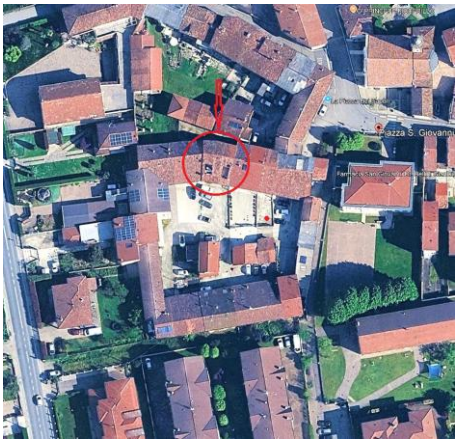
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 81/2026

promossa da:
OMISSIS

contro:
OMISSIS

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Lucio Mazza
Codice fiscale: MZZLCU58R06A794Z
Telefono: 035657826
Email: info@studiomazzald.it
Pec: lucio.mazza@archiworldpec.it

INDICE

Beni in Caravaggio (BG), Località/Frazione Vidalengo, P.zza San Giovanni, 3

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 4
Identificativo corpo: APPARTAMENTO 4
2. DESCRIZIONE 4
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 4
Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo APPARTAMENTO 5
3. PRATICHE EDILIZIE 7
Identificativo corpo: APPARTAMENTO 7
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 7
Identificativo corpo: APPARTAMENTO 7
4. CONFORMITA' URBANISTICA 7
Identificativo corpo: APPARTAMENTO 7
5. CONFORMITA' CATASTALE 7
Identificativo corpo: APPARTAMENTO 7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 7
Identificativo corpo: APPARTAMENTO 7
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 8
Identificativo corpo: APPARTAMENTO 8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 8
Identificativo corpo: APPARTAMENTO 8
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 9
Identificativo corpo: APPARTAMENTO 9
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 9
11. STATO DI POSSESSO 9
Identificativo corpo: APPARTAMENTO 9
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 10
12.1. Criterio di stima 10
12.2. Fonti di informazione 10
12.3. Valutazione corpi 10
Identificativo corpo: APPARTAMENTO 10
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 11
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 11
12.6. Regime fiscale della vendita 11

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-09-2026 alle 09:31
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: n.d
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: n.d

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lucio Mazza
Data nomina: 24-03-2026
Data giuramento: 25-03-2026
Data sopralluogo: 08-04-2026
Cronologia operazioni peritali: 1° sopralluogo 8/4/2026: Accesso negato dall'esecutato (vedasi relazione Custode). 2° sopralluogo 28/5/2026: Eseguiti rilievi immobile.

Beni in Caravaggio (BG), Località/Frazione Vidalengo, P.zza San Giovanni, 3

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), Località/Frazione Vidalengo, P.zza San Giovanni, 3

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS Proprieta' 1/1, foglio 9, particella 3961, subalterno 704, scheda catastale SI, indirizzo P.ZZA SAN GIOVANNI, 3, piano Terra, comune CARAVAGGIO, categoria A/3, classe 3^, consistenza 2,5 vani, superficie 46 mq, rendita Euro 193,67
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) Non presnti
• Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico con parcheggi sufficienti
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 economico [A3] di cui al corpo APPARTAMENTO

Il fabbricato in cui è posto l'immobile in oggetto è un nucleo di antica formazione sottoposto a ristrutturazione edilizia complessiva nell'anno 2004 con realizzazione di più unità immobiliari a destinazione residenziale. L'appartamento è posto al piano terra ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno completo di sanitari ed una camera. I pavimenti di tutti i locali sono in gres ceramizzato; Le pareti sono rivestite da intonaco civile tinteggiato con idropittura. I serramenti esterni sono in legno con vetro-camera protetti da persiane oscuranti in legno. Le porte interne sono tamburate e rivestite. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro generale posto all'ingresso. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas ubicata all'esterno; gli elementi radianti in alluminio. L'appartamento risulta in cattivo stato di conservazione con anche alcune parti di rivestimento del bagno mancanti come mancanza di piastrellatura paraschizzi nella zona cottura.

È posto al piano Terra
L'edificio è stato costruito nel Anteriormente al 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel 2004
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Scarso

Caratteristiche descrittive

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004/2005
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a Gas
Stato impianto	Da revisionare
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004/2005

Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	
Note ascensori o montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	
Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), Località/Frazione Vidalengo, P.zza San Giovanni, 3

Numero pratica: PE 58/2004 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Ristrutturazione
Presentazione in data 17/02/2004 al n. di prot. 4653
Abitabilità/agibilità in data 04/07/2005 al n. di prot. 19356

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), Località/Frazione Vidalengo, P.zza San Giovanni, 3
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), Località/Frazione Vidalengo, P.zza San Giovanni, 3

Strumento urbanistico Vigente:	**Piano Governo del Territorio**
Ambito:	Insediamenti di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	PdR art.80

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

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), Località/Frazione Vidalengo, P.zza San Giovanni, 3
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), Località/Frazione Vidalengo, P.zza San Giovanni, 3

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 21/07/2005 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.

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 16/02/2004 al 21/07/2005.
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

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), Località/Frazione Vidalengo, P.zza San Giovanni, 3

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, annotata, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 172000. Importo capitale: € 86000.

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), Località/Frazione Vidalengo, P.zza San Giovanni, 3

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: Nessuno

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: NN
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NN

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non Presenti
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
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: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), Località/Frazione Vidalengo, P.zza San Giovanni, 3

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	45,00	1,00	45,00
Totale		**45,00**		**45,00**

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso:
Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo:
Zona:
Tipo di destinazione:
Tipologia:
Superficie di riferimento:
Stato conservativo:
Valore di mercato min (€/mq):
Valore di mercato max (€/mq):

Accessori:

Accessori

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), Località/Frazione Vidalengo, P.zza San Giovanni, 3

- Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari comparabili tra loro. Attraverso la consultazione di fonti dirette, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori immobiliari, é stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario.

12.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - OMI - Osservatorio Immobiliare della Provincia di Bergamo - Agenzie Immobiliari - Indagini di Mercato;

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caravaggio (BG), Località/Frazione Vidalengo, P.zza San Giovanni, 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.000,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	45,00	€ 1.100,00	€ 49.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.500,00
Manutenzione detrazione di € 7500.00			€ -7.500,00
Valore corpo			€ 42.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso	45,00	€ 42.000,00	€ 42.000,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.000,00

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 42.000,00**

12.6. Regime fiscale della vendita

Allegati

allegato 1: CARTOGRAFIA
allegato 2: ELABORATI GRAFICI
allegato 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
allegato 4: DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Bergamo, 27/07/2026

L'Esperto alla stima
Arch. Lucio Mazza