



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 274/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Lorenza Marcella Berto
Codice fiscale: BRTLNZ63L62A940Q
Studio in: Via Scuole 17 - 24047 Treviglio
Telefono: 348-3840132
Email: arch.lorenzaberto@tiscali.it
Pec: lorenza.berto@geopec.it



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	8
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	11
Corpo:	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: APPARTAMENTO	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: APPARTAMENTO	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi	14
Adeguamenti e correzioni della stima	14
Prezzo base d'asta del lotto	14
Regime fiscale della vendita	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-12-2025 alle 11.20

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervento: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Legale Creditore Intervento: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lorenza Marcella Berto

Data nomina: 08-09-2025

Data giuramento: 10-12-2025

Data sopralluogo: 24-09-2025

Cronologia operazioni peritali: L'esperto, al fine di rispondere in maniera esaustiva alle numerose richieste e quesiti contenuti nel mandato, ha di fatto iniziato le numerose operazioni peritali nel mese di Settembre 2025 ed hanno avuto il seguente calendario: In data 10 Settembre 2025, l'Esperto prestava giuramento, in seguito scaricava dal sito del Tribunale di Bergamo i documenti in atti, per esaminarli ai sensi dell'art. 567 CPC; In data 11/09/2025 si provvedeva ad ottenere visure e schede catastali; in data 24 Settembre mi recavo presso gli immobili sottoposti ad esecuzione alla presenza del Custode, in quella data le operazioni peritali non si sono svolte, in quanto nessuno apriva l'immobile che risultava occupato. Con il Custode si fissava nuovo sopralluogo. In data 02/10/2025 le operazioni peritali si svolgevano regolarmente alla presenza del Custode e della Sig.ra affittuaria dell'immobile; in data 11/09/2025 presentavo richiesta di accesso agli atti al Comune di Cologno al Serio; in data 13 Ottobre 2025 l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cologno al Serio effettuava le ricerche relative alla regolarità urbanistica ed edilizia; il 13/10/2025 la documentazione mi veniva consegnata, verificavo la documentazione per la regolarità edilizia trovando riscontro all'immobile oggetto di procedura. In data 11/09/2025 si presentava richiesta copia atto al Notaio ed al che mi inviavano copie degli stessi (atto del 11/12/2009 rep.72849 ed atto del 30/01/2015 rep.30498). In data 25/09/2025 si presentava istanza all'AGE per verifica contratti d'affitto. Si presentava istanza in data 25/09/2025 all'ill.mo sig. Giudice per segnalare la mancata accettazione di eredità, lo stesso, in data 06/11/2025 invita il perito a proseguire nelle operazioni peritali e conferma l'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per il 18/12/2025 ore 11,20.



Beni in Cologno Al Serio (BG)
Via san Rocco,4



Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, VIA SAN ROCCO,4

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

quota di piena proprietà 1/2

quota di piena proprietà 1/2, foglio 8, particella 8932, subalterno 11, scheda catastale PRESENTE, indirizzo Via San Rocco,4, piano TERRA, comune COLOGNO AL SERIO, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 Vani, superficie mq. 82,00, rendita € 413,17

Derivante da: Costituzione del 13/10/2008 Pratica n. BG0340404 in atti dal 13/10/2008 COSTITUZIONE (n. 3828.1/2008)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono riportati in atto

Confini: Coerenze partendo da Nord in senso orario: Proprietà di terzi, MAPPALE 8923 SUB. 12, MAPPALE 8923 SUB. 4, MAPPALE 8923 SUB. 2, MAPPALE 8923 SUB. 3 E SUB.7

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale 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.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Urgnano, Spirano, Ghisalba, Martinengo, Morengo, Brignano G. D'Adda, Romano di L., Treviglio .

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Serio con i suoi fontanili e sentieri, e il Parco della Rocca e il Museo Contadino.

Attrazioni storiche: borgo fortificato con il castello e la rocca, Castel Liteggio .

Principali collegamenti pubblici: autobus M T20 linea Crema fermata 700 mt., autobus M T20 U Linea Ber-

gamo Fermata a 1,5 km., stazione R4 trenord Morengo km.5,6, stazione Romano di Lombardia km. 7,10

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO**

L'immobile in cui è posizionato l'appartamento è stato realizzato nei primi anni duemila. Il complesso si compone di undici unità servite da un corpo scala, è composto di tre piani fuori terra con un piano interrato. L'appartamento, è nella parte centrale dell'edificio che ha una configurazione a corte, composto da undici unità residenziali. Ai piani fuori terra, si trovano le abitazioni, mentre al piano seminterrato si trovano le cantine ed i posti auto. L'area al piano terra è destinata a verde privato. L'Appartamento posizionato al piano terra, si sviluppa su un piano, non ha cantina e neanche posto auto. Il condominio NON è dotato di ascensore. L'appartamento, con ingresso indipendente dal camminamento comune è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno che conduce alla zona notte, bagno, due stanze da letto, completano la proprietà un giardino posizionato sul retro con accesso dalle stanze da letto, ed un più ampio giardino sul fronte principale. L'edificio ha forma regolare: composto da 11 unità abitative distribuite su 3 piani. L'ingresso pedonale avviene dalla corte comune con accesso pedonale e carraio da via San Rocco. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, la copertura è a doppia falda. Le aperture esterne sono in legno con vetro doppio con chiusure esterne in persiane in legno, la porta di ingresso è Blindata. Il complesso è recintato Soglie davanzali e contorni finestre sono in marmo. L'appartamento è libero su due lati (est ed ovest)

Superficie complessiva di circa mq **178,93**

E' posto al piano: **TERRA**

L'edificio è stato costruito nel: **2008**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2,70 MT.**

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile complessivamente è in stato di manutenzione discreto, lo stato delle finiture rivelano l'età dell'immobile. I materiali sono di qualità "discreta" nelle finiture dei pavimenti, serramenti, impianti. Le porte interne sono tamburate, i serramenti sono in legno con vetro doppio, la porta d'ingresso è blindata. L'impianto termico ed acqua calda sanitaria è autonomo, i terminali sono termosifoni in alluminio la caldaia è posizionata nell'apposito cassone all'esterno dell'abitazione. Dall'ingresso si accede al soggiorno, la cucina è posizionata in un unico locale dedicato. Un disimpegno conduce alla zona notte, abbiamo poi un bagno di buone dimensioni e due stanze da letto. L'appartamento è in discrete condizioni di manutenzione, le persiane esterne in legno hanno bisogno di un intervento di manutenzione così come il pannello esterno della porta blindata; l'appartamento è dotato di impianto di condizionamento ad aria con split posizionato nella zona giorno. I pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: gres porcellanato condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Blindato

	accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Impianti	
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: split diffusori: split condizioni: sufficienti
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	termoautonomo
<i>Stato impianto</i>	discreto
<i>Potenza nominale</i>	<35 kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2007
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI



soggiorno



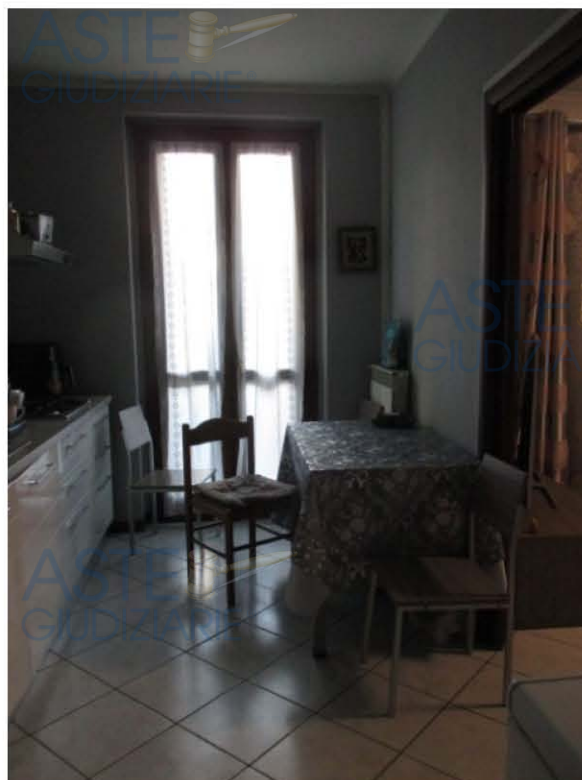
bagno



stanza



stanza matrimoniale



cucina

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 06/11244 DEL 18/07/2006 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività sostitutiva del permesso di costruire per interventi di cui alla successiva tabella A

Per lavori: DI REALIZZAZIONE COMPLESSO RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/07/2006 al n. di prot. 11244

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2008 al n. di prot. 18104

NOTE: Non si rileva il rilascio ma scheda di verifica della pratica è completa della richiesta di documenti integrativi.

Numero pratica: 08/11737 del 02-05-2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: SPOSTAMENTO DI TAVOLATI DIVISORI INTERNI

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/05/2008 al n. di prot. 11737

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, VIA SAN ROCCO,4

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzato tavolato divisorio per vasca da bagno nel locale bagno;

Porta d'accesso tra soggiorno e locale cucina di dimensioni maggiori rispetto l'autorizzato

Regolarizzabili mediante: CILA postuma

Descrizione delle opere da aggiornare: Realizzato tavolato divisorio per vasca da bagno nel locale bagno; Porta

d'accesso tra soggiorno e locale cucina di dimensioni maggiori rispetto l'autorizzato

Oneri di regolarizzazione	
CILA POSTUMA	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, VIA SAN ROCCO,4

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.7 del 05/02/2018
Zona omogenea:	CITTA' CONSOLIDATA
Norme tecniche di attuazione:	È un ambito consolidato, caratterizzato da una presenza residuale di edificabilità e nel quale il Piano delle regole si attua mediante P. di C. o S.C.I.A., ad esclusione delle aree considerate nelle successive prescrizioni particolari. Comprende comparti residenziali, non rientranti nel centro storico, privi di valore ambientale, che sono già da lungo tempo edificati e vanno considerati suscettibili di completamento. In questa rielaborazione vengono disciplinati in maniera unitaria, individuando un indice medio fra quelli risultanti dal precedente PRG. Tipo di intervento ammesso: Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia Modalità d'intervento Si attua mediante P. di C. o S.C.I.A. Tipo di intervento ammesso: Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio Nuova costruzione Modalità d'intervento Si attua mediante P. di C. o S.C.I.A., o permesso di costruire convenzionato per l'individuazione delle aree pubbliche di cui al Piano dei Servizi in caso di interventi con lotti superiori a 1.500 mq per i quali comunque viene ammessa una maggiorazione dell'edificabilità del 15% di cui la metà con acquisizione di diritti edificatori. Destina-

	zioni d'uso non ammissibili Destinazioni produttive b1 – b2 – b4 – b5 – b6 – b7 Destinazioni commerciali c2 - c3 – c4 Destinazioni agricole f1 – f2- f3 - f4 – f5 Disposizioni per la riqualificazione sismica ed energetica dei condomini Si applicano le disposizioni di cui all'art. 26 PGT 08 del Comune di Cologno al Serio (BG) n1_NT Piano delle Regole PAG. 51 Nelle aree libere è ammessa nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti limiti: Indici e parametri Indice privato = 0,4 mq/mq Sf Rc 40% Sf H = 9,50 metri Verde ecologico privato 1/8 della Sf 1 albero ogni 60 mq Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. nt pr 11 Qualora l'intervento risulti compreso fra quelli descritti all'art. 3 del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7 (invarianza idraulica ed idrologica) dovrà essere prodotta dimostrazione del rispetto dei requisiti previsti dal citato regolamento. Prescrizioni particolari: Per l'ambito, individuato con il n. 35 della variante parziale al PGT (si veda tavola "Localizzazione ambiti interessati dalla variante parziale al PGT"), l'intervento dovrà provvedere a un corretto inserimento ambientale soprattutto nelle parti adiacenti con il territorio agricolo, con la possibilità di valorizzare e realizzare reti ecologiche a valenza paesistico ambientale. In riferimento all'osservazione n. 8 presentata in data 29.11.2010 con numero di protocollo 16661, e accolta all'interno della variante parziale al PGT approvata con delibera CC n.4 del 26.01.2011, per la porzione di territorio (come indicato nell'osservazione presentata), contraddistinta catastalmente con il mappale 3283, ad avvenuta demolizione del fabbricato accessorio viene attribuita un'edificabilità definita pari a 220 mq di SIp secondo lo schema presentato nell'osservazione.
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:	0,4MQ./MQ
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,50 MT.
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 civile [A2] sito in Cologno Al Serio (BG) CAP: 24055, VIA SAN ROCCO,4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel locale bagno si rileva la realizzazione di tavolato a delimitazione vasca da bagno; nelle due stanze si rileva la presenza di un cassonetto, la posta di accesso alla cucina dal soggiorno è di dimensioni maggiori a quanto rappresentato.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA in variazione

Descrizione delle opere da aggiornare: Nel locale bagno si rileva la realizzazione di tavolato a delimitazione vasca da bagno; nelle due stanze si rileva la presenza di un cassonetto, la posta di accesso alla cucina dal soggiorno è di dimensioni maggiori a quanto rappresentato.

Note: Il perito provvede all'aggiornamento della scheda catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **04/10/2006**. 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 proprietario/i ante ventennio al **04/10/2006**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/10/2006 al 11/12/2009. 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 11/12/2009 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/12/2009 al 30/01/2015. 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 30/01/2015 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? NO: Non si rileva accettazione denunciata successione nato a Cologno Al Serio (BG) in data 25 giugno 1936 C.F. GRVGDU36H25C894D per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà immobili NCT Foglio 9 Particella 3050, NCT Foglio 9 Particella 3060, NCT Foglio 9 Particella 4334, e deceduto in data 22 novembre 1989.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 31/12/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 273600; Importo capitale: € 152000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: art.77 del dpr602 del 1973; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/01/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 54922,64; Importo capitale: € 27461,32.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Ipoteca conc.amministrativa/riscossione-ruolo e avviso di debito esecutivo annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: accertamento; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 21/04/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 280303,38; Importo capitale: € 170151,69.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Uff.Giud. Tribunale di Bergamo iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/07/2025 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 civile [A2] sito in , VIA SAN ROCCO,4

non sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1000,00.

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: 1405,64.

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non sono riportati i millesimi di proprietà nell'atto di acquisto**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 vi sono Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004**Avvertenze ulteriori:** L'amministratore con comunicazione del 22/10/2025 dichiara che non vi sono spese di natura straordinaria di notevole entità deliberate dall'assemblea e non vi sono procedimenti o liti giudiziarie in corso né tra il condominio e i condomini né con terzi estranei.**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: APPARTAMENTO****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	73,53	1,00	73,53
Giardino	sup lorda di pavimento	105,40	0,10	10,54
		178,93		84,07

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: 01-2025

Zona: centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1600

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nell'interesse della procedura è opportuno vendere gli immobili in un unico lotto

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2025 per l'importo di euro 550,00 con cadenza mensile

Registrato a Bergamo 1 il 09/07/2025 ai nn.007020-SERIE 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/05/2029

Data di rilascio: 30/05/2029

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di COLOGNO AL SERIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa, Remax Orange, Essecicase, Vendo Affitto Permuto, Colleoni Studio Immobiliare, Simplex Domus, studio Imbar;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): A Ottobre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.749 al metro quadro, con un aumento del 10,28% rispetto a Ottobre 2024 (1.586 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cologno al Serio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2025, con un valore di € 1.749 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.546 al metro quadro.;

Altre fonti di informazione: immobiliare.it; il borsino immobiliare; idealista.it; Listino prezzi degli immobili Bergamo e provincia, Osservatorio immobiliare Tecnocasa...

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2]

Cologno Al Serio (BG), Via san Rocco,4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 117.698,00.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati com-pravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	73,53	€ 1.400,00	€ 102.942,00
Giardino	10,54	€ 1.400,00	€ 14.756,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.698,00
Valore Finale			€ 117.698,00
Valore corpo			€ 117.698,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 117.698,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 117.698,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo civile [A2]	84,07	€ 117.698,00	€ 117.698,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 17.654,70
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.405,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 96.138,30
Valore diritto e quota	€ 96.138,30

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si	€ 96.138,30
--	--------------------

trova:

12.6 Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita Vendita di fabbricati abitativi da impresa di costruzione con agevolazione prima casa , acquisto costruito da oltre cinque anni IVA 4%. Il regime di reverse charge non subisce modifiche per cui l'acquirente titolare di Partita IVA (altrimenti il reverse non si applica alle persone fisiche) e non il venditore si dovrà emettere autofattura e liquidare conseguentemente l'IVA. Per vendite effettuate entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione si dovrà corrispondere l'IVA al 10% per la cessione di fabbricato anche in corso di costruzione classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1,A/8, e A/9; L'edificio è realizzato da più di cinque anni.

Allegati

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE
3. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
4. STRALCIO PGT
5. ATTO DI PROVENIENZA
6. CONTRATTO DI LOCAZIONE
7. SPESE CONDOMINIALI
8. DIFFORMITA'
9. VARIAZIONE CATASTALE

12-11-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Lorenza Marcella Berto

