: Viale Vittorio Emanuele II 107 - 24053 Brignano Gera
D'Adda
Telefono: 0363-815859
Fax: 0363-815859
Email: tekne2000.roberto@gmail.com
Pec: roberto.colpani@archiworldpec.it

Beni in **Mapello (BG)**
Località/Frazione
Vicolo Giuseppe Garibaldi, 2 - via Federico Alborghetti

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-10-2025 alle 10:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Roberto Colpani

Data nomina: 23-07-2025

Data giuramento: 31-07-2025

Data sopralluogo: 02-10-2025

Beni in **Mapello (BG)**
 Vicolo Giuseppe Garibaldi, 2 - via Federico Alborghetti

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo Giuseppe Garibaldi, 2 - via Federico Alborghetti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: L'ufficio anagrafe del comune di Mapello (BG) mi ha comunicato che il matrimonio del sig. OMISSIS è stato celebrato all'estero e presso il comune non hanno indicazioni del regime patrimoniale scelto dai coniugi. Per avere notizie avrei dovuto consultare il consolato del Gambia. Contrariamente nella visura storica per immobile e nella certificazione notarile si riporta che i beni pignorati sono di piena proprietà per i diritti di 1/1 in regime di separazione dei beni. Recuperato l'atto di compravendita del bene pignorato nel quale si riporta che il sig. OMISSIS dichiara di essere cittadino del Gambia e di essere coniugato in regime di separazione dei beni secondo la propria legge nazionale

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS in Gambia (EE) il OMISSIS cod. fisc. : OMISSIS, foglio 1, particella 825, subalterno 712, scheda catastale BG0001583, indirizzo Vicolo Giuseppe Garibaldi,2 catastalmente via Federico Alborghetti,2, piano 1, comune Mapello, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 50 mq, rendita € 102.26

Derivante da: Atto di compravendita notaio OMISSIS rep. n. OMISSIS, rac. n. OMISSIS

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto di compravendita si riporta la seguente frase " a detta unità immobiliare compete quota di comproprietà proporzionale di enti e vani comuni, come per legge.

Confini: il tutto confinante con parti comuni, prospetto su corte di cui alla particella 825 sub. 711 ed unità immobiliare di cui alla particella 825 sub. 3.

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

I dati catastali corrispondono a quelli nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è parte di un edificio collocato nel tessuto storico del comune di Mapello. La zona è prossima al municipio ed anche alla chiesa di San Michele Arcangelo. Il costruito è tipico dei centri storici con edifici costruiti in continuità lungo i bordi delle strade che risultano essere vicoli di ridotte dimensioni. Gli edifici che affacciano sulle vie pubbliche presentano murature con inserti in pietra riportati alla vista e di gradevole aspetto. La viabilità è regolata da sensi unici ed i parcheggi sono limitati.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

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 dell'infanzia, primaria e secondaria, Biblioteca comunale, Giardini pubblici, Palazzetto dello sport e campo sportivo comunali, Oratorio con campi da gioco

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a circa 30 minuti in macchina.

Attrazioni paesaggistiche: Paese conosciuto per la bellezza delle sue colline verdi e dei suoi boschi secolari.

Attrazioni storiche: Santuario della Madonna di Prada - Torre medioevale .

Principali collegamenti pubblici: la provinciale sp342 collega la ss 342 che porta a circa 15 minuti in auto, la prov. sp 342 interseca la ss470 che porta al ca circa 15 minuti in auto

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Abitazione di piano primo composta da due locali e servizi con annessi balcone e ripostiglio ricavato sul detto balcone, in proprietà esclusiva:

Superficie complessiva di circa mq **45,11**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1° settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: nell'atto di compravendita si riporta la pratica prot. 6785 del 1992 in comune non si è trovato alcun documento

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

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: necessita di alcune manutenzione

Condizioni generali dell'immobile: Parlando con il sig OMISSIS mi raccontava che il tetto avrebbe necessità d'essere riparato.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: necessita di manutenzione
Solai	tipologia: solaio in laterocemento
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: storico
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: legno con vetro doppio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: Da sostituire
Pareti esterne	materiale: Parete in muratura coibentazione: inesistente rivestimento: esterno strollato interno civile tinteggiato condizioni: necessita di manutenzione
Pavim. Esterna	materiale: ceramica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: buone

<i>Plafoni</i>	materiale: civile tinteggiato condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino standard accessori: blindato condizioni: Da sostituire
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: discrete
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	Note: Nell'appartamento dietro un mobile mi è parso di intravedere la presa per la TV. in casa non c'era alcun apparecchio televisivo.
<i>Antifurto</i>	tipologia: assente
<i>Ascensore</i>	tipologia: Assente
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: non funziona Note: In comune non è stato trovato alcun documento
<i>Condizionamento</i>	tipologia: Assente
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante conformità: in comune non è stato trovato documento
<i>Fognatura</i>	condizioni: funzionante conformità: in comune non è stato trovato documento
<i>Gas</i>	alimentazione: tubazione in facciata rete di distribuzione: canali in lamiera zincata condizioni: funzionante conformità: in comune non ho trovato documenti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante conformità: in comune non è stato trovato documento

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	In comune non è stato trovato alcun documento inerente l'immobile
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	singoli apparecchi tipo fan coil
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	I ventilconvettori sono presenti in cucina e nella camera da letto mentre è mancante nel bagno. Funziona solo quello della cucina
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo Giuseppe Garibaldi, 2 - via Federico Alborghetti

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono stati trovati documenti presso il comune

Regolarizzabili mediante: Verifica stato di legittimità, conformità edilizia e paesaggistica

Oneri di regolarizzazione	
Regolarizzazione immobile	€ 10.000,00
Totale oneri: € 10.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Ho fornito al tecnico comunale copia dell'astratto atto di compravendita nel quale si riporta che l'immobile oggetto di compravendita è parte di un fabbricato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stato ristrutturato in forza di autorizzazione n° 6785 FF/np rilasciata dal comune di Mapello in data 23/12/1992, ma durante l'accesso agli atti, il tecnico mi ha comunicato che la pratica archiviata con il protocollo da me indicato non è stata trovata presso l'archivio comunale. Come meglio spiegato nella scheda allegata denominata "conformità edilizia", per regolarizzare il tutto si dovrà, tramite ricerca di foto e documenti storici, nonché tramite schede catastali di primo impianto, dimostrare lo stato legittimo dell'immobile e successivamente verificare la conformità edilizia dell'immobile attuale con la documentazione storica reperita. L'eventuale sanatoria potrebbe comportare il pagamento di una sanzione. Sanato il tutto, sempre secondo quanto suggerito dal tecnico comunale, essendo l'immobile collocato nel centro storico è necessario effettuare la verifica della conformità paesaggistica secondo quanto previsto nell'art. 36 bis, comma 4 del DPR 380/2001. (il tutto come meglio riportato nella scheda della conformità edilizia). Il calcolo del costo per la regolarizzazione è piuttosto arduo in quanto si dovrebbe reperire la documentazione storica e verificare come stanno le cose per poter quantificare l'oblazione. Nella scheda "Riepilogo costi" Ho ipotizzato un costo totale di € 10.000,00. essendo una ipotesi tale importo potrebbe aumentare oppure diminuire.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo Giuseppe Garibaldi, 2 - via Federico Alborghetti

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 22 del 30/03/2011
Norme tecniche di attuazione:	L'edificio nel quale è collocato l'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare è catalogato nella tavola 06 del PGT come "ristrutturazione e ripristino (grado3)". Questo ambito viene identificato nelle NTA al punto 14.4 dove si riporta che gli edifici così catalogati sono "edifici per i quali è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali. Prevede: Il restauro delle facciate e le modifiche delle aperture nella misura strettamente necessaria ad adeguarle con le trasformazioni interne; La creazione di nuove luci in coerenza con le caratteristiche architettoniche, dei volumi, partiti, tecnologie e materiali dell'edificio; dovranno comunque essere conservati tutti gli elementi di rilievo sia costruttivi che decorativi (volte, soffitti significativi, stipiti, pavimenti, camini, ecc....); La ristrutturazione distributiva. Nelle NTA si riportano le prescrizioni generali per gli interventi nel centro e nei nuclei storici.
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:	conservazione degli elementi esterni
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	trattasi di appartamento inglobato in un edificio storico gli interventi che riguardano l'intero fabbricato interessano anche gli altri proprietari
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo Giuseppe Garibaldi, 2 - via Federico Alborghetti

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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; 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 05/04/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/04/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 03/07/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/07/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 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: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Mapello (BG), Vicolo Giuseppe Garibaldi, 2 - via Federico Alborghetti

Sulla base della relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale non risulta la presenza di censo, livello o uso civico

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 insolute alla data della perizia: Nel sopralluogo di primo accesso non ho riscontrato a presenza della targhetta riferita ad un amministratore. Parlando con il sig. OMISSIS mi ha riferito che non è stato nominato alcun amministratore. L'unica spesa in comune è l'acqua, la bolletta viene recapitata ogni tre mesi i vari inquilini si riuniscono per suddividere la spesa. In linea di massima la spesa che spetta al sig. OMISSIS è di circa € 100,00 ogni tre mesi per una spesa annua di circa € 400,00, questo a sua dire.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto di compravendita si riporta che " A detta unità immobiliare compete quota di comproprietà proporzionale di enti e vani comuni, come per legge.

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: No

Avvertenze ulteriori: No

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	40,62	1,00	40,62
Balcone	sup lorda di pavimento	4,49	0,33	1,48
		45,11		42,10

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

Il bene non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è basato sul metodo sintetico-comparativo.
Tale procedimento si fonda su due parametri, la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mapello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori OMI reperiti, riferiti al periodo del 2° semestre 2024, in condizioni normali, sono i seguenti:

- abitazioni di tipo economico variano da un minimo di €/mq 820,00 ad un massimo di €/mq 920,00.

Per quanto riguarda l'appartamento ho ricercato in zona immobili paragonabili al nostro messi in vendita dalle agenzie immobiliari ed ho trovato un immobile rustico realizzato in pietra non abitabile collocato all'interno di una torre in via dei Colli 3D. Tale immobile è collocato nello stesso agglomerato urbano dove è collocato il nostro edificio. A tale immobile privo di serramenti di impianti e di quanto necessario per renderlo abitabile è stato dato un valore unitario di €/mq 750,00 circa.

Considerato che il nostro edificio è abitato applico il valore OMI minimo di €/mq 900,00

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Mapello (BG), Vicolo Giuseppe Garibaldi, 2 - via Federico Alborghetti

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.890,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	40,62	€ 900,00	€ 36.558,00
Balcone	1,48	€ 900,00	€ 1.332,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.890,00
Valore Finale			€ 37.890,00
Valore corpo			€ 37.890,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.890,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.890,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	42,10	€ 37.890,00	€ 37.890,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.894,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 25.995,50
Valore diritto e quota	€ 25.995,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.995,50
---	--------------------

Allegati

A_NRGE 268-2025.zip
 B_NRGE 268-2025_Succinta Perizia_ei_(1)
 C_NRGE 268-2025_Perizia_ei_Privacy_(1)
 D_NRGE 2025_Scheda di Controllo_(1)
 E_NRGE 268-2025_Identificativi Catastali.rtf
 F_NRGE 268-2025_Valori OMI_(1)
 G_NRGE 268-2025_Schede Catastali_(1)
 H_NRGE 268-2025_Storica+Ipotecaria_(1)
 I_NRGE 268-2025_Stato di Possesso dei Beni_(1)
 L_NRGE 268-2025_Documenti Comune_(1)
 M_NRGE 268-2025_Conformità Urbanistica_(1)
 N_NRGE 268-2025_Conformità Edilizia+Catastale+Superficie_(1)
 O_NRGE 268-2025_Rilievo Fotografico_(1)
 P-NRGE 268-2025_Riepilogo Costi_(1)

17-10-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Colpani