

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 30/2026

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Daniele Pisu
Codice fiscale: PSIDNL66C03F704I
Partita IVA: 02502730167
Studio in: Via Castegnate 52 - 24030 Terno d'Isola
Telefono: 329-4847515
Fax: 329-4847515
Email: pisu@destudio.org
Pec: daniele.pisu@archiworldpec.it

Beni in **Urgnano (BG)**
Località/Frazione
Via Rocca 179

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento piano secondo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento al secondo piano	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Appartamento al secondo piano	4
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: Appartamento al secondo piano	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: Appartamento al secondo piano	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
Corpo: Appartamento al secondo piano	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: Appartamento al secondo piano	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: Appartamento al secondo piano	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	10
Adeguamenti e correzioni della stima	11
Prezzo base d'asta del lotto	11

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-05-2026 alle 11,40

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Daniele Pisu

Data nomina: 12-02-2026

Data giuramento: 12-02-2026

Data sopralluogo: 14-03-2026

Beni in Ugnano (BG)
Via Rocca 179

Lotto: 001 - Appartamento piano secondo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al secondo piano.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ugnano (BG) CAP: 24059, Via Rocca 179

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: x 1/1, foglio 24, particella 189, subalterno 703, indirizzo Via Rocca 179, piano 2, comune Ugnano, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5, superficie 60, rendita € 189,80

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie

Confini: Da nord in senso orario: via Rocca, mappale 7, altra u.i. e corte comune, altra proprietà

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

Verificata

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di edificio di antica formazione facente parte del centro storico del comune di Ugnano a brevissima distanza dalla Rocca Albani.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Castello Albani.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento al secondo piano**

Appartamento di limitate dimensioni facente parte dei fabbricati storici del nucleo di antica formazione

limitrofo alla c.d. "Rocca Albani". L'immobile è situato al secondo piano senza ascensore con accesso dalla scala comune ai piani terra e primo. E' il risultato del frazionamento di un precedente immobile. Esso è costituito da ingresso su un piccolo disimpegno, cucina, camera da letto e bagno. La c.d. veranda, frutto della chiusura (condonata) del portico antistante la cucina e con affaccio sul cortile interno, è stata trasformata in camera da letto mediante riduzione interna delle finestrate e dell'apertura di comunicazione con la cucina mediante inserimento di una porzione di tavolato con relativa porta. L'edificio ha visto il rifacimento del tetto che appare ad un primo limitato esame in buone condizioni. Internamente l'unità immobiliare eseguita denuncia una notevole carenza manutentiva, i serramenti con vetrocamera sono danneggiati e le persiane in legno versano in pessime condizioni. L'impianto elettrico, probabilmente conforme all'epoca della realizzazione, necessita di verifica/adeguamento. E' presente l'impianto del gas per l'alimentazione del piano cottura e di un eventuale generatore di riscaldamento. L'impianto termico a radiatori non dispone più della caldaia, pertanto l'unità non è riscaldata. Pavimenti, rivestimenti e porte seguono le cattive condizioni dell'insieme. Bagno e cucina dispongono di ACS da un boiler elettrico posto in bagno. Sono presenti alcune infiltrazioni provenienti dal tetto.

Superficie complessiva di circa mq **60,26**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: presumibilmente nel 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Come da descrizione, scadenti.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	presunta 2004
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a radiatori
Stato impianto	pessimo, senza generatore
Potenza nominale	non rilevabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



L'edificio visto da Via Rocca



la veranda vista dal cortile



Via Rocca

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 04/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Formazione veranda con finestra in sostituzione dell'esistente balcone coperto

Oggetto: Condonò edilizio

Presentazione in data 17/11/2004 al n. di prot. 13303

Rilascio in data 05/12/2005 al n. di prot. 13435

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 1886,59. Importo residuo: € 0,00

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Appartamento al secondo piano.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ugnano (BG) CAP: 24059, Via Rocca 179****4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Appartamento al secondo piano.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ugnano (BG) CAP: 24059, Via Rocca 179**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n°14 del 29/04/2025
Ambito:	Art. 27 Ambiti di valorizzazione dei "tessuti storici"
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi l'estratto allegato
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:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia
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 al secondo piano.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ugnano (BG) CAP: 24059, Via Rocca 179**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Riduzione delle dimensioni interne della finestra della veranda, riduzione dell'apertura dell'accesso alla veranda con inserimento di una porta a battente, mutazione della

destinazione d'uso da veranda a camera da letto. Rettifica della dimensione della finestra della cucina. Diversa posizione delle partizioni rispetto a quanto condonato, porzione di vano scale inglobato nella veranda.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Destinazione d'uso della veranda, modifiche interne della veranda e sua dimensione lato scale. Dimensione delle finestre e diversa posizione delle partizioni. Inserimento di una porta d'accesso alla "veranda"

Note: Conformità ricostituita nelle more della procedura

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

Note: Conformità catastale ricostituita nelle more della procedura

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/02/1992 al 21/09/2000. 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 21/09/2000 al 09/12/2004. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/12/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; 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 annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/02/1992 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/02/1992 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 120000000; Importo capitale: L. 60000000; Note: Annotazione per cancellazione totale il 05/09/2012 nn°38711/6285.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 01/07/1998 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/07/1998 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 39100000; Importo capitale: € 23000000; Note: Annotata per cancellazione totale il 05/09/2012 a Bergamo nn°38710/6284.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 09/12/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 60000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione cancellata il a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 09/12/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/11/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000; Importo capitale: € 60000; Note: Comunicazione n°8498 del 11/12/2025 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/12/2024. Cancellazione totale eseguita in data 11/12/2025.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 19/01/2026 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/01/2026 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 14/12/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/01/2025 ai nn. OMISSIS;

Annotata di cancellazione in data 27/11/2025 RG 65842 RP 6656.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al secondo piano

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 al secondo piano
Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Rocca 179

-

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -.

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: -.

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: Appartamento al secondo piano

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Camera	sup lorda di pavimento	19,41	1,00	19,41
Disimpegno	sup lorda di pavimento	2,85	1,00	2,85
Bagno	sup lorda di pavimento	4,76	1,00	4,76
Cucina	sup lorda di pavimento	19,77	1,00	19,77
Camera (veranda)	sup lorda di pavimento	13,47	1,00	13,47
		60,26		60,26

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: 2/2025

Zona: Urganano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nessuna possibilità

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

Viene utilizzato il criterio di stima per comparazione di beni simile della zona e coefficienti di valutazione e merito

12.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, OMI;

Uffici del registro di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Principali network immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 750-1000€/mq.

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento al secondo piano. Abitazione di tipo economico [A3]****Urganano (BG), Via Rocca 179**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.895,77.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Camera	19,41	€ 927,00	€ 17.993,07
Disimpegno	2,85	€ 927,00	€ 2.641,95
Bagno	4,76	€ 927,00	€ 4.412,52
Cucina	19,77	€ 927,00	€ 18.326,79
Camera (veranda)	13,47	€ 927,00	€ 12.486,69

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 55.861,02
per condizioni inferiori all'ordinarietà detrazione del 25.00%	€ -13.965,26
Valore Finale	€ 41.895,77
Valore corpo	€ 41.895,77
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 41.895,77
Valore complessivo diritto e quota	€ 41.895,77

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al secondo piano	Abitazione di tipo economico [A3]	60,26	€ 41.895,77	€ 41.895,77

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.284,36

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.532,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 32.079,41

Valore diritto e quota € 32.079,41

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **32.079,40**

30-03-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Daniele Pisu