



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 113/2025



PROMOSSA DA

CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



## PERIZIA DI STIMA via G. Marconi n.12 Comune di Verdello



**Esperto alla stima:** Arch. Viviana Milesi  
**Codice fiscale:** MLSVVN59H47A794Y  
**Partita IVA:** 0148992016  
**Studio in:** via Strada alla Trucca 135 - 24128 BERGAMO  
**Telefono:** 3382168613  
**Email:** milesi.viviana.arch@gmail.com  
**Pec:** vivianamilesi@archiworldpec.it



Beni in **Verdello (BG)**  
Località/Frazione  
via Guglielmo Marconi n.12

## INDICE

Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: A.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE.....	4
Corpo: A.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	6
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	7
Corpo: A.....	7
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	7
Corpo: A.....	7
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	8
Corpo: A.....	8
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	8
Corpo:.....	8
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	8
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	8
Corpo: A.....	9
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	10
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	10
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	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. LUCA VERZENI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 15-07-2025 alle 10:40

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Esecutato:** [REDACTED]

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Viviana Milesi

**Data nomina:** 09-04-2025

**Data giuramento:** 10-04-2025

**Data sopralluogo:** 20-05-2025

## Cronologia operazioni peritali:

**Data Ispezione catastale** 24-04-2025

**Data Presentazione Istanza per errata informatizzazione della planimetria catastale** 24-04-2025 presente in banca dati

**Data Ricerca cartacea presso l'UTE** 12-05-2025

**Data Istanza per richiesta di corretta informatizzazione in banca dati della planimetria Verdello esistente in Busta 512D prot.3905 del** 12-05-2025

**Data di avvenuta correzione in banca dati della scheda catastale** 20-05-2025

**Data Ispezione ipotecaria, note e trascrizioni** 28-04-2025

**Data Richiesta di accesso agli atti Comune di Verdello prot.4920 del** 03-05-2025

**Data Restituzione/visione pratiche edilizie presso l'Ufficio tecnico comunale** 30-05-2025

**Data** 12-06-2025 note dall'Amministratore per la Gestione Condominiale: bilancio consuntivo e preventivo e verbale di assemblea ordinaria del 16-01-2025

**Data Rilievo per redazione di variazione catastale** 05-06-2025 e 12-06-2025

**Data** 16-06-2025 Istanza per variazione catastale DOCFA non accettata con la richiesta di "indicare con il testo "vano ascensore comune" l'ingombro adiacente l'ingresso, considerato che sulla planimetria in banca dati del 25.05.2000 non è ben rappresentato, specificare in relazione che in detta planimetria agli atti è rappresentata erroneamente e che pertanto trattasi di vano ascensore comune e non di parte esclusiva del sub.703"

**Data** 20-06-2025 Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione Catastale - DOCFA

Beni in **Verdello (BG)**  
via Guglielmo Marconi n.12

**Lotto: 001**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Guglielmo Marconi n.12**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] nato in [REDACTED] **Diritto**

di: Proprietà' per 1/1, foglio 9, particella 1184, subalterno 730, indirizzo via Guglielmo Marconi n.12, piano T, comune Verdello, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3, superficie mq 63, rendita € 201,47

**Derivante da:** Atto del 27/12/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 5625 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 46602.1/2007 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 02/01/2008

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):**

Sull'atto di compravendita non sono indicati i millesimi di proprietà di parti comuni

**Confini:** Parti comuni: atrio e vano ascensore condominiale; a.u.i.; cortile condominiale; a.u.i.

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

La corrispondenza iniziale dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento è corretta, variata con pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: //.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi di vicinato, ufficio postale e farmacia (ottima distanza tra 50 e 200 m), Carrefour market (ottima distanza 350 m), Scuola Media e Scuola Media Don Milani (ottima distanza 190 m e 210 m), Scuola dell'Infanzia e Nido (ottima distanza 200 m), Servizi bancari (ottima distanza 50 m)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Dalmine e Stezzano 5 km; Bergamo 10.8 km; Treviglio 11 km; Brembate 8 km; Trezzo sull'Adda 11 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Territorio in pianura posto tra i Fiumi Brembo e Serio. Importante è il Parco Gambarini, una oasi verde nel cuore di Verdello.

**Attrazioni storiche:** Chiesa Parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo; Santuario di S.M. Annunciata del VII sec.; Museo del Territorio dedicato alla civiltà contadina.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria BG-MI (via Treviglio RE\_2 Tre 1 km, Bergamo-Verdello-Treviglio linea F - SAI Treviglio 1.5 km, Aeroporto Caravaggio - Orio al Serio circa 12 km

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

In condominio di sei piani residenziali e un piano terra a negozi, avente doppio ingresso uno dalla via Marconi e l'altro dalla SP 42, è ubicato l'appartamento oggetto della procedura esecutiva, sito al piano terra avente due accessi: uno dall'atrio condominiale e l'altro dall'area di pertinenza del condominio sita ad ovest; tale area seppur condominiale viene utilizzata come piccolo spazio all'aperto dell'appartamento delimitato da fioriere. L'appartamento è composto da pranzo con angolo cottura, camera da letto, servizio igienico con lavatrice e altro vano con ingresso dall'atrio condominiale privo di areazione e illuminazione diretta e naturale.

Superficie complessiva di circa mq **63,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1184 sub.730; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** L'appartamento così come il fabbricato residenziale hanno mantenuto le caratteristiche costruttive e le finiture dell'anno di costruzione.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento, che ha mantenuto la matrice originaria, risulta avere i requisiti minimi appena sufficienti: non si riscontrano recenti interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sia per le finiture interne che per gli impianti che non rispettano la normativa vigente, si rileva che non è presente l'impianto di riscaldamento e, sul muro perimetrale del vano ascensore, sono passanti e a vista alcuni tubi condominiali. L'appartamento è anche privo di campanello, come relazionato dall'amministrazione condominiale, non è mai stato predisposto un collegamento tra l'appartamento e la pulsantiera dei campanelli esterni condominiali.

In merito ai requisiti di sostenibilità energetica, considerato l'anno di costruzione, è ipotizzabile una insufficienza nel comportamento antisismico e nell'isolamento termoacustico in relazione alla più recente normativa vigente.

Le fotografie allegate descrivono bene l'ubicazione, la tipologia e i materiali in essere sia del fabbricato residenziale che dei beni in oggetto.

#### Varie

Il fabbricato residenziale con negozi al piano terra ha le seguenti caratteristiche costruttive:

struttura portante formata da pilastri c.a., con fondazioni continue formate da travi rovesce in conglomerato cementizio armato per i pilastri perimetrali, a plinto isolato sempre in conglomerato cementizio, mentre con fondazioni continue per i muri portanti del vano scala e dell'ascensore. I pilastri sono coronati ad ogni piano da travi longitudinali e trasversali in c.a. in spessore di solaio. Sulle travi sono impostati i solai di tipo misto con travetti gettati in opera.

I tamponamenti perimetrali sono in latero cemento; le scale, il vano ascensore e i balconi sono in c.a. incastrati a sbalzo nei muri di ambito. La copertura del tetto è in tegole con gronda in c.a. e le facciate sono intonacate.

#### FINITURE INTERNE APPARTAMENTO

Pavimenti: tutto l'appartamento ha ceramica dim. 30x30 colore chiaro posata in diagonale e fugata; solamente metà del pavimento del bagno ha ceramica dim. 20x20 colore azzurro.

Rivestimenti: servizio igienico con lavanderia, ceramica dim. 20x20 h. 204 colore bianco con toro di colore rosso alla penultima fila; si rileva che la parete attrezzata a cucina non ha rivestimento.

Zoccolino: di legno (dove esistente).

Intonaco: a tempera bianca per pareti e soffitto. Si precisa che il soffitto è costituito da un ribassamento in cartongesso con faretti incassati; ulteriormente ribassato nell'area cottura.

Serramenti interni: porte di legno tamburato (solo per camere da letto e servizio igienico).

Serramenti esterni: porta di legno con sopraluca per l'ingresso dall'atrio condominiale; porta a doppio battente in ferro e vetro per l'ingresso dall'area esterna condominiale; tre finestre in pvc con inferriate; oscuramento con tende interne di stoffa (solamente i vani a cucina/pranzo, camera da letto e servizio igienico hanno areazione naturale, il vano ingresso (dall'atrio condominiale) e guardaroba non ha nessun affaccio).

Servizio igienico: lavabo, vaso, bidet, doccia e lavatrice; tutti i sanitari sono in vitreus china e le rubinetterie sono cromate.  
 All'interno del bagno è presente un gradino dove sono posti vaso, bidet e doccia, allineato al gradino è presente il telaio di una porta che è stata tolta e che probabilmente delimitava l'antibagno con lavabo e lavatrice.  
 Boiler: di accumulo per acqua calda (non esiste l'impianto di riscaldamento).  
 Impianti: sono presenti tutti gli altri impianti che, allo stato di fatto, non rispettano la normativa vigente.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Nel servizio igienico è presente un boiler ad accumulo per acqua calda e non è presente l'impianto di riscaldamento.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 315/1963

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/07/1963 al n. di prot. 3087

Rilascio in data 03/04/1964 al n. di prot. 2398

Abitabilità/agibilità in data 20/04/1966 al n. di prot. 1593

NOTE: E' allegata alla Licenza Edilizia un certificato del 12-06-1972 con comunicazione di Inizio lavori in data 06-04-1964 e di fine lavori in data 17-02-1966.

#### Numero pratica: 1070/1988

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sistemazione dei servizi igienici e modifiche di aperture al P.T.

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 17/06/1988 al n. di prot. 3000

Rilascio in data 16/09/1988 al n. di prot. 3000

Abitabilità/agibilità in data 14/04/1989 al n. di prot.

NOTE: La pratica edilizia autorizzata riguarda due unità immobiliari inerenti una nuova distribuzione interna dell'unità immobiliare a confine, la realizzazione di due bagni e relative due nuove finestre; precisando che un bagno e una finestra si riferiscono all'abitazione pignorata.

#### Numero pratica: 1149/1989

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: cambio di destinazione d'uso da negozio a laboratorio - studio fotografico

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/09/1988 al n. di prot. 4490

Rilascio in data 28/04/1989 al n. di prot. 4490

#### Numero pratica: 264/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n. 47)

Per lavori: demolizione parziale di muro per formazione di una porta (lato atrio condominiale)

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 17/02/1995 al n. di prot. 1033

Numero pratica: 351/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: modifiche interne e cambio di destinazione d'uso in abitazione

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/10/2000 al n. di prot. 5868

NOTE: Comunicazione di inizio lavori in data 13-11-2000; nella pratica edilizia non è allegata la Comunicazione di fine lavori ed eventuale Agibilità.

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Guglielmo Marconi n.12

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni all'appartamento, in difformità con la concessione edilizia autorizzato con DIA 351/2000 per realizzazione di monolocale.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: sanatoria per nuovi tavolati che suddividono lo spazio interno; verifica dei rapporti aeroilluminanti RAI e conformità degli impianti

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione	€ 1.032,00
Competenze professionali per regolare l'abuso edilizio	€ 1.000,00
Diritti di Segreteria	€ 150,00
<b>Totale oneri: € 2.182,00</b>	

Note: E' necessario verificare lo Stato Legittimo dell'unità immobiliare pignorata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Durante i sopralluoghi la scrivente ha potuto verificare palesi difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato.

Note generali: Dalle pratiche edilizie visionate si evidenzia come il sedime dell'attuale appartamento ha avuto nel tempo diversi cambi di destinazione d'uso ed interventi edilizi. La prima Licenza Edilizia risale al 1964 per nuova costruzione del fabbricato residenziale con negozi al piano terra, dagli allegati elaborati grafici l'unità immobiliare risulta essere un vano presumibilmente "deposito"; nel 1989 è stata rilasciata una C.E. con contributo per opere interne e cambio di destinazione d'uso da negozio a studio fotografico e nel 2000 è stata rilasciata la D.I.A. per opere interne e cambio di destinazione d'uso da studio fotografico ad appartamento.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Guglielmo Marconi n.12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.38 del 16-10-2024
Zona omogenea:	R1 - ambito a prevalente destinazione residenziale da consolidare o riqualificare
Norme tecniche di attuazione:	art.35 Ambiti a prevalente destinazione residenziale da consolidare o riqualificare - R1 TITOLO 3. DISCIPLINA URBANISTICA CAPO 1. DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40 mq/mq o esistente, se superiore
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	H. 10,50 m o esistente, se superiore

Altro:

Si tratta, in prevalenza, di aree di recente realizzazione nelle quali l'edificazione è sostanzialmente consolidata ma al cui interno si rilevano ancora elementi di porosità rappresentati dai lotti liberi.... Modalità di intervento: sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Guglielmo Marconi n.12**

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

**Note:** Si dichiara la conformità catastale a seguito di avverta variazione catastale per corretta identificazione del bene in oggetto; la scheda catastale esistente del 25-05-2000 risultava essere completamente difforme tra quanto autorizzato e realizzato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 01/12/2000 al 27/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 01/12/2000, ai nn. 28260; trascritto a Bergamo, in data 06/12/2000, ai nn. 46964/34466.

**Note:** Da potere di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 27/12/2007, ai nn. 5625/2975; trascritto a Bergamo, in data 31/12/2007, ai nn. 81021/46602.

**Note:** Da potere di [REDACTED]

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI:** Risulta completa la trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Todde Giovanni in data 27/12/2007 ai nn. 5626/2976; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/12/2007 ai nn. 81022/21188; Importo ipoteca: € 208.000; Importo capitale: € 104.000; Note: Grava su Verdello, Foglio 9, Particella 1184 sub.730.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]. Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 25/03/2025 ai nn. 1902 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/03/2025 ai nn. 15482/11007; Grava su Verdello, Foglio 9, Particella 1184 sub.730.

**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 economico [A3] sito in Verdello (BG), via Guglielmo Marconi n.12**

il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico e affrancazione da tali pesi.

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 524,41.**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:** - € 2.807,34.

Con riferimento alla nota esplicativa della gestione condominiale ricevuta dall'amministratore le spese condominiali scadute alla data della perizia sono di € 2.807,34 dell'anno precedente.

Esercizio ordinario 2024/2025 - [REDACTED] preventivo di gestione -524,41 euro

Saldo fine esercizio precedente -2.807,34 euro.

Saldo preventivo -3.331,75 euro

Le rate condominiali sono sei, così ripartite: 30-01-2024; 28-02-2025; 30-03-2025; 30-04-2025; 30-05-2025; 30-06-2025.

Dal verbale dell'assemblea ordinaria condominiale del 16-01-2025 si rileva che sono stati programmati dei lavori che non riguardano le proprietà site al piano terra.

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):**

Con riferimento ai dati della gestione amministrativa i millesimi del sig. [REDACTED] sono 15,55.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

- Si rileva che l'ingresso dell'appartamento dall'atrio condominiale è alla quota del marciapiede/via Marconi quindi è possibile accedervi senza nessun ausilio, mentre l'ingresso dall'area condominiale risulta avere un gradino così come il bagno interno. Non risultano essere presenti percorsi esclusivi e/o accessori dedicati all'accessibilità per persone con disabilità motorie o sensoriali.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non sono presenti dotazioni condominiali e/o particolari vincoli.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** //**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:**

Non vi sono vincoli di prelazione dello Stato ex D.LGS. 42/2004.

**Avvertenze ulteriori:** Non sono state rilevate cause in corso o la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale calcolata al lordo delle murature interne ed esterne e calcolata alla metà di quelle confinanti, comprensiva delle pertinenze, è stata ricavata dal rilievo eseguito per redigere la redazione di variazione catastale - DOCF, comparata con gli elaborati grafici allegati alle Pratiche Edilizie depositate c/o l'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Verdello.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00
		<b>63,00</b>		<b>63,00</b>

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**

Trattasi di unico bene immobile

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

La valutazione viene svolta analiticamente con metodo di comparazione, sulla base delle superfici rilevate, in relazione al valore venale unitario corrente all'epoca della stima, tenendo conto i valori di mercato di unità similari.

Per la valutazione del bene pignorato si considera le caratteristiche costruttive, la destinazione d'uso originaria e attuale, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione in zona centrale quindi provvista di tutti i servizi; tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia che necessitano di manutenzione straordinaria, verificato con le Agenzie Immobiliari della zona, il Listino Immobiliare e la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI per immobili della stessa tipologia e condizioni.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Verdello

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
Tecnocasa; Immobiliare.it; Re/Max; Mercato Immobiliare

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Quotazioni mercato immobiliare residenziale a maggio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.487 al metro quadro.  
Secondo i dati dell'OMI, il valore medio con stato conservativo normale: PER LE abitazioni civili è tra 1.250 €/mq e 1.650 €/mq; per gli appartamenti di tipo economico è tra 750 €/mq e 1.050 €/mq;

Altre fonti di informazione:  
Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Bergamo e Provincia e altre pubblicazioni specializzate.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo economico [A3]  
Verdello (BG), via Guglielmo Marconi n.12**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 53.550,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	63,00	€ 850,00	€ 53.550,00
<b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>			<b>€ 53.550,00</b>
Valore corpo			€ 53.550,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.550,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	63,00	€ 53.550,00	€ 53.550,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 5.355,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 2.807,34

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.182,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

€ 43.205,66

Valore diritto e quota

€ 43.205,66

## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 43.205,66

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Allegati

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## PRATICHE EDILIZIE

- Licenza Edilizia n.315/1963 intestata a [REDACTED] per nuova costruzione abitazione civile con negozi al PT con elaborati grafici di progetto

- Dichiarazione di Agibilità del 20-04-1966 (ex abitabilità)

- Certificazione in data 12-06-1972 di inizio e fine lavori

- C.E. n.1070 del 16-09-1988 intestata a [REDACTED] per sistemazione dei servizi igienici e modifiche aperture PT con elaborati grafici di progetto

- Domanda Certificato di Agibilità in data 23-01-1989 e Certificato di Agibilità rilasciato il 14-04-1989 (solo per le opere eseguite)

- Richiesta di C.E. in data 23-09-1988

- C.E. n.1149 del 28-04-1989 intestata a [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso da negozio a laboratorio (studio fotografico) con elaborati grafici di progetto

- Art.26 n.264 del 17-02-1995 intestata a [REDACTED] per demolizione parziale di muro e formazione di una porta (ingresso dall'atrio condominiale) con elaborato grafico di progetto

- D.I.A. n.351 prot.5868 del 23-10-2000 intestata a [REDACTED] per modifiche interne con conseguente cambio di destinazione d'uso da negozio/studio ad abitazione con elaborati grafici di progetto e comunicazione di inizio lavori

## PRATICHE CATASTALI N.C.E.U.

- Estratto mappa

- Ricevuta di avvenuta variazione DOCFA del 20-06-2025

- Scheda catastale appartamento del 19-06-2025 prot. BG0175181

- Visura catastale per immobile del 20-06-2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Scheda catastale del 25.05.2000 (in banca dati prima della variazione catastale)
- U.T.E. istanza del 12.05.2025 per errata informatizzazione della scheda catastale in banca dati
- Scheda catastale presente in banca dati in data 24-04-2025

**PRATICHE ISPEZIONI IPOTECARIE**

- Elenco sintetico delle formalità

20-06-2025



L'Esperto alla stima  
**Arch. Viviana Milesi**

