



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 3/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS



CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Ing. Bruno Colleoni
Codice fiscale: CLLBRN54P08B434Z
Studio in: Piazza S. Vittore 41 - 24040 Bottanuco
Telefono: 03519961418
Email: ing.colleoni@cheapnet.it
Pec: bruno.colleoni@ingpec.eu



Beni in **Verdello (BG)**
Via Gaetano Donizetti n. 14

INDICE**Lotto: 001 - Abitazione su due piani**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Abitazione.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Abitazione.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: Abitazione.....	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: Abitazione.....	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: Abitazione.....	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:.....	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: Abitazione.....	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: Abitazione.....	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
Regime fiscale della vendita	11

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-06-2025 alle 10:40

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutati: OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Bruno Colleoni

Data nomina: 24-02-2025

Data giuramento: 24-02-2025

Data sopralluogo: 17-03-2025

Cronologia operazioni peritali:

- Accettazione incarico 24 febb. 2025;
- Accessi telematici Ufficio del Territorio (AdE) 24 febb. e 13 mar. 2025;
- Contatti ed accordi con il custode dott.ssa Bugini 25 febb., 7,12,13,18,27 e 28 mar. 2025;
- Contatti e richiesta atto Notaio Tartaglia 25 e 26 febb. 2025;
- Richiesta del certificato di stato civile al Comune di Verdello 25 febb. 2025;
- Richiesta di accesso al SUE del Comune di Verdello 26 febb. e 18 mar. 2025;
- Ricognizione esterna dell'immobile e recapito avviso 7 mar. 2025;
- Accesso alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del 13 mar. 2025;
- Accesso al bene pignorato 17 mar. 2025;
- Accesso telematico all'Ufficio Urbanistica del Comune di Verdello 18 mar. 2025;
- Accesso al SUE di Verdello del 1° apr. 2025;
- Accesso telematico al Catasto energetico regionale 2 apr. 2025;
- Redazione della perizia e selezione degli allegati 3 e 4 apr. 2025;
- Consegna perizia al creditore e ai debitori 4 apr. 2025.

Beni in **Verdello (BG)**
Via Gaetano Donizetti n. 14

Lotto: 001 - Abitazione su due piani

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Gaetano Donizetti n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Divorziato

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS- Stato Civile: Divorziata

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. OMISSIS;

2. OMISSIS,

foglio 9, particella 160, subalterno 2, indirizzo Via Gaetano Donizetti n. 14, piano 1-2, comune VERDELLO, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,0, superficie 61, rendita € 119,30

Confini: in unico corpo, al primo piano confina a ovest con via Donizetti, a est con cortile comune, a nord e a sud con abitazioni di terzi; al secondo piano confina ad est con cortile comune e sugli altri tre lati con proprietà di terzi.

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

I dati catastali riscontrati sono coerenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Centro storico 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: scuole primarie, municipio, negozi ed esercizi del centro di Verdello.

Caratteristiche zone limitrofe: centro urbano di Verdello

Importanti centri limitrofi: Dalmine

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Verdello-Dalmine a 800 m, Fermata bus della SAI autolinee a 500 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'abitazione è in un fabbricato a corte di colore arancione nel centro storico di Verdello. Al n. 14 di via Donizetti si apre un portico che conduce ad un ampio cortile interno. Sopra al portico è situata l'abitazione staggita. Si accede mediante una scala comune dal cortile interno. Un percorso, su poggioni comuni ad altre abitazioni, conduce alla porta d'ingresso al piano primo.

Si accede ad un locale suddiviso in due parti: un'area d'ingresso di circa 8,0 mq utili e un'area destinata a soggiorno-cucina di 14,1 mq. Il soggiorno-cucina è dotato di finestra verso via Donizetti. Dall'area di ingresso si accede ad un bagno di 4,8 mq, dotato di finestra verso il cortile, e alla scala interna che conduce ad una camera da letto di 14,6 mq al piano secondo mansardato. La camera è dotata, all'arrivo della scala, di una finestrella nella falda del tetto. Una porta finestra da accesso ad un balcone di 4,8 mq verso il cortile.

Un tratto di balcone di 1,6 mq, davanti alla porta d'ingresso al primo piano, costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione.

La superficie totale, al netto dei muri, è pertanto di circa 42,5 mq con 6,4 mq di balconi.

Il campanello e la cassetta della posta sono posti al piano Terra, all'angolo interno del portico di accesso al cortile,

Superficie complessiva di circa **62,60 mq.**

È posto al piano: primo e secondo (sottotetto).

L'edificio è di antica formazione.

Ha un'altezza utile interna di circa 2,2 m al primo piano e variabile da 1,80 m a 3,0 m al piano secondo.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi fuori terra.

Condizioni generali dell'immobile e stato di manutenzione: Le condizioni generali dei fabbricati che si affacciano sul cortile sono accettabili seppure con contrasti dovuti alle scelte disomogenee della proprietà frazionata. L'abitazione staggita, relativamente allo stato interno, risulta piuttosto carente per manutenzione e pulizia.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno blindata condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: Porta di accesso dal ballatoio
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battenti materiale: metallo e vetro protezione: assente condizioni: discrete Riferito limitatamente a: Finestre e porta-finestra
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: mediocri Riferito limitatamente a: Porta interna del bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da verificare
<i>Plafoni</i>	materiale: con travetti in legno a vista condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: Plafone del soggiorno-cucina
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Rivestimento del bagno

Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: Scala interna di accesso alla camera
-------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1987
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano e circolazione d'acqua nei radiatori
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	1987
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è stato rintracciato il libretto dell' impianto.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO



Porta sul ballatoio



Plafone del soggiorno



Scala interna

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: AR 35-87

Intestazione: OMISSIS

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

Note tipo pratica: Con disegni per piante, sezione e prospetti.

Per lavori: Sostituzione pavimenti e serramenti - Formazione servizio igienico

Oggetto: Opere interne

Presentazione in data 15/09/1987 al n. di prot. 4279

Numero pratica: AR 39-87

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Installazione scaletta per accesso dal 1° al 2° piano - Rafforzamento dei solai e formazione di un vano porta

Oggetto: Opere interne

Presentazione in data 07/10/1987 al n. di prot. 4733

Numero pratica: 70 - Reg. Costruzioni

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Sistemazione del tetto - Ricorritura della gronda e consolidamento del ballatoio

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/12/1987 al n. di prot. 6062

Rilascio in data 22/12/1987 al n. di prot. 6062

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Gaetano Donizetti n. 14

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scala interna presenta una prima rampa di tre gradini che non è rappresentata nella pianta in Comune

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria - art. 6 bis DPR 380/2001

Descrizione delle opere da aggiornare: Presentazione della pianta dell'abitazione comprendente la prima rampa della scala interna (come correttamente rappresentato nella pianta catastale).

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione	€ 1.000,00
Onorario e spese del professionista	€ 1.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La conformità edilizia è subordinata alla presentazione al SUE (Sportello Unico per l'Edilizia) della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Gaetano Donizetti n. 14

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione n. 2 del 10 marzo 2020 da parte del Consiglio Comunale
Zona omogenea:	di Impianto Storico - A
Norme tecniche di attuazione:	Sono ammessi tramite titolo diretto interventi edilizi relativi alle sole parti interne degli edifici: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Per altra tipologia d'intervento si fissano regole all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione. Si rimanda all'allegato Estratto del PGT.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Gaetano Donizetti n. 14

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSI **proprietario ante ventennio FINO al 18/09/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 19/12/2003, ai nn. 602939/26859; trascritto a Bergamo, in data 08/01/2004, ai nn. OMISSI.

Titolare/Proprietario: 1. OMISSIS per 1/2 in regime di comunione dei beni; 2. OMISSIS per 1/2 in regime di comunione dei beni, dal 18/09/2007 sino ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 18/09/2007, ai nn. 600/417; trascritto a Bergamo, in data 25/09/2007, 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: Garanzia di mutuo; A rogito di notaio OMISSIS in data 18/09/2007 ai nn. 601/418; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/09/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiz. Tribunale di Bergamo in data 16/12/2024 ai nn. 9671 iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/02/2025 ai nn. OMISSIS.

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: Abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Verdello (BG), Via Gaetano Donizetti n. 14

Non risultano gravami quali censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'abitazione non è in condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): L'atto notarile non specifica millesimi di proprietà per il cortile e il percorso di accesso in comune.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non è facilmente accessibile ad un soggetto su sedia a ruote per via delle scale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non noto

Note Indice di prestazione energetica: La ricerca presso il catasto energetico regionale (CENED) non ha individuato attestati di prestazione energetica che permettano la classificazione dell'abitazione staggita.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano vincoli di prelazione dello Stato.

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso né atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo: Abitazione****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la consistenza si fa riferimento alle superfici lordi determinate secondo le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", allegato C del D.P.R. 138/1998.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Vani principali	superficie lorda di pavimento	56,20	1,00	56,20
balconi	superficie lorda di pavimento	6,40	0,30	1,92
		62,60		58,12

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella misura del 30% per i balconi.

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: 1°sem. 2024

Zona: VERDELLO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni economiche

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 970

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nel caso specifico non ha interesse la divisibilità dell'immobile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Ci si avvale del consueto criterio dei parametri medi forniti dalle fonti statistiche.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico Sportello SUE del Comune di Verdello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari (AdE) della provincia di Bergamo.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]

Verdello (BG), Via Gaetano Donizetti n. 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.496,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	56,20	€ 800,00	€ 44.960,00
balconi	1,92	€ 800,00	€ 1.536,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.496,00
Valore Finale			€ 46.496,00
Valore corpo			€ 46.496,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.496,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.496,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	58,12	€ 46.496,00	€ 46.496,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10 %)	€ 4.649,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Arrotondamento	+€ 153,60
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 40.000,00
Valore diritto e quota	€ 40.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.000,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Essendo i debitori esecutati proprietari quali soggetti privati, la vendita è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo. È dovuta invece l'imposta di registro.

Allegati

- 1 - Fotografie
- 2 - Planimetria catastale
- 3 - Pianta in Comune
- 4 - Visura catastale al 13-3-2025
- 5 - Titoli abilitativi in Comune
- 6 - Atto di compravendita del 18-9-2007
- 7 - Estratto PGT del Comune di Verdello
- 8 - Certificato di Stato Civile degli esecutati
- 9 - Scheda di controllo secondo il modello del Tribunale

Bottanuco, 4-4-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Bruno Colleoni